

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

- 📍 Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, P. 6, Q. 3, Tp. HCM
- ☎️ (84-8) 3820 8858
- 📞 (84-8) 3820 8859
- ✉️ info@khangdien.com.vn
- 🌐 www.khangdien.com.vn

Designed by lepphuong.com - 0918 271 635

 **KHANG ĐIỀN**
Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011

*Kề vai
chắp cánh ước mơ*



Mục lục

TỔNG QUAN CÔNG TY

| | |
|------------------------------------|----|
| Giới thiệu về Khang Điền | 10 |
| Quá trình hình thành và phát triển | 11 |
| Hệ thống Công ty thành viên | 12 |
| Sơ đồ tổ chức | 14 |
| Thông tin về HĐQT, BKS, Ban TGD | 16 |
| Thông tin Cổ đông | 22 |
| Chính sách nhân sự | 23 |

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

| | |
|-------------------------------|----|
| Báo cáo của Hội đồng Quản trị | 26 |
| Báo cáo của Ban Kiểm soát | 28 |
| Báo cáo của Ban Tổng giám đốc | 30 |
| Kế hoạch kinh doanh 2012 | 34 |

DANH MỤC DỰ ÁN

| | |
|---------------------------|----|
| Sơ đồ vị trí các dự án | 38 |
| 5 dự án tiêu biểu | 40 |
| Các dự án đã triển khai | 50 |
| Các dự án đang triển khai | 51 |
| Các dự án sắp triển khai | 52 |

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

| | |
|-----------------------------------------------|----|
| Thông tin chung | 58 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 59 |
| Báo cáo Kiểm toán độc lập | 60 |
| Bảng cân đối Kế toán hợp nhất | 61 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 63 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 64 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 66 |



THÔNGIỆP TỪ CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý cổ đông,

Tiếp nối những khó khăn từ năm 2010, năm 2011 thị trường bất động sản rơi vào tình trạng suy giảm trầm trọng. Chính sách tài chính thắt chặt làm thu hẹp nguồn vốn cho bất động sản, lạm phát leo thang kéo theo lãi vay tăng đột biến trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô có nhiều bất ổn đã tạo ra tâm lý hoang mang và làm giảm sút nghiêm trọng niềm tin của nhà đầu tư đối với thị trường bất động sản.

Trước tình hình trầm lắng kéo dài của thị trường bất động sản, Ban lãnh đạo Khang Điền nhận thấy cần phải thay đổi định hướng chiến lược mang tính bước ngoặt để duy trì hoạt động ổn định của Công ty. Theo đó, Hội Đồng Quản Trị đã chủ động điều chỉnh kế hoạch kinh doanh bằng quyết định chuyển nhượng toàn bộ dự án Goldora Villa cho tập đoàn Indochina Land, chuyển nhượng 70% dự án Spring Life cho CapitaLand. Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng hai dự án chỉ ở mức chấp nhận được nhưng tại thời điểm này thì mục tiêu Công ty hướng tới là đảm bảo an toàn tài chính. Nguồn thu từ việc chuyển nhượng dự án đã giúp cho tổng nợ của Công ty giảm khoảng 500 tỷ đồng so với Quý III năm 2011. Có thể nói, những quyết sách kịp thời này đã thể hiện bản lĩnh, tính quyết đoán nhưng không kém phần thận trọng của Ban lãnh đạo Khang Điền trong việc thích ứng với những diễn biến, thay đổi của thị trường.

“Khang Điền khẳng định sự đúng đắn trong chiến lược kinh doanh của mình. Với lợi thế là hệ thống pháp lý vững chắc, quỹ đất sạch hơn 100ha ở các dự án tọa lạc trên những vị trí đắc địa, tạo ra được những sản phẩm mang tiêu chuẩn quốc tế, Khang Điền đang bước đi trên con đường phát triển bền vững trong dài hạn.

Từ khi chuyển đổi mô hình hoạt động sang Công ty cổ phần năm 2007 đến nay, với những nỗ lực không mệt mỏi của Ban Lãnh đạo và tập thể cán bộ nhân viên, Khang Điền luôn duy trì mức tăng trưởng liên tục. Kết quả của quá trình 05 năm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã được các nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán quan tâm, đón nhận tích cực. Với trị giá vốn hóa cao, số lượng cổ phiếu lưu hành lớn và tính thanh khoản tốt, cổ phiếu KDH đã được Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE) lựa chọn là một trong 30 cổ phiếu chính thức để tính chỉ số VN30 đợt đầu tiên vào tháng 02/2012.

Trong lĩnh vực hoạt động chính của mình, Khang Điền đã phát triển và đưa ra thị trường dự án khu biệt thự Villa Park với đầy đủ các tiện ích đã được hoàn thiện và đưa vào sử dụng trước khi chào bán, điều này giúp dự án Villa Park thu hút đông đảo sự quan tâm của khách hàng thông qua việc 60 biệt thự được bán hết chỉ trong 3 ngày ngay sau khi công bố bán trong năm 2010. Tiếp bước thành công từ Villa Park, năm 2011 Khang Điền tiếp tục giới thiệu dự án biệt thự sinh thái Goldora Villa, với cơ sở hạ tầng và đầy đủ các tiện ích đã hoàn thiện trước khi chào bán. Điều này đã giúp khách hàng kiểm chứng toàn bộ cam kết của chủ đầu tư, qua đó khẳng định được niềm tin của khách hàng đối với thương hiệu Khang Điền trong bối cảnh niềm tin của khách hàng đang bị lung lay trước tình hình ảm đạm của thị trường BĐS hiện nay. Bên cạnh đó Công ty luôn nỗ lực thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý của 17 dự án với quy mô 100 ha quỹ đất sạch thuộc sở hữu Khang Điền, sẵn sàng cho việc phát triển dự án khi thị trường có dấu hiệu tan băng.

Để đạt được mục tiêu đề ra trong năm 2012, bên cạnh những tín hiệu lạc quan từ chính sách điều hành kinh tế vĩ mô của Chính phủ như: kiểm chế kiểm soát lạm phát, kéo giảm lãi suất cho vay, nới lỏng tín dụng bất động sản thì những nỗ lực nội tại của doanh nghiệp đóng vai trò quyết định. Theo đó, tôi và Ban lãnh đạo Khang Điền đặt mục tiêu xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2012 theo định hướng phát triển bền vững. Trong đó, chú trọng sắp xếp, cơ cấu lại danh mục đầu tư, năm 2012 Công ty tiếp tục chủ trương liên doanh, liên kết và hợp tác đầu tư với các Quý Tài chính, Quỹ Đầu tư và các tổ chức kinh tế khác có tiềm lực tài chính nhằm thu hồi vốn nhanh, giảm nợ xuống mức 20%-25% vốn chủ sở hữu. Song song đó, các dự án biệt thự Mê Ga, Trí Minh và Đoàn Nguyên với những lợi thế về vị trí chiến lược, hồ sơ pháp lý rõ ràng, thiết kế tiện ích, giá bán hợp lý... sẽ được ưu tiên đầu tư phát triển trong năm 2012 nhằm mang lại lợi nhuận cho Công ty, lợi ích cho các cổ đông và cộng đồng xã hội.

Thay mặt cho toàn thể cán bộ nhân viên Khang Điền, tôi gửi lời cảm ơn chân thành đến Quý cổ đông, các đối tác, nhà đầu tư những người đã tin tưởng và ủng hộ Khang Điền, cùng đồng hành với Khang Điền đi trên con đường nhiều chông gai và thử thách nhưng đầy kỳ vọng và hứa hẹn không ít thành công.

Trân trọng.

LÝ ĐIỀN SƠN
Chủ tịch HĐQT

TÂM NHÌN

Hướng tới việc xây dựng và khẳng định

là một trong những

THƯƠNG HIỆU PHÁT TRIỂN

BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

với sản phẩm chất lượng và đa dạng.

SỨ MỆNH

Khang Điền cam kết đem lại cho cộng đồng

những công trình nhà ở đạt **CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG**

với **KHÔNG GIAN SỐNG HOÀN HẢO**

đi kèm các **TIỆN ÍCH TỐI ƯU**

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

VỊ THẾ CHIẾN LƯỢC: các dự án Khang Điền đầu tư

đều có vị trí chiến lược, đồng hành với

sự phát triển hạ tầng mạnh mẽ của khu vực đông bắc Tp. Hồ Chí Minh.

