

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

Các Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 4 năm 2010

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 30

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

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
<b>100</b>	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.451.209.337</b>	<b>973.113.082</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>283.478.170</b>	<b>51.868.395</b>
111	1. Tiền		146.449.213	51.851.043
112	2. Các khoản tương đương tiền		137.028.957	17.352
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>671.836.384</b>	<b>155.946.522</b>
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	5	99.656.004	26.245.362
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>1.423.545.492</b>	<b>760.926.473</b>
141	1. Hàng tồn kho	6	1.423.545.492	760.926.473
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>72.349.291</b>	<b>4.371.692</b>
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	7	30.999.951	374.249
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>196.299.279</b>	<b>193.906.837</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>9.358.143</b>	<b>3.569.326</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	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	9	202.997	5.042
228	Nguyên giá		283.680	16.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(80.683)	(11.458)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	30.363
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>147.060.136</b>	<b>155.299.486</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	10	98.965.318	155.299.486
258	2. Đầu tư dài hạn khác		48.094.818	-
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.404.587</b>	<b>2.406.553</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.163.813	1.537.067
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	211.350	351.522
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.029.424	517.964
<b>269</b>	<b>IV. Lợi thế thương mại</b>	<b>12</b>	<b>35.476.413</b>	<b>32.631.472</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.647.508.616</b>	<b>1.167.019.919</b>

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

Ngân VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.025.903.795</b>	<b>153.140.757</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>445.080.209</b>	<b>24.064.832</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	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	13	58.313.425	1.793.542
315	5. Phải trả người lao động		218.688	76.247
316	6. Chi phí phải trả	14	54.567.764	1.655.268
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	15.099.713	631.778
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.246.861	3.186.993
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>580.823.586</b>	<b>129.075.925</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		715.000	1.000.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	16	476.475.412	94.911.554
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.3	102.956.545	32.576.416
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		676.629	587.955
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>17.1</b>	<b>1.204.599.485</b>	<b>764.449.546</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.204.599.485</b>	<b>764.449.546</b>
411	1. Vốn cổ phần	17.2	439.000.000	332.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	17.1	498.373.400	337.873.400
417	3. Quỹ đầu tư phát triển	17.5	4.822.019	242.954
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	17.5	2.411.009	121.477
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối	17.1	259.993.057	94.211.715
<b>500</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>417.005.336</b>	<b>249.429.616</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.647.508.616</b>	<b>1.167.019.919</b>

Bà Ngô Thị Mai Chi  
Kế toán trưởng

Ngày 10 tháng 03 năm 2011



Ông Nguyễn Minh Hải  
Phó Tổng Giám Đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và CC DV	18.1	239.754.043	57.360.214	774.078.415	145.937.533
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	(2.038.455)	(2.320.000)	(23.273.431)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	239.754.043	55.321.759	771.758.415	122.664.102
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	19	(166.462.258)	(16.160.994)	(468.424.404)	(45.069.734)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		73.291.785	39.160.765	303.334.011	77.594.368
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	35.347.708	618.423	60.864.975	4.923.437
22	7. Chi phí tài chính	20	(7.799.714)	(4.424.859)	(23.638.024)	(10.976.101)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(4.104.437)	(2.111.111)	(11.733.873)	(3.741.478)
24	8. Chi phí bán hàng		(11.391.651)	(533.787)	(18.910.627)	(1.113.913)
25	9. Chi phí quản lý DN		(1.861.678)	(4.800.947)	(20.354.401)	(15.602.737)
30	10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD		87.586.450	30.019.595	301.295.934	54.825.054
31	11. Thu nhập khác	21	891.641	345.152	1.676.783	891.467
32	12. Chi phí khác	21	(1.024.636)	-	(1.871.927)	(975)
40	13. Lợi nhuận khác		(132.995)	345.152	(195.144)	890.492
45	14. Lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết		(5.887.536)	(900.574)	6.785.832	5.558.139
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		81.565.919	29.464.173	307.886.622	61.273.685
51	16. Chi phí thuế TNDN HH	22.1	(7.296.951)	2.998.167	(11.024.286)	(541.648)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.3	(21.499.405)	(11.368.813)	(70.520.301)	(15.834.203)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.769.863	21.093.527	226.342.035	44.897.834
	<i>Phân bổ:</i>					
	18.1 Lợi ích của CĐTS		2.520.125	(191.598)	51.402.562	(892.815)
	18.2 Cổ đông của Công ty		50.249.738	21.285.125	174.939.473	45.790.649
70	19. Lãi cơ bản / CP (VND/ cổ phiếu)	17.6	1.136	640	4.983	1.380