PHÁP LÝ VỮNG CHẮC: thực hiện đúng các quy định của Pháp luật

về khởi lập và phát triển dự án,

tạo tiền đề cho việc hình thành quỹ đất sạch

sẵn sàng cho việc triển khai dự án.





TỔNG QUAN CÔNG TY

GIỚI THIỆU VỀ KHANG ĐIÊN
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN
HỆ THỐNG CÔNG TY THÀNH VIÊN
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC
THÔNG TIN VỀ HĐQT, BKS, BAN TGD
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG
CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

nơi đặt NIỀM TIN...
nơi xây **TỔ ẤM**...



HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

Với hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản. Công ty từng bước khẳng định thương hiệu của mình trên thị trường TP. HCM, cụ thể là sự đón nhận mạnh mẽ của nhà đầu tư khi cổ phiếu Công ty niêm yết tại Sàn giao dịch chứng khoán TP. HCM (HoSE) vào tháng 2/2010. Đến nay Công ty đã **sở hữu hơn 100 ha quỹ đất sạch với 17 dự án** tập trung tại Quận 2 và Quận 9 – khu vực đang được nhà nước đặc biệt chú trọng phát triển cơ sở hạ tầng. Cùng với sự hình thành của hàng loạt công trình giao thông trọng điểm như: Cầu Thủ Thiêm, Hầm Thủ Thiêm, Cầu Phú Mỹ, Đại Lộ Đông Tây, Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây (đem đến sự gia tăng về giá trị cho các dự án của Khang Điền khi khoảng cách giữa Quận 2 và Quận 9 với trung tâm Quận 1 ngày càng gần hơn).

THÔNG TIN TỔNG QUAN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Địa chỉ: Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường 6, Quận 3, Tp.HCM, Việt Nam

Mã số thuế: 0302 588 596

Điện thoại: (84-8) 3820 8858

Fax: (84-8) 3820 8859

Email: info@khangdien.com.vn

Website: www.khangdien.com.vn

Thông tin niêm yết

Mã cổ phiếu: KDH

Ngày niêm yết: 01/02/2010

Địa chỉ niêm yết: Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM - HOSE

Vốn điều lệ: 439.000.000.000 VNĐ

Mệnh giá cổ phần: 10.000 VNĐ

Tổng số cổ phần: 43.900.000

Công ty Kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (84-8) 3824 5252

Fax: (84-8) 3824 5250

Website: www.ey.com/VN/en/home

Những cột mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển:

2001

Tháng 12 Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền được thành lập.

2007

Tháng 5 Chuyển đổi mô hình hoạt động từ Công ty TNHH thành Công ty Cổ phần với vốn điều lệ là 216 tỷ đồng.

Tháng 11 Sự tham gia đầu tư của 2 cổ đông nước ngoài là VinaCapital và Prudential. Tăng vốn điều lệ từ 216 tỷ đồng lên 332 tỷ đồng thông qua việc phát hành riêng lẻ 11,6 triệu cổ phần.

2010

Tháng 2 Cổ phiếu Khang Điền chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán KDH.

Tháng 4 Hợp tác với Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Prudential Việt Nam để phát triển dự án biệt thự cao cấp Villa Park tại Quận 9, Tp. HCM.

Tháng 7 Tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ đồng lên 439 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên.

2011

Tháng 6 Phát triển dự án biệt thự sinh thái Goldora Villa với 114 căn biệt thự được xây dựng đồng bộ.

2012

Tháng 1 Cổ phiếu KDH được chọn để tính chỉ số VN30 đợt đầu tiên của HoSE.



VILLA PARK

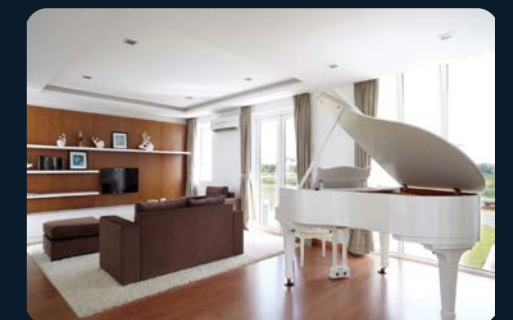
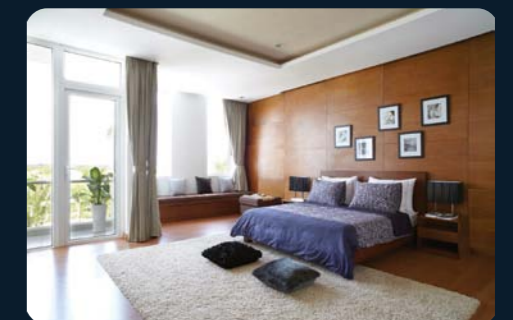
Nơi giá trị thực được thể hiện

A manifestation of true value



THÔNG TIN DỰ ÁN:

- Vị trí: Đường Bung Ông Toàn, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM, liền kề các tuyến đường huyết mạch Vành đai Trong, đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây.
- Tổng diện tích : 11,2 ha | Tổng số biệt thự: 213 căn.
- Biệt thự Đơn Lập: 65 căn | Diện tích sử dụng: 279,3m² - 408,8m²
- Biệt thự Song Lập: 86 căn | Diện tích sử dụng: 236,4m² - 326,6m²
- Nhà Liên Kế vườn: 62 căn | Diện tích sử dụng: 208,9m² - 237,0m²
- Tiện ích: hệ thống an ninh 24/24, hồ bơi, sân tennis, phòng Gym, công viên ven sông, trường mẫu giáo (tất cả đã được đưa vào sử dụng trước khi chào bán).
- Đã bàn giao đợt I với 60 căn biệt thự cho 60 khách hàng đầu tiên vào tháng 12/2011. Hiện đang tiếp tục xây dựng hoàn thiện hơn 100 căn biệt thự để bàn giao vào tháng 6/2012.



ĐẦU TƯ BỞI:



HOTLINE

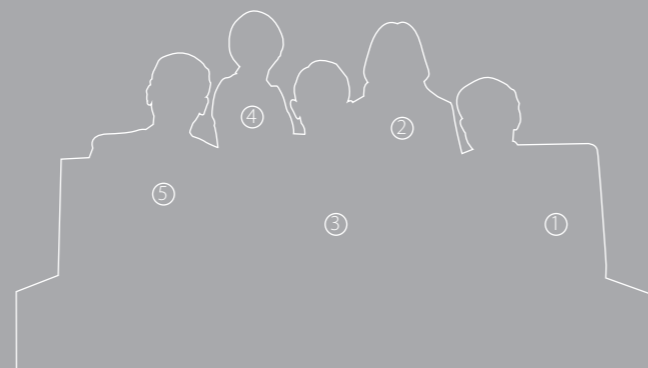
CBRE: 0982 84 03 03 (HCM)

Sunland: 0908 80 77 17 - 0908 83 77 17

www.villapark.com.vn

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





1. Ông LÝ ĐIỂN SƠN

Chủ tịch HĐQT

Ông Lý Điển Sơn tốt nghiệp Đại học Văn hóa – là người sáng lập thương hiệu Khang Điền vào năm 2001. Với vai trò là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc, ông Lý Điển Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ ngày thành lập đến nay.

Hơn 10 năm qua, bằng những kinh nghiệm, hiểu biết sâu rộng trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc. Ông đã cùng với các cộng sự từng bước kiện toàn bộ máy quản lý doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của một tổ chức niềm yết.

2. Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Thành viên HĐQT

Bà Trang tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội chuyên ngành Quản lý đất đai. Bà cũng có bằng Cử nhân Đại học Luật TP.HCM

Trong quá trình hơn 7 năm gắn bó với Công ty, Bà đã tham gia quản lý và có những thành tích vượt bậc trong nhiều vị trí như Trưởng phòng Hành chính, Trợ lý chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc .

Hiện tại bà Trang trực tiếp quản lý bộ phận thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý dự án. Việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án là nền tảng trong việc triển khai hiệu quả các dự án, đảm bảo lợi ích khách hàng và nhà đầu tư, góp phần lớn cho sự phát triển bền vững của hệ thống.

Bộ phận do Bà Trang phụ trách là một trong những thế mạnh của Khang Điền so với các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực.

3. Ông DAVID ROBERT HENRY

Thành viên HĐQT

Ông David Robert Henry tốt nghiệp Đại học New South Wales – Úc. Ông cũng đã hoàn thành khóa học Quản lý Bất động sản cao cấp (AMDP) của trường Đại học Harvard – Mỹ.

Nhận lời mời hợp tác từ Công ty, ông đã tham gia với vai trò là Thành viên của Hội đồng quản trị từ tháng 10/2009. Hơn hai năm qua, bằng kiến thức chuyên sâu cùng kinh nghiệm thực tế trong quản lý triển khai các dự án bất động sản khu vực Châu Á, ông đã có những tư vấn chiến lược cho Công ty trong việc xây dựng thương hiệu dự án Villa Park và Goldora Villa trong năm 2011, góp phần phát triển Công ty theo hướng chuyên nghiệp và hiện đại. Hiện tại, Ông David Robert Henry là Giám đốc điều hành Quỹ bất động sản Vina Capital.

4. Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên HĐQT

Bà Phương tốt nghiệp Học viện Ngân hàng TP HCM. Bà đã có chứng chỉ kiểm toán viên Công chứng Anh (ACCA), có nhiều năm là Kiểm toán viên cấp cao của Công ty kiểm toán KPMG. Hiện tại, bà Phương đang đảm trách chức vụ Giám đốc Đầu tư cao cấp của Công ty Quản lý Quỹ Vina Capital.

Với nhiều năm kinh nghiệm và những thành tích đạt được trong quá trình làm việc tại các tổ chức tài chính uy tín, bà được Công ty mời tham gia vào HĐQT.

Trong thời gian qua, bà Phương đã có những đóng góp tích cực vào sự phát triển của Công ty, đã tư vấn và hỗ trợ các bộ phận chuyên môn xây dựng chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như phù hợp với tình hình chung của thị trường.

5. Ông NGUYỄN MINH HẢI

Thành viên HĐQT

Ông Hải tốt nghiệp Đại học Kinh tế Tp HCM chuyên ngành Kế toán Kiểm toán. Ông cũng là Thạc sĩ kế toán tài chính Đại học Swinburne – Úc.

Ông Hải có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán. Ông từng là Phó (trưởng) phòng kế toán Công ty Cash & Carry Việt Nam và là Trưởng nhóm Kiểm toán Công ty kiểm toán và tư vấn A&C.

Ông tham gia vào Khang Điền từ năm 2007. Đến 05/2009 ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng giám đốc Công ty. Tham gia vào HĐQT vào tháng 04/2011.

Là Phó Tổng giám đốc phụ trách mảng tài chính kế toán, ông đã xây dựng và vận hành hiệu quả bộ máy tài chính cho toàn bộ hệ thống Khang Điền, góp phần đưa Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn trong năm 2011.



Ông LÝ ĐIỂN SƠN

Tổng Giám Đốc

Ông Lý Điển Sơn là người sáng lập thương hiệu Khang Điền vào năm 2001. Với vai trò là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc, ông Lý Điển Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ ngày thành lập đến nay.

Hơn 10 năm qua, bằng những kinh nghiệm, hiểu biết sâu rộng trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc. Ông đã cùng với các cộng sự từng bước kiện toàn bộ máy quản lý doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của một tổ chức niêm yết.



Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Phó Tổng Giám đốc

Bà Trang tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội chuyên ngành Quản lý đất đai. Bà cũng có bằng Cử nhân Đại học Luật TP. HCM

Trong quá trình hơn 7 năm gắn bó với Công ty, Bà đã tham gia quản lý và có những thành tích vượt bậc trong nhiều vị trí như Trưởng phòng Hành chính, Trợ lý chủ tịch HĐQT, Phó Tổng giám đốc .

Hiện tại bà Trang trực tiếp quản lý bộ phận thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý dự án. Việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án là nền tảng trong việc triển khai hiệu quả các dự án, đảm bảo lợi ích khách hàng và nhà đầu tư, góp phần lớn cho sự phát triển bền vững của hệ thống.

Bộ phận do Bà Trang phụ trách là một trong những thế mạnh của Khang Điền so với các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực.



Ông NGUYỄN TRUNG KIÊN

Phó Tổng Giám đốc

Ông Kiên tốt nghiệp Đại học Ngân hàng chuyên ngành Tài chính tín dụng và đã tốt nghiệp Thạc sĩ Quản trị kinh doanh ĐH Nam Columbia năm 2006.

Ông từng là giảng viên môn Tài chính tín dụng tại Đại học Ngân hàng. Ông gia nhập Khang Điền từ tháng 04/2009. Tháng 05/2009 ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Công ty Cổ phần địa ốc Sài Gòn Khang Điền. Hiện ông là Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Ở vị trí Phó Tổng GD phụ trách mảng kinh doanh tiếp thị, ông đã xây dựng những kế hoạch kinh doanh hiệu quả, phù hợp với từng giai đoạn của thị trường, góp phần định hình thương hiệu Khang Điền trên thị trường bất động sản.



Bà NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THÙY

Phó Tổng Giám đốc

Bà Thùy là cử nhân Luật – Đại học Luật Tp HCM, và có chứng chỉ hành nghề luật sư

Bà có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực pháp lý cho các tổ chức, Công ty lớn như Công ty Luật Việt, VinaCapital Group.

Tháng 07/2010 bà được mời tham gia vào Công ty ở vị trí Giám đốc Pháp lý. Sau đó bà được bổ nhiệm vào vị trí Phó tổng giám đốc Công ty vào tháng 02/2011

Bà Thùy chịu trách nhiệm chung về các vấn đề liên quan đến pháp lý của Công ty, đảm bảo Công ty hoạt động đúng điều lệ, đúng pháp luật.



Ông NGUYỄN MINH HẢI

Phó Tổng Giám đốc

Ông Hải tốt nghiệp Đại học Kinh tế Tp HCM chuyên ngành Kế toán Kiểm toán. Ông cũng là Thạc sĩ kế toán tài chính Đại học Swinburne – Úc.

Ông Hải có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán. Ông từng là Phó (trưởng) phòng kế toán Công ty Cash & Carry Việt Nam và là Trưởng nhóm Kiểm toán Công ty kiểm toán và tư vấn A&C.

Ông tham gia vào Khang Điền từ năm 2007. Đến 05/2009 ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng giám đốc Công ty. Tham gia vào HĐQT vào 04/2011.

Là Phó Tổng giám đốc phụ trách mảng tài chính kế toán, ông đã xây dựng và vận hành hiệu quả bộ máy tài chính cho toàn bộ hệ thống Khang Điền, góp phần đưa Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn trong năm 2011.



Bà **VƯƠNG HOÀNG THẢO LINH**

Trưởng Ban kiểm soát

Bà Linh là cử nhân kinh tế, chuyên ngành Tài chính kế toán. Đồng thời bà cũng là Cử nhân Luật.

Bà Linh có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán kiểm toán. Bà từng là kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C). Hiện tại, bà đang giữ chức vụ Trưởng Phòng đầu tư cấp cao của VinaCapital Investment Management Ltd.

Với bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán kiểm toán, vào tháng 04/2011 tại Đại hội thường niên bà được bầu vào Ban kiểm soát của Công ty.

Ở vị trí Trưởng Ban kiểm soát, bà Linh cùng các thành viên trong BKS đã tiến hành đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện công tác giám sát hoạt động quản lý điều hành HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc của Công ty.



Ông **PHÙNG DUY KHANG**

Thành viên Ban kiểm soát

Ông Khang tốt nghiệp Đại học Bách Khoa Tp.HCM chuyên ngành xây dựng, đồng thời là thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

Ông đã từng có nhiều năm làm việc tại Công ty Bê Tông Châu Thới và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín (Sacombank). Do đó, ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng cũng như tài chính ngân hàng.

Với vai trò thành viên BKS, ông Khang đã có những đóng góp hữu ích trong việc cải tiến hoạt động kiểm tra kiểm soát nội bộ, từng bước định hình hoạt động quản lý rủi ro của Công ty.



Ông **TRẦN ĐỨC THẮNG**

Thành viên Ban kiểm soát

Ông Thắng tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội, chuyên ngành quản lý đất đai.

Ông từng công tác tại Tập đoàn Cotec ở vị trí Giám sát, chịu trách nhiệm quản lý đất đai tại Tập đoàn Cotec. Do đó ông có nhiều kinh nghiệm thực tế trong việc triển khai các quy trình phát triển và quản lý dự án.

Cùng với các thành viên BKS, ông Thắng đã giám sát các quy trình hoạt động, quy trình quản lý dự án Công ty đang áp dụng.