Bà Ngô Thị Mai Chi  
Kế toán trưởng

Ngày 10 tháng 03 năm 2011

Ông Nguyễn Minh Hải  
Phó Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>307.886.622</b>	<b>61.273.685</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 12	5.405.761	3.119.945
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(67.592.124)	(5.145.080)
06	Chi phí lãi vay	20	23.519.623	3.741.478
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>369.219.882</b>	<b>62.990.028</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(421.180.823)	(33.210.564)
10	Tăng hàng tồn kho		259.190.049	(40.768.730)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(205.690.878)	(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	22.2	(15.117.479)	(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)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(194.070.529)</b>	<b>(20.256.546)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(7.752.393)	(1.686.830)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		240.000	-
23	Tiền chi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	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 nhận		20.181.820	4.860.344
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(321.549.054)</b>	<b>(35.026.486)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	17.1	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
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>747.229.358</b>	<b>271.554</b>

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

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		231.609.775	(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		283.478.170	51.868.395



Bà Ngô Thị Mai Chi  
Kế toán trưởng



Ông Nguyễn Minh Hải  
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 10 tháng 03 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Nhóm Công ty bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và công ty con, cụ thể như sau:

**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 ("DPI") 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 DPI 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. Tư vấn bất động sản. Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính kế toán).

**Công ty con**

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 DPI 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 ("SGKD"), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc 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 DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SGKD 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 SGKD là kinh doanh bất động sản, 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 DPI 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 Nguyễn Thị Minh Khai, P.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 DPI 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; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

***Công ty con (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 DPI 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; 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 DPI 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, xây dựng công trình đường bộ.

Công ty TNHH Đầu tư & 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 DPI 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, 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 Nhóm Công ty được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("ngàn VND") 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**

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

**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 hợp nhất. Thông tư sẽ này được áp dụng từ năm 2011 trở đi. Hội đồng Quản trị của 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 Nhật ký chung và Chứng từ ghi sổ.

**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. Các báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 10 năm 2010 đến ngày 31 tháng 12 năm 2010.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. 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.

Tất cả các số dư và nghiệp vụ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại ra trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và 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 Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp 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 năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ sách.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của công ty mẹ, 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

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.2 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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 được xác định ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch của giá phí hợp nhất so với phần sở hữu của Nhóm Công ty 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 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 Công ty.

**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, 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 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 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.

**3.5 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

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

**3.5 Các khoản phải thu (tiếp theo)**

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. 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 nâng cấp tài sản thuê ngoài	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 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.

**3.9 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.

**3.10 Đầu tư ngắn hạn khác**

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 kỳ.

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

Hoạt động đầu tư vào công ty liên kết do Nhóm Công ty tiến hành được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Một công ty liên kết là một pháp nhân trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là một công ty con hoặc công ty liên doanh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

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

**3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần sở hữu của Nhóm Công ty đối với tài sản ròng của công ty liên kết. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được bao gồm trong giá trị sổ sách của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời hạn là 10 năm. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sẽ được phản ánh trên báo cáo lãi lỗ hợp nhất của Nhóm Công ty tương ứng với phần sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty liên kết. Lãi, lỗ từ các giao dịch giữa Nhóm Công ty với công ty liên kết sẽ được loại trừ tương ứng với phần lợi ích trong công ty liên kết.

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

**3.13 Trích lập trợ cấp mất việc làm**

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

**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 kỳ.

**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 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

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

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

*Doanh thu từ bất động sản*

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

*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.

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 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 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**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>
Tiền mặt	1.891.363	451.747
Tiền gửi ngân hàng	144.557.850	51.399.296
Các khoản tương đương tiền	137.028.957	17.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>283.478.170</b>	<b>51.868.395</b>

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. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>
Thuế TNDN tạm nộp (*)	59.501.913	1.823.261
Phải thu Kim Sơn bán Cổ Phần Trí Minh	39.163.000	-
Lãi tiền gửi tiết kiệm	781.499	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	209.592	40.503
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.656.004</b>	<b>26.245.362</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

6. HÀNG TỒN KHO

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

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>
Khu Đông Phú Hữu – Dự án Villa Park	332.511.032	-
Không Gian Xanh Phú Hữu – Dự án Goldora Villa	272.755.509	-
Đoàn Nguyễn 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
Mega 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.423.545.492</u></b>	<b><u>760.926.473</u></b>

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>
Tạm ứng cho nhân viên	30.985.691	154.066
Ký quỹ ngắn hạn	14.260	220.183
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.999.951</u></b>	<b><u>374.249</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Ngàn VNĐ

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc Thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	50.174	81.933	4.546.086	2.427.463	-	7.105.656
Bán trong kỳ	-	-	(1.540.909)	-	-	(1.540.909)
Tăng trong kỳ	-	34.073	6.636.147	872.147	-	7.542.367
Số dư cuối kỳ	50.174	116.006	9.641.324	3.299.610	-	13.107.114
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu năm	50.174	16.956	2.016.458	1.488.147	3.306	3.571.735
Tăng trong kỳ	-	25.274	989.289	607.896	3.605	1.622.459
Giảm trong kỳ	-	-	(1.242.226)	-	-	(1.242.226)
Số dư cuối kỳ	50.174	42.230	1.763.521	2.096.043	6.911	3.951.968
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	-	64.977	2.529.628	939.316	7.512	3.533.921
Số dư cuối kỳ	-	73.776	7.877.803	1.203.567	3.907	9.155.146

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ

Phần mềm máy tính

<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu kỳ	16.500
Mua trong kỳ	267.180
Số dư cuối kỳ	283.680
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Số dư đầu kỳ	11.458
Khấu hao trong kỳ	69.225
Số dư cuối kỳ	80.683
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu kỳ	5.042
Số dư cuối kỳ	202.997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên đơn vị	Ngàn VNĐ			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2010		Ngày 31 tháng 12 năm 2009	
	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	65.696.546	40,00	66.038.517	40,00
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.268.770	33,40	33.299.638	33,40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông(*)	-	-	55.961.331	35,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.965.318</b>		<b>155.299.486</b>	

	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 (lỗ) lũy kế trong công ty liên kết	15.367.923	3.368.341
	<b>98.965.318</b>	<b>155.299.486</b>

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 DPI 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 DPI 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.

(\*) Trong kỳ Công ty mua thêm 19,5% quyền sở hữu của Công ty CP đầu tư và KD BĐS Khu Đông, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty CP đầu tư và KD BĐS Khu Đông từ 35% lên 54,5%. Và chuyển khoản đầu tư vào Công ty CP đầu tư và KD BĐS Khu Đông từ Đầu tư vào công ty liên kết sang khoản đầu tư vào Công ty con

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Lũy kế đến cuối kỳ, Nhóm Công ty đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa 54.409.143 ngàn VNĐ (kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009: 298.882). Những chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Chung cư Spring Life (Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền) và dự án Khu dân cư Villa Park (Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

**12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	<i>Ngàn VND</i>
	<i>Lợi thế thương mại</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu kỳ	34.965.651
Tăng trong kỳ	6.560.179
Giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	<u>41.525.830</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số dư đầu kỳ	2.334.179
Phân bổ trong kỳ	3.715.238
Số dư cuối kỳ	<u>6.049.417</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu kỳ	<u>32.631.472</u>
Số dư cuối kỳ	<u>35.476.413</u>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>
Thuế giá trị gia tăng	4.060.494	1.485.356
Thuế thu nhập doanh nghiệp	53.851.879	226.196
Thuế thu nhập cá nhân	401.052	81.990
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>58.313.425</u>	<u>1.793.542</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngân VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Chi phí xây dựng và cơ sở hạ tầng	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
Chi phí quảng cáo	838,689	-
Phí dịch vụ	536,156	596.809
Các khoản khác	163,708	162.731
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.567.764</b>	<b>1.655.268</b>

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

	Ngân VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Phải trả không tính lãi PVPF3 Limited	14.400.000	-
Ký quỹ, ký cược đã nhận	360.000	560.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	98.715	58.674
Kinh phí công đoàn	22.739	7.595
Bảo hiểm thất nghiệp	6.059	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	212.200	5.509
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.099.713</b>	<b>631.778</b>