Chuyên nghiệp - Năng động - Sáng tạo



Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm

TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban lãnh đạo Công ty không những thể hiện năng lực quản trị của mình qua việc đưa Công ty từng bước vượt qua những khó khăn của thị trường bất động sản nói chung và những khó khăn của Công ty nói riêng trong năm vừa qua, mà còn thể hiện trách nhiệm của mình qua việc nắm giữ một lượng cổ phiếu nhất định, đồng hành với sự phát triển của Công ty.

| STT | Cổ đông nội bộ | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ |
|-----|-------------------|-------------------|--------|
| 1 | Hội đồng Quản trị | 11,429,250 | 26.64% |
| 2 | Ban Tổng Giám đốc | 11,498,500 | 26.80% |
| 3 | Ban Kiểm soát | 3,000 | 0.01% |

Nguồn: Danh sách cổ đông do TTLK chốt ngày 12/03/2012

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cùng với việc được chọn vào rổ chứng khoán để thành lập chỉ số VN30, Công ty đã thực hiện thành công việc mua lại 1,000,000 cổ phiếu quỹ vào cuối tháng 02 năm 2012.

| Danh mục | Số cổ phần | Tỷ lệ |
|--------------------|------------|--------|
| Tổng vốn cổ phần | 43,900,000 | 100% |
| Trong đó | | |
| Cổ phiếu quỹ | 1,000,000 | 2.28% |
| Cổ đông nước ngoài | 15,318,955 | 34.90% |
| + Tổ chức | 15,292,497 | 34.84% |
| + Cá nhân | 26,458 | 0.06% |
| Cổ đông trong nước | 27,581,045 | 62.82% |
| + Tổ chức | 12,692,448 | 28.91% |
| + Cá nhân | 14,888,597 | 33.91% |

Nguồn: Danh sách cổ đông do TTLK chốt ngày 12/03/2012

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CỔ ĐÔNG LỚN

| STT | Tên tổ chức/Cá nhân | Số CMND/ Hộ chiếu/ĐKKD | Địa chỉ | Số cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| 1 | Lý Điền Sơn | 021904623 | 147/8 Nguyễn Đình Chính, P.11, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM | 11,312,000 | 26.37% |
| 2 | Công ty TNHH MTV ĐẦU TƯ KINH DOANH BĐS LÝ GIA | 0309961094 | 85A Phan Kế Bính, P.Đa Kao, Q.1, Tp.HCM | 10,781,408 | 25.13% |
| 3 | VOF INVESTMENT LIMITED | C00126 | Phòng 1703, Tòa nhà Sun Wah, số 115 Nguyễn Huệ, Q.1, Tp.HCM | 2,158,000 | 5.03% |

Nguồn: Danh sách cổ đông do TTLK chốt ngày 12/03/2012



Xây dựng môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp, tạo điều kiện để mọi CBNV phát huy tối đa sáng tạo và năng lực làm việc. Công ty chú trọng xây dựng đội ngũ nhân viên kế thừa nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự cấp quản lý cho những năm tiếp theo.

Công ty thực hiện chế độ làm việc 40 giờ/tuần. Chế độ nghỉ Lễ, Phép và nghỉ khác theo quy định của Bộ luật lao động. Văn phòng làm việc luôn thoáng mát, sạch sẽ, trang bị đầy đủ thiết bị, dụng cụ để phục vụ cho công việc.

Thu hút nguồn nhân lực trình độ cao từ nhiều nguồn trên thị trường lao động, tham gia chương trình tài trợ học bổng cho sinh viên, tiếp nhận sinh viên thực tập tại Công ty. Với phương châm xây dựng đội ngũ lao động trí thức trẻ, năng động, độ tuổi trung bình hiện nay của CBNV Công ty từ 30 – 35 tuổi.

Năm 2010 khi thị trường bất động sản sôi động, Công ty đã triển khai cùng lúc nhiều dự án như Villa Park, Goldora Villa, ...v.v thì số lượng CBNV tăng cao: CBNV làm việc tại văn phòng 120 người, tại các công trường luôn có trên 1000 công nhân xây dựng. Năm 2011 là một trong những năm khó khăn của thị trường đối với ngành bất động sản nên Công ty đã tinh giảm bộ máy nhân sự gọn nhẹ với đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Công ty. Tính đến ngày 31/12/2011 tổng số CBNV Công ty là 88 người,

trong đó chiếm 80% số lượng CBNV có trình độ từ đại học trở lên, số còn lại luôn được Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để tiếp tục bồi dưỡng và nâng cao trình độ phục vụ công tác chuyên môn.

Công ty luôn triển khai hoạt động đào tạo, bồi dưỡng và thu hút thêm nguồn nhân lực nhằm không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực có đủ năng lực để hoàn thành mục tiêu, sứ mệnh và tầm nhìn của Công ty.

Chế độ thu nhập cạnh tranh: mặc dù năm 2011 là một trong những năm khó khăn đối với ngành bất động sản, nhưng Công ty nỗ lực từng bước nâng cao thu nhập bình quân của CBNV qua đợt thực hiện rà soát và điều chỉnh thu nhập cho CBNV. Ngoài ra, để động viên, khuyến khích tinh thần làm việc cho CBNV, Công ty thường nhân dịp các ngày lễ lớn trong năm, thưởng vào dịp Tết cổ truyền của dân tộc đối với cá nhân có nhiều đóng góp cho sự phát triển của Công ty; thưởng hoàn thành công việc vượt tiến độ cho CBNV trực tiếp tham gia phát triển dự án.

Ngoài ra, Công ty rất quan tâm chăm sóc đến đời sống tinh thần của CBNV thông qua các hoạt động đoàn thể: tổ chức sinh nhật tập thể hàng tháng cho CBNV, tặng quà cho CBNV nữ ngày 8/3, quan tâm hỗ trợ người lao động khi ốm đau, tai nạn và thực hiện các công tác xã hội từ thiện.



QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2012

cùng một **LỐI ĐI...**
chung một **NHỊP BƯỚC...**



Hội đồng Quản trị chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình quy chế quản trị để kịp thời khắc phục các điểm yếu, đảm bảo tính minh bạch, tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích của Công ty, của Cổ đông và của Nhà đầu tư.



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT) TRONG NĂM 2011

Theo sát diễn biến của tình hình kinh tế vĩ mô có ảnh hưởng đến lĩnh vực bất động sản, nghiên cứu nắm bắt thông tin, dự báo các trường hợp bất lợi của thị trường để linh động điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp là hoạt động chính yếu của HĐQT trong năm 2011. HĐQT đã kịp thời đưa ra các quyết định quan trọng mang tính thay đổi chiến lược qua đó thực hiện hiệu quả vai trò quản lý của mình trong việc duy trì hoạt động ổn định và an toàn của Công ty.

Bên cạnh đó HĐQT cũng tiến hành giám sát chặt chẽ công tác của Ban Điều Hành nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ Điều lệ Công ty và phù hợp với

pháp luật; các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và HĐQT được thực hiện đầy đủ, đúng chủ trương, đúng thời hạn. Chú trọng quản trị rủi ro, đồng thời từng bước chuẩn hóa các quy trình quy chế quản trị để kịp thời khắc phục các điểm yếu, đảm bảo tính minh bạch, tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích của Công ty, của cổ đông và của nhà đầu tư.

TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC

Đứng trước bối cảnh khó khăn kéo dài của thị trường bất động sản, HĐQT nhận thấy cần phải thay đổi tầm nhìn để phù hợp với diễn biến thị trường. Theo đó, để đảm bảo thanh khoản cho Công ty, giảm nợ vay, giảm thiểu chi phí hoạt động doanh nghiệp HĐQT đã quyết định chuyển nhượng toàn bộ dự án Goldora Villa cho Tập

đoàn Indochina Land thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp, chuyển nhượng 70% dự án Spring Life (gần 1.000 căn hộ tại Quận 2) cho Tập đoàn CapitaLand thông qua hình thức góp vốn thành lập công ty liên doanh. Lợi nhuận từ việc chuyển nhượng dự án không cao nhưng dòng tiền thu về đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty (đã giảm tổng dư nợ từ 1.000 tỷ đồng vào thời điểm Quý III năm 2011 xuống còn khoảng 550 tỷ đồng), qua đó duy trì hoạt động ổn định, từng bước khai thác tiềm năng sẵn có, tận dụng thời cơ phát triển bền vững sau khủng hoảng.



CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ CHÍNH YẾU

Trong năm 2011 bên cạnh việc chuyển nhượng dự án thì Công ty cũng tiến hành đầu tư vào các dự án khả thi, cụ thể: tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Kinh Doanh Bất Động Sản Trí Minh từ 51% lên 99,8% để đầu tư thực hiện dự án quy mô 5,8 ha tại Phường Phú Hữu, Quận 9; tăng tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty TNHH Đô Thị Mê Ga từ 51% lên 99,9% để đầu tư thực hiện dự án quy mô 3,2 ha tại Phường Phú Hữu Quận 9; hợp tác đầu tư 51% trên tổng mức vốn đầu tư với Công ty Cổ Phần Vi La để thực hiện dự án quy mô 3,4 ha tại Phường Long Trường, Quận 9. Để có nguồn vốn lưu động cho việc phát triển các dự án trong năm 2011 Công ty cũng đã phát hành 50 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp.

CẤU TRÚC LẠI MÔ HÌNH QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Để thích ứng với tình trạng trầm lắng dài hạn của thị trường bất động sản hiện nay, HĐQT xác định cần phải cấu trúc lại mô hình quản lý doanh nghiệp theo hướng xây dựng bộ máy điều hành tinh gọn hiệu quả, sắp xếp cắt giảm các bộ phận chưa thực sự cần thiết, sàng lọc nhân sự nhằm giảm thiểu chi phí quản lý doanh nghiệp. Theo đó, Công ty đã cắt giảm 30% số lượng nhân sự so với năm 2010. Đây cũng là thời điểm thích hợp để rà soát lại cơ cấu cán bộ điều hành Công ty, qua đó xây dựng bộ khung cán bộ quản lý kế thừa.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2012

Dự đoán năm 2012, ngành bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, tuy nhiên trên cơ sở nền kinh tế vĩ mô có những điều chỉnh tích cực từ Chính phủ như chủ trương kiểm chế lạm phát, cấu trúc lại thị trường tài chính tiền tệ và hệ thống các ngân hàng thương mại, tạo giải pháp vốn hợp lý cho thị trường chứng khoán, xây dựng chính sách ưu đãi, hỗ trợ để thu hút vốn đầu tư nước ngoài .v.v. sẽ giúp cho dòng chảy tín dụng của thị trường bất động sản được khơi thông, niềm tin của nhà đầu tư vào thị trường được củng cố. Theo đó, trên cơ sở thương hiệu Khang Điền đã được khẳng định đủ sức cạnh tranh với các nhà phát triển bất động sản nước ngoài tại Việt Nam, tiếp nối sự thành công của dự án Villa Park, dự án Goldora Villa, HĐQT định hướng năm 2012 sẽ tiếp tục đầu tư phát triển 03 dự án khu nhà ở theo hướng xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đầy đủ các tiện ích trước khi chào bán (với các sản phẩm chính là biệt thự và nhà phố liền kề): dự án Mê Ga quy mô 3,2 ha; dự án Trí Minh quy mô 5,8 ha; dự án Đoàn Nguyên quy mô 6ha. Với vị trí chiến lược, thiết kế tiện ích sang trọng, giá bán hợp lý ... 03 dự án này hứa hẹn đem lại lợi nhuận khoảng 80 tỷ đồng trong năm 2012. Song song với việc phát triển dự án thì Công ty cũng tiếp tục mời gọi các đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính vững mạnh hợp tác liên doanh nhằm thu hồi vốn nhanh, thực hiện được mục tiêu giảm các khoản vay về mức 30% trên vốn chủ sở hữu trong năm 2012.



BKS đánh giá cao nỗ lực của HĐQT và BTGD không ngừng cải tiến công tác quản trị, điều hành và đã có những quyết định kịp thời, vận dụng tốt chính sách tài chính của doanh nghiệp nhằm mang lại lợi nhuận tối đa cho Công ty và kết quả đáng được ghi nhận.

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT (“BKS”)

BKS hoạt động theo quy chế và Điều lệ Công ty với nhiệm vụ và quyền hạn được quy định rõ ràng. Để thực hiện công việc kiểm soát, BKS đã đề ra kế hoạch thực hiện công tác kiểm soát năm và hàng quý theo chuyên đề cũng như kiểm soát đột xuất theo yêu cầu quản lý, giám sát và kiểm soát những vấn đề báo cáo tài chính trọng yếu của Công ty, cụ thể như sau:

- Z Kiểm tra các báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính, kết quả kinh doanh giữa niên độ và khi kết thúc niên độ.
- Z Kiểm tra giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) và Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”), đưa ra ý kiến đóng góp trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn và hiểu biết của BKS
- Z Hàng năm hoặc khi cần thiết, BKS sẽ làm việc với Kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập mà không cần có sự tham gia của BTGD Công ty.
- Z Tham gia một số buổi làm việc về hoạt động, tổ chức và điều hành của Công ty, tổ chức đi thực địa đến các dự án Công ty đang thực hiện.
- Z Giám sát tình hình hoạt động điều hành, giám sát hoạt động của HĐQT, BTGD.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Mọi hoạt động của Công ty đều tuân thủ theo đúng quy định pháp luật hiện hành, theo Điều lệ và quy chế quản lý nội bộ của Công ty nhằm đảm bảo cho việc hoạt động và phát triển doanh nghiệp một cách bền vững và hiệu quả.

Mặc dù tình hình kinh tế vĩ mô tiếp tục có những khó khăn, nhất là trong lĩnh vực bất động sản (siết chặt tín dụng, thủ tục chuyển nhượng căn hộ, đất nền được quy định chặt chẽ hơn, chính sách thuế về kinh doanh bất động sản thắt chặt ...) đã khiến Nhà đầu tư cân nhắc và cẩn trọng hơn khi đầu tư, qua đó HĐQT và BTGD Công ty đã đẩy mạnh việc hợp tác với các doanh nghiệp khác để phát huy tiềm năng hiện có cũng như không ngừng tìm kiếm phát triển quỹ đất sạch cho Công ty.

BKS cũng đánh giá cao nỗ lực của HĐQT và BTGD không ngừng cải tiến công tác quản trị, điều hành và đã có những quyết định kịp thời, vận dụng tốt chính sách tài chính của doanh nghiệp nhằm mang lại lợi nhuận tối đa cho Công ty và kết quả đáng được ghi nhận.

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011

BKS đã thực hiện việc phân tích và soát xét báo cáo tài chính hợp nhất trước và sau khi kiểm toán. Đồng thời, trao đổi với Bộ phận Tài chính – Kế toán về báo cáo tài chính của Công ty.

BKS đã tiến hành làm việc với Kế toán trưởng, rà soát báo cáo tài chính do Bộ phận Tài chính – Kế toán lập và đã được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. BKS đã thống nhất các số liệu trong báo cáo tài chính và ý kiến của kiểm toán viên về báo cáo tài chính năm 2011.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý đã tuân thủ đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

BKS không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý Công ty. BKS cho rằng trong năm 2011 HĐQT đã thể hiện rất rõ bản lĩnh kinh doanh thể hiện cụ thể qua việc thực hiện thành công các Dự án của Công ty.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VỚI HĐQT VÀ BTGD

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và BTGD Công ty. Các vấn đề xem xét và các yêu cầu cung cấp thông tin, giải trình cho BKS đều được BTGD cung cấp đầy đủ. BTGD và các bộ phận có liên quan đều phối hợp và tôn trọng và đóng góp ý kiến của BKS.



MÔI TRƯỜNG KINH DOANH 2011

Kinh tế thế giới đã có một năm đầy sóng gió, nhiều thách thức với nhiều nền kinh tế bên bờ vực suy thoái và cuộc khủng hoảng nợ công nghiêm trọng tại khu vực đông tiền chung Châu Âu. Nền kinh tế Mỹ tuy đã có những bước phục hồi nhưng còn rất chậm chạp và cũng phải đối mặt với tình trạng nợ công liên tục tăng cao. Nước Nhật có một năm nhiều khó khăn với thiên tai động đất và sóng thần. Tình hình bất ổn chính trị ở nhiều quốc gia châu Phi đã có những ảnh hưởng nhất định đến kinh tế toàn cầu. Năm 2011 cũng chứng kiến nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới là Trung Quốc phải đối diện với những vấn đề về chất lượng tăng trưởng cũng như lạm phát.