16. VAY VÀ NỢ

	Ngân VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Vay ngân hàng	<b>656.130.412</b>	94.911.554
Bổ sung vốn lưu động	42.655.000	-
Tài trợ dự án	613.475.412	-
Trái phiếu	90.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>746.130.412</b>	<b>94.911.554</b>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ ngắn hạn(i)	42.655.000	-
Trái phiếu(ii)	90.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả(iii)	137.000.000	-
Nợ dài hạn (iii)	476.475.412	94.911.554

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

16. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số dư cuối năm Ngàn VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín</b>					
Hợp đồng vay số PVH.DN.0418091 0 ngày 5 tháng 10 năm 2010	10.000.000	Thanh toán một lần vào ngày 5 tháng 4 năm 2011	Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 6%/năm định kỳ điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Khang Điền – Phú Hữu, với tổng diện tích 3.270 m <sup>2</sup>
Hợp đồng vay số PVH.DN.0418091 0 ngày 5 tháng 10 năm 2010	12.875.000	Thanh toán một lần vào ngày 16 tháng 2 năm 2011	Thanh toán hợp đồng	19%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Khang Điền – Phú Hữu, với tổng diện tích 3.270 m <sup>2</sup>
<b>Ngân Hàng TMCP Đông Nam Á</b>					
Hợp đồng vay số 122-10013/HDTD-NH ngày 31 tháng 8 năm 2010	6.780.000	12 tháng	Phát triển dự án Mega Phú Hữu	Lãi suất tại 31/12/2010 là 18%/năm	Tin chấp
Hợp đồng vay số 122-10011/HDTD-NH ngày 31 tháng 8 năm 2010	6.700.000	12 tháng	Phát triển dự án Đoàn Nguyên	Lãi suất tại 31/12/2010 là 18%/năm	Quyền sử dụng đất
Hợp đồng vay số 122-10012/HDTD-NH ngày 31 tháng 8 năm 2010	6.300.000	12 tháng	Phát triển dự án Phú Hữu	Lãi suất tại 31/12/2010 là 18%/năm (điều chỉnh mỗi tháng)	Lô đất A6/6, A6/7, A6/8, A6/9, A6/10, A6/11 - Khang Điền Phú Hữu, A1/7 Phước Long B
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.655.000</b>				

(ii) Ngày 13 tháng 3 năm 2010, Công ty đã phát hành riêng lẻ trái phiếu với tổng trị giá 90.000.000 ngàn 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 dự án Mê Ga Phú Hữu có diện tích 32.048 m<sup>2</sup> trị giá 100.951.000 ngàn VNĐ (theo Biên bản định giá tài sản của VIB ngày 06/02/2010). 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 cho 6 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành, các tháng tiếp theo thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần tính bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh kỳ hạn 3 tháng của VIB – CN Sài Gòn cộng với biên độ 4%/năm. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 13 tháng 9 năm 2010. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho dự án Villa Park và dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

16. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số dư cuối năm Ngân VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Sở Giao dịch TPHCM</b>					
Hợp đồng vay số 010.00 11452/HĐTĐ-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 có thể điều chỉnh khi lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước thay đổi	98% vốn điều lệ của ĐN
Hợp đồng vay số 010.00 12941/HĐTĐ-SCB-SGD.10 ngày 31 tháng 8 năm 2009	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; định kỳ điều chỉnh mỗi 3 tháng	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 thả nổi xác định tại từng lần rút vốn	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 112.425,4 m <sup>2</sup>
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	130.000.000				
<b>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín</b>					
Hợp đồng vay số 12.DN/HĐTĐ.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 23.994 m <sup>2</sup>
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 Phú Hữu	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 7% /năm; định kỳ điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất dự án Phú Hữu, với tổng diện tích 30.555 m <sup>2</sup>
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	7.000.000				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TPHCM</b>					
Hợp đồng vay số 77.2010.HĐTĐ.H CM 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; định kỳ điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất dự án Spring Life, với tổng diện tích 29.593 m <sup>2</sup>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>613.475.412</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