Không nằm ngoài tình hình chung của thế giới, năm 2011, nền kinh tế Việt Nam đã có một trong những năm khó khăn nhất với tăng trưởng kinh tế dưới 6% và lạm phát ở mức 18,58%, hệ thống ngân hàng lộ ra nhiều bất cập. Các doanh nghiệp Việt Nam gặp rất nhiều khó khăn với tình trạng lãi suất cao, việc tiếp cận nguồn vốn khó khăn và sự tăng giá nguyên vật liệu đầu vào trên toàn cầu.

Những bất ổn của nền kinh tế trong và ngoài nước đã làm các doanh nghiệp Bất động sản trải qua một năm 2011 cực kỳ khắc nghiệt. Trong năm 2011, thị trường BĐS có sự giảm mạnh về giá ở tất cả các phân khúc, lượng sản phẩm ứ đọng nhiều, lãi suất ngân hàng vẫn duy trì ở mức cao, tín dụng bất động sản vẫn bị hạn chế, đã tạo rất nhiều áp lực cho các doanh nghiệp bất động sản.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2011

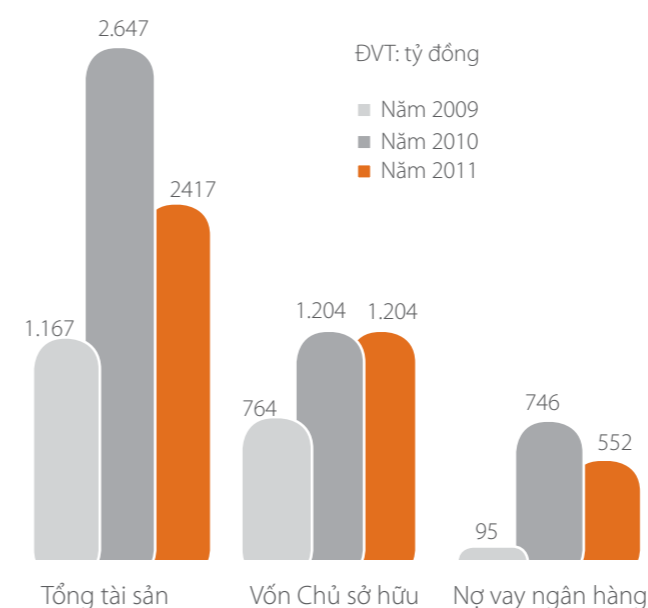
Nhận thấy và dự báo được mức độ khó khăn của nền kinh tế và thị trường Bất động sản, Ban Tổng giám đốc đã đưa ra những điều chỉnh trong định hướng kinh doanh với mục tiêu đảm bảo sự an toàn về tài chính được đặt lên hàng đầu. Song song với việc tiếp tục đưa ra thị trường những sản phẩm bất động sản đã hoàn

tất pháp lý, Ban Tổng giám đốc đã quyết định chuyển nhượng một số dự án cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Việc chuyển nhượng các dự án đã mang về nguồn tiền kịp thời, đảm bảo sự ổn định tài chính cho Công ty. Tổng quan về tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh trong năm như sau:

“ Việc cơ cấu lại các khoản vay sẽ tiếp tục giúp Công ty giảm chi phí vốn trong năm 2012 và duy trì sự ổn định về tài chính của Công ty.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tổng tài sản, vốn chủ sở hữu và nợ ngân hàng



Với mức lãi suất vay ngân hàng bình quân từ 20% đến 22% một năm, Ban Tổng giám đốc nhận thấy cần có sự cân đối hơn đối với việc vay ngân hàng để phát triển các dự án và mở rộng hoạt động trong thời gian này. Do đó, trong năm 2011, Ban Tổng giám đốc đã tiến hành cơ cấu lại các khoản vay của Công ty. Vào thời điểm cuối năm 2011, tổng dư nợ vay ngân hàng giảm gần 200 tỷ so với cùng kỳ năm trước và giảm gần 500 tỷ so với thời điểm quý 3 năm 2011. Việc cơ cấu lại các khoản vay sẽ tiếp tục giúp Công ty giảm chi phí vốn trong năm 2012 và duy trì sự ổn định về tài chính của Công ty.

Tổng tài sản, vốn chủ sở hữu và nợ ngân hàng 3 năm gần nhất

ĐVT: tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2009 | Năm 2010 | Năm 2011 |
|------------------|----------|----------|----------|
| Tổng tài sản | 1.167 | 2.647 | 2.417 |
| Vốn Chủ sở hữu | 764 | 1.204 | 1.204 |
| Nợ vay ngân hàng | 95 | 746 | 552 |

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản 3 năm gần nhất

| Chỉ tiêu | Năm 2009 | Năm 2010 | Năm 2011 |
|------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Cơ cấu nguồn vốn | | | |
| Hệ số nợ/Tổng tài sản | 13,00% | 38,76% | 40,17% |
| Khả năng thanh toán | | | |
| Hệ số thanh toán nhanh | 8,80 | 2,31 | 1,09 |
| Hệ số thanh toán hiện hành | 40,40 | 5,50 | 3,35 |
| Tỷ suất lợi nhuận | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần | 36,60% | 29,30% | 1,05% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 5,90% | 18,80% | 0,20% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 3,80% | 8,50% | 0,10% |
| Lãi suất cơ bản trên mỗi cổ phiếu - EPS (đồng) | 1.380 | 4.890 | 235 |

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2011

| Chỉ tiêu | ĐVT: tỷ đồng | | |
|-------------------------------------------|--------------|----------|----------|
| | Năm 2009 | Năm 2010 | Năm 2011 |
| Doanh thu thuần | 123 | 772 | 227 |
| Lợi nhuận gộp | 78 | 303 | 63 |
| Lợi nhuận sau thuế | 45 | 226 | 2 |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ | 46 | 175 | 10 |

Trong điều kiện không thuận lợi của thị trường bất động sản, giá bán thực hiện và hiệu quả kinh doanh đạt được không cao như kế hoạch đề ra. Tuy nhiên Công ty đã thu hồi về lượng tiền lớn từ hoạt động kinh doanh và đầu tư. Qua đó góp phần đảm bảo sự an toàn về tài chính của Công ty.

Trong quá trình điều hành Công ty, nhận thấy sự khó khăn của thị trường, Ban Tổng giám đốc đã tiến hành cơ cấu lại bộ máy nhân sự để cắt giảm tối đa chi phí hoạt động. Số lượng nhân viên trong toàn hệ thống tại thời điểm 31.12.2011 là 88 người so với 170 người tại thời điểm 31.12.2010.



Lễ ra mắt và giới thiệu dự án Goldora Villa



Khách hàng tìm hiểu dự án Villa Park



Việc triển khai thành công các dự án biệt thự cao cấp Villa Park và Goldora Villa, đã khẳng định thương hiệu Khang Điền - nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp.

VỐN CỔ PHẦN

Trong năm 2011 Công ty không phát hành thêm cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành và được niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM tại thời điểm 31.12.2011 là 43.900.000 cổ phiếu (Bốn mươi ba triệu chín trăm ngàn cổ phiếu).

Công ty cũng đã trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 việc điều chỉnh giảm tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi của năm 2010 từ 5% xuống còn 2%. Việc điều chỉnh giảm sẽ được thực hiện trong năm 2012 sau khi được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.

TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

Tính đến ngày 31/12/2011, Công ty đã lưu hành trái phiếu kỳ hạn 18 tháng, đáo hạn vào ngày 20/03/2013 với tổng giá trị mệnh giá là 50 tỷ đồng. Trái phiếu có lãi suất 21,5%/năm cố định trong suốt thời hạn lưu hành.

Chia cổ tức:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 quy định chia cổ tức năm 2010 bằng 15% mệnh giá cổ phiếu. Trong đó, cổ tức bằng tiền mặt là 5%, cổ tức bằng cổ phiếu là 10% (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu nhận 01 cổ phiếu mới).

CỔ TỨC VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Theo nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2011, lợi nhuận hợp nhất năm 2010 được đại hội đồng cổ đông thông qua việc phân phối như sau:

Trích lập các quỹ:

- z Quỹ khen thưởng phúc lợi 5% tương đương 8,735 tỷ đồng
- z Quỹ dự phòng tài chính 5% tương đương 8,735 tỷ đồng
- z Quỹ đầu tư phát triển 10% tương đương 17,47 tỷ đồng

Thời gian dự kiến chia cổ tức là vào quý II năm 2011. Tuy nhiên, trong tình hình chung của thị trường, từ giữa năm 2011 đến cuối 2011 Công ty gặp rất nhiều khó khăn trong kinh doanh và chịu lãi suất của các khoản vay khá cao. Việc duy trì lượng tiền mặt ổn định trong Công ty giúp Công ty ổn định tình hình tài chính và phần nào làm giảm chi phí lãi vay. Vì vậy Công ty đã tạm hoãn thực hiện chia cổ tức năm 2010 trong năm. Chúng tôi sẽ xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông về việc chia cổ tức 2010 ở Đại hội đồng cổ đông năm 2012. Việc phân phối lợi nhuận phải đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Việc trích lập các quỹ đã được tiến hành trong năm 2011. Số dư các quỹ vào thời điểm 31.12.2011:

| Chỉ tiêu | ĐVT: tỷ đồng | |
|--------------------------|--------------|--|
| | 31.12.2011 | |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi | 11,66 | |
| Quỹ dự phòng tài chính | 11,15 | |
| Quỹ đầu tư phát triển | 25,66 | |

“ Năm 2012, được dự báo tiếp tục là một năm đầy khó khăn với kinh tế Việt Nam trong bối cảnh các nền kinh tế lớn trên thế giới còn tiếp tục đối chọi với nhiều khó khăn đặc biệt là cuộc khủng hoảng nợ công ở Châu Âu có xu hướng lan rộng và chưa có giải pháp rõ ràng và tình hình chính trị không ổn định ở các khu vực Trung Đông, Châu Phi và Bắc Á.

Năm 2012, ngành Bất động sản sẽ còn gặp nhiều khó khăn mặc dù việc tiếp cận vốn của cả những nhà đầu tư bất động sản và người mua bất động sản còn gặp nhiều khó khăn, lãi suất tuy có chiều hướng hạ nhưng vẫn ở mức tương đối cao trong bối cảnh các doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc bán hàng ra thị trường và nguồn cung sản phẩm ra thị trường ngày càng nhiều do sức ép thu hồi vốn vay từ các ngân hàng. Tuy nhiên, với những tín hiệu lạc quan từ kinh tế vĩ mô và nhu cầu mua và đầu tư bất động sản còn lớn của người dân, những sản phẩm bất động sản có vị trí tốt, nơi cơ sở hạ

tầng đang được nhà nước đầu tư mạnh, chủ đầu tư uy tín về chất lượng và tiến độ, phù hợp nhu cầu sẽ vẫn có cơ hội tiếp tục phát triển trong điều kiện thị trường khó khăn này.

Với nhận định về xu hướng thị trường năm 2012, Ban giám đốc lên kế hoạch đầu tư có lựa chọn các dự án để đảm bảo việc đưa sản phẩm ra thị trường một cách thanh công và tạo dòng tiền ổn định về cho Công ty.

TÌM KIẾM CƠ HỘI ĐẦU TƯ

Tuy thị trường Bất động sản đang trong giai đoạn khó khăn, nhưng với chiến lược đầu tư vào dòng sản phẩm villa cao cấp được thị trường chấp nhận thời gian qua, Công ty tiếp tục tìm kiếm những vị trí đầu tư tốt nhằm không ngừng mở rộng quỹ đất phục vụ cho kế hoạch phát triển lâu dài của Công ty.



“ Khang Điền đã khẳng định thương hiệu - Nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp qua nhiều dự mà điển hình là Villa Park và Goldora Villa. Chúng tôi tiếp tục triển khai 4 dự án phân khúc biệt thự và nhà liên kế với đầy đủ các tiện ích công cộng hiện đại như hồ bơi, công viên, an ninh 24/24,... Đặc biệt, các tiện ích đều được xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng trước khi chào bán.

NHỮNG DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM TRONG NĂM 2012

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ MÊ GA

Dự án Khu biệt thự Mê Ga với 114 căn biệt thự tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Q. 9, ngay giao lộ đường cao tốc TPHCM - Long Thành - Dầu Giây (dự kiến hoàn tất vào năm 2013) và đường Vành Đai Trong, tiếp giáp với dự án Villa Park, Goldora Villa và trong quần thể các dự án biệt thự cao cấp của các chủ đầu tư như Keppel Land (Riviera Cove), Chiap Hua, VinaCapital. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được UBND TPHCM cấp quyết định giao đất. Dự án sẽ được triển khai xây dựng và đưa sản phẩm ra thị trường trong quý III và quý IV năm 2012 với giá bán dự kiến khoảng 3,8 - 4,8 tỷ đồng/căn.



DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ TRÍ MINH

Dự án khu biệt thự Trí Minh với 141 căn biệt thự diện tích từ 144 - 500 m², tọa lạc tại Phường Phú Hữu, nằm ngay mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách vòng xoay cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong chưa đầy 1km. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Dự kiến, Công ty sẽ tiến hành triển khai xây dựng và đưa sản phẩm ra thị trường trong quý III và quý IV năm 2012. Giá bán dự kiến 5 tỷ đồng/căn.



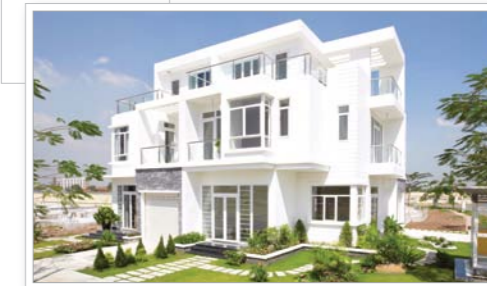
DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐOÀN NGUYỄN

Dự án khu biệt thự Đoàn Nguyễn tọa lạc tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, nằm ngay trên mặt tiền đường Vành Đai Trong và cách Khu đô thị mới Thủ Thiêm 4 km và cách Khu đô thị Nam Sài Gòn 4 km. Tuyến đường Vành Đai Trong kết nối từ cầu Phú Mỹ đến Xa lộ Hà Nội sẽ hoàn tất trong năm 2012. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đã được duyệt thiết kế cơ sở. Dự kiến Công ty sẽ tiến hành triển khai xây dựng và đưa sản phẩm ra thị trường trong quý IV năm 2012.



PHẦN CÒN LẠI CỦA DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ VILLA PARK

Dự án Villa Park đã được hoàn chỉnh việc xây dựng cơ sở hạ tầng và cảnh quan trong năm 2010. Và đã kết thúc giai đoạn 1 vào năm 2011 bằng việc công ty đã bàn giao 60 biệt thự cho 60 khách hàng đầu tiên vào tháng 12/2011. Hiện công ty đang triển khai mạnh việc xây dựng nhà để tiếp tục đảm bảo việc bàn giao 100 biệt thự tiếp theo cho khách hàng theo đúng cam kết vào tháng 6 năm 2012. Trong năm 2012 Công ty sẽ tiếp tục việc xây dựng nhà cho khách hàng và kinh doanh phần sản phẩm còn lại.





DANH MỤC DỰ ÁN

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN

5 DỰ ÁN TIÊU BIỂU

CÁC DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

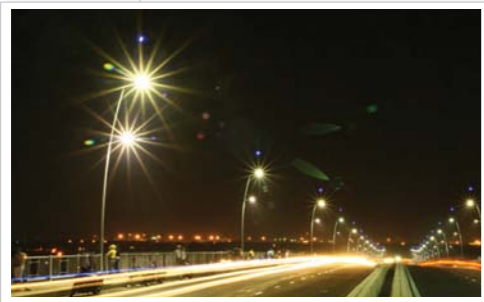
CÁC DỰ ÁN SẴP TRIỂN KHAI

chia sẻ **NIỀM TIN...**
tạo nên **GIÁ TRỊ...**

Đại lộ Đông Tây



Cầu Thủ Thiêm



Đường Vành Đai Trong



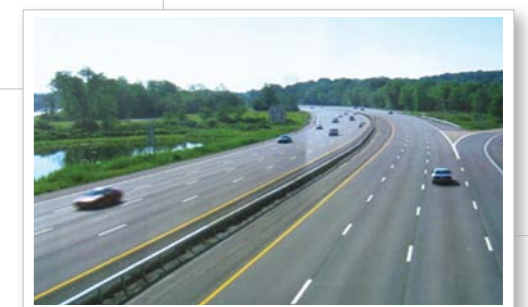
CHÚ THÍCH

- Trường học
- Chợ

- Siêu thị
- Bệnh viện
- Sân Golf



Cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây



Hầm Thủ Thiêm



Cầu Phú Mỹ



VILLA PARK

Nơi giá trị thực được thể hiện
A manifestation of true value



Không chỉ là biệt thự cao cấp, Villa Park còn là kết tinh của sự chăm chút tỉ mỉ nhất về kiến trúc và tiện nghi.