Ngàn VNĐ

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>						
Ngày 1 tháng 1 năm 2009	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	51.970.368	722.208.199
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	45.790.649	45.790.649
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(3.549.302)	(3.549.302)
Phát sinh do mua công ty con	-	-	-	-	-	-
Chi khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</b>	<b>332.000.000</b>	<b>337.873.400</b>	<b>242.954</b>	<b>121.477</b>	<b>94.211.715</b>	<b>764.449.546</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>						
Ngày 1 tháng 1 năm 2010	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	94.211.715	764.449.546
Tặng trong năm	107.000.000	160.500.000	-	-	-	267.500.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	174.939.473	174.939.473
Chuyển Quỹ về CĐTS do bán % vốn công ty con	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	4.579.065	2.289.533	(9.158.131)	(2.289.534)
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>	<b>439.000.000</b>	<b>498.373.400</b>	<b>4.822.019</b>	<b>2.411.010</b>	<b>259.993.057</b>	<b>1.204.599.485</b>

(\*) Theo hướng dẫn của thông tư số 244/2009/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2009, từ năm 2010 chỉ tiêu "Quỹ khen thưởng phúc lợi" được trình bày ở khoản mục Nợ ngắn hạn trên bảng Cân đối kế toán.

Công ty được cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 618/UBCK-GCN ngày 27/07/2010 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận cho công ty được chào bán 10.700.000 cổ phiếu với mệnh giá 10.000đồng/ cổ phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký. Ngày 06/10/2010, công ty đã hoàn tất việc kiểm toán vốn tăng thêm từ việc chào bán cổ phiếu nêu trên. Sau khi hoàn tất thủ tục thông báo với các cơ quan hữu quan về việc phát hành thêm, tổng số cổ phiếu phổ thông là 43.900.000 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	Ngàn VNĐ Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	332.000.000	332.000.000
Vốn góp trong kỳ	107.000.000	-
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>439.000.000</u>	<u>332.000.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

17.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Ngàn VNĐ Số đầu năm
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		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	43.900.000	33.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	43.900.000	33.200.000

17.4 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

	Số cuối năm	Ngàn VNĐ Số đầu năm
Quỹ dự phòng tài chính	2.411.010	121.477
Quỹ đầu tư và phát triển	4.822.019	242.954
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>7.233.029</u>	<u>364.431</u>

17.5 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)	174.939.473	45.790.649
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>35.750.411</u>	<u>33.200.000</u>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)</b> (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<u>4.983</u>	<u>1.380</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	<b>Tổng doanh thu</b>			
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	220.374.421	57.360.214	736.472.429	145.937.533
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	18.243.636	-	38.790.000	-
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	1.135.986	-	1.135.986	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại	-	(2.038.455)	(2.320.000)	(23.273.431)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>239.754.043</b>	<b>55.321.759</b>	<b>774.078.415</b>	<b>122.664.102</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu thuần bất động sản</i>	220.374.421	55.321.759	734.152.429	122.664.102
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	18.243.636	-	38.790.000	-
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	1.135.986	-	1.135.986	-

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lãi chuyển nhượng vốn	29.077.398	-	47.126.000
Lãi tiền gửi	6.270.310	618.423	13.738.975	4.923.437
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.347.708</b>	<b>618.423</b>	<b>60.864.975</b>	<b>4.923.437</b>

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá vốn bất động sản	149.658.402	16.160.994	451.620.548
Giá vốn cung cấp dịch vụ	16.803.856	-	16.803.856	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.462.258</b>	<b>16.160.994</b>	<b>468.424.404</b>	<b>45.069.734</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền vay	3.975.563	2.111.111	11.733.873
Lãi trái phiếu	3.705.750	-	11.785.750	-
Chi phí tài chính khác	118.401	122.745	118.401	122.745
Phân bổ lợi thế thương mại	-	2.191.003	-	7.111.878
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.799.714</b>	<b>4.424.859</b>	<b>23.638.024</b>	<b>10.976.101</b>

21. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	<b>Thu nhập khác</b>	<b>891.641</b>	<b>345.152</b>	<b>1.676.783</b>
Thu phí chuyển nhượng	430.452	310.000	658.182	365.153
Thu tiền vi phạm hợp đồng	-	-	33.617	401.128
Thu tiền thuê nhà	-	35.152	45.455	74.236
Thu thanh lý công cụ dụng cụ / TSCĐ	318.922	-	550.141	-
Thu lại tiền điện, nước từ nhà thầu	68.005	-	68.005	-
Thu nhập khác	74.262	-	321.383	50.950
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.024.636)</b>	<b>-</b>	<b>(1.871.927)</b>	<b>(975)</b>
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	(298.683)	-	(298.683)	-
Tiền phạt thương mại	(561.000)	-	(1.043.984)	-
Chi tiền phạt khi quyết toán thuế	(52.031)	-	(62.862)	-
Chi phí khác	(113.022)	-	(466.398)	(975)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>(132.995)</b>	<b>345.152</b>	<b>(195.144)</b>	<b>890.492</b>

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 25% 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

**22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**22.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VNĐ Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	11.954.211	189.638
Giảm 30% thuế TNDN năm 2009	-	(56.891)
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu	<u>(929.925)</u>	<u>408.901</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.024.286</u></b>	<b><u>541.648</u></b>

**22.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 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 kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí TNDN của Nhóm Công ty và kết quả lãi theo báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nhân với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Nhóm Công ty:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

	Năm nay	Ngân VNĐ Năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>307.886.622</b>	<b>61.273.685</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Phí dịch vụ	728.344	188.176
Chi phí lãi	890.147	-
Chi phí không được khấu trừ	4.096.035	414.582
Trợ cấp mất việc làm	42.674	(26.431)
Chi phí trích trước	-	-
Lỗ chưa sử dụng của các công ty con	16.656.489	14.949.170
Lợi nhuận bán bất động sản chưa chịu thuế	(292.141.221)	(75.385.929)
Phân bổ lợi thế thương mại vào chi phí	8.928.988	7.111.878
Lợi nhuận chưa thực hiện	(1.135.986)	(2.208.439)
Phân chia (lợi nhuận) lỗ trong công ty liên kết	(6.785.832)	(5.558.139)
Điều chỉnh hợp nhất	6.125.589	-
Lợi nhuận bán bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện	5.237.829	-
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>50.529.678</b>	<b>758.553</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.712.833)	758.553
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>47.816.845</b>	<b>189.638</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>11.954.211</b>	<b>189.638</b>
Giảm thuế TNDN theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(56.891)
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu	(929.925)	408.901
Thuế TNDN phải trả năm hiện hành	11.024.286	541.648
Thuế TNDN (phải thu) phải trả đầu năm	(1.672.453)	1.521.862
Thuế TNDN đã trả trong năm	(15.117.479)	(3.735.963)
<b>Thuế TNDN phải thu cuối năm</b>	<b>(5.765.646)</b>	<b>(1.672.453)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.3 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Ngàn VNĐ</i>				
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	283.997	(283.997)	(552.109)
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	25.923	10.875	15.049	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	39.000	17.941	1.059	(24.008)
	<b>211.350</b>	<b>351.522</b>	<b>(140.172)</b>	<b>(533.408)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	119.962	121.236	(1.274)	(8.733)
Lãi trái phiếu	207.813	-	207.813	-
Chi phí phải trả	341.973	120.555	221.418	59.777
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	3.801.190	3.085.742	715.448	3.085.742
Lợi nhuận bán bất động sản chưa chịu thuế	(107.427.483)	(35.903.949)	(71.523.534)	(18.437.581)
	<b>(102.956.545)</b>	<b>(32.576.416)</b>	<b>(70.380.129)</b>	<b>(15.300.795)</b>
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</b>			<b>(70.520.129)</b>	<b>(15.834.203)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho kỳ kế toán Quý 4 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

**23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngàn VNĐ	
				Giá trị
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		9.090.909
Các cổ đông của Công ty	Cổ đông	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		151.830.692

**24. 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:

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Dưới 1 năm	2.408.989	2.814.385
Từ 1 đến 5 năm	2.136.388	4.417.525
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.545.377</b>	<b>7.231.910</b>

**Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn**

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

**25. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

**26. CÁC SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Các số liệu tương ứng cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được soát xét và được trình bày chỉ nhằm mục đích so sánh.



Bà Ngô Thị Mai Chi  
Kế toán trưởng




Ông Nguyễn Minh Hải  
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 10 tháng 03 năm 2011