Với tổng diện tích 11,2 ha, tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Villa Park là quần thể riêng biệt có an ninh 24/24 bao gồm 213 biệt thự đơn lập, song lập và liên kế vườn. Dự án kế cận đường cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong.

Bên cạnh vị trí đắc địa, Villa Park còn được chú trọng đầu tư về mặt tiện ích với những tiêu chuẩn đẳng cấp theo chuẩn mực quốc tế để đem đến một cuộc sống hiện đại, tiện nghi cho khách hàng như: Hệ thống an ninh 24/24, hồ bơi, sân tennis, phòng tập Gym, vườn nướng BBQ và công viên ven sông... Đặc biệt, nhằm đem đến một công trình chất lượng mang tầm vóc quốc tế, chúng tôi đã chọn lọc những công ty tư vấn thiết kế hàng đầu và những đơn vị thi công giàu kinh nghiệm để xây dựng nên một tổ ấm thật sự lý tưởng cho những chủ nhân Villa Park. Chúng tôi tự hào mang đến bạn một nơi an cư trong lành, đẳng cấp bằng việc lần đầu tiên một dự án về biệt thự cao cấp mà trong đó tất cả các tiện ích đều được xây dựng hoàn thiện trước khi chào bán giúp bạn cảm nhận và tận hưởng ngay tức thì.

THÔNG TIN CHI TIẾT:

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Tổng diện tích | 112.425 m ² |
| Tổng số biệt thự: | 213 căn (65 đơn lập, 86 song lập và 62 liên kế) |
| Mật độ xây dựng: | 50.3% |
| Đất giao thông, TDTT, cây xanh: | 51.792 m ² |
| Tiện ích: | hồ bơi, gym, sân tennis, trường mẫu giáo, công viên, bảo vệ 24/24 |

Hợp tác phát triển bởi



Sở hữu một vị trí đặc địa cùng những ưu điểm vượt trội trong một không gian sống đầy ắp nắng, gió và những khoảng xanh, đi cùng với các tiện ích hiện đại, Hoja Villa như chắp cánh thêm cho những cảm xúc thăng hoa của cuộc sống nhằm đem đến hạnh phúc, bình yên trọn vẹn cho những chủ nhân sở hữu

Tọa lạc ngay khu dân cư hiện hữu phường Phước Long B, quận 9, tiếp giáp các khu dân cư cao cấp: The Garland (VinaCapital), Riviera Cove (Keppel Land). Gần đường Cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, liền kề quận 2 và các tiện ích công cộng như: bệnh viện, siêu thị CoopMart, trường học, nhà thờ, chợ, sân Golf... Hoja Villa thực sự là sự lựa chọn hợp lý cho những khách hàng có nhu cầu mua để ở.

Hoja Villa có 29 biệt thự liền kề vườn được thiết kế theo phong cách hiện đại pha lẫn đường nét cổ điển, với những mảnh vườn xanh bao bọc xung quanh, mang lại không gian sống yên bình và gần gũi với thiên nhiên cho cư dân. Tiếp bước thành công từ dự án Villa Park và Goldora Villa, cũng như giúp khách hàng có thể kiểm chứng toàn bộ cam kết của chủ đầu tư về chất lượng công trình, Khang Điền đã đầu tư xây dựng hoàn thiện các tiện ích nhằm phục vụ nhu cầu sống hiện đại như: hồ bơi, cụm công viên ven rạch, hệ thống camera và bảo vệ 24/24... (đặc biệt là các tiện ích này đều được hoàn thiện và đưa vào sử dụng trước khi dự án được chào bán).

Đặc biệt hơn cả, Hoja Villa có giá bán cực kỳ hấp dẫn chỉ từ 3,8 tỷ - 4,8 tỷ đồng/căn (bao gồm VAT), Quý khách hàng có thể sở hữu một căn biệt thự liền kề vườn được hoàn thiện bên ngoài và đầy đủ các tiện ích công cộng hiện đại.

THÔNG TIN CHI TIẾT:

- Tổng diện tích:** 8.079 m²
- Tổng số biệt thự:** 29 biệt thự liền kề vườn.
- Mật độ xây dựng:** 37.26%.
- Đất giao thông, TDTT, cây xanh:** 4.276m²
- Tiện ích:** Hồ bơi, công viên ven rạch, an ninh 24/24



Đầu tư bởi **KHANG ĐIỀN**



Toạ lạc tại mặt tiền đường Liên Phường, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM, tiếp giáp khu đô thị mới Thủ Thiêm, Goldora Villa được đánh giá là một dự án có vị trí lý tưởng, nằm gần tuyến đường huyết mạch Cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, dự kiến khi hoàn thành sẽ giúp tiết kiệm thời gian di chuyển từ dự án đến trung tâm Quận 1.

Với vị trí liền kề khu biệt thự cao cấp Villa Park và các dự án biệt thự cao cấp khác, Goldora Villa tạo nên một cộng đồng cư dân hiện đại, bên trong dự án cung cấp đầy đủ những tiện ích cao cấp như hồ nhân tạo rộng 1 ha, an ninh 24/24, hồ bơi, CLB thể thao, cụm công viên xanh, café sân vườn... Các tiện ích này đều được xây dựng hoàn thiện và đưa vào sử dụng trước khi dự án được chính thức giới thiệu trên thị trường.

THÔNG TIN CHI TIẾT:

| | |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Tổng diện tích | 82.182 m ² |
| Tổng số biệt thự: | 119 căn (81 đơn lập và 38 song lập) |
| Mật độ xây dựng: | 43.42% |
| Đất giao thông, TDTT, cây xanh: | 28.367m ² |
| Tiện ích: | hồ bơi, gym, hồ nhân tạo 1ha, trường mẫu giáo, công viên, bảo vệ 24/24 |

Đầu tư bởi





Tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM, ngay giao lộ đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây (dự kiến hoàn tất vào năm 2013) và đường Vành Đai Trong, tiếp giáp với dự án Villa Park, Goldora Villa và trong quần thể các dự án biệt thự cao cấp của các chủ đầu tư như Keppel Land (Riviera Cove), Chiap Hua, VinaCapital.

Tổng thể dự án có diện tích đất là 3,2 ha bao gồm 114 căn biệt thự đơn lập, song lập và liên kế vườn. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được UBND TP. HCM cấp quyết định giao đất. Trong tương lai, Mega hứa hẹn trở thành khu dân cư cao cấp khi hoàn thành.

Dự kiến tung ra thị trường với giá từ 3,8 - 4,8 tỷ đồng/căn. Mega thực sự là lựa chọn lý tưởng cho đối tượng khách hàng có thu nhập cao và đang tìm kiếm một chốn an cư với phong cách hiện đại.



THÔNG TIN CHI TIẾT:

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Tổng diện tích: | 32.048 m ² |
| Tổng số biệt thự: | 115 căn |
| Mật độ xây dựng: | 46,15% |
| Đất giao thông, TDTT, cây xanh: | 46,43% |
| Tiện ích: | hồ bơi, công viên, an ninh 24/24, trường mẫu giáo,... |

Đầu tư bởi



Đoàn Nguyên

Đỉnh cao của
phong cách sống thượng lưu



Tọa lạc ngay mặt tiền đường Vành Đai Trong, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM, liền kề khu dân cư An Phú An Khánh, cách Khu đô thị mới Thủ Thiêm chỉ 4km và trung tâm Quận 1 khoảng 6km. Với vị trí chiến lược hứa hẹn sự gia tăng giá trị dự án trong tương lai gần khi đường Vành Đai Trong và Cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây được hoàn thiện.

Với tổng diện tích 6 ha, dự án được đầu tư xây dựng thành khu phức hợp cao cấp bao gồm 2 khối căn hộ và một khu biệt thự cao cấp với 68 căn biệt thự đơn lập. Dự án cung cấp đầy đủ các tiện nghi hiện đại của cuộc sống hiện nay như khu trung tâm thương mại, hồ bơi, phòng tập thể thao, bảo vệ an ninh 24/24. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đã được duyệt thiết kế cơ sở.

THÔNG TIN CHI TIẾT:

| | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Tổng diện tích: | 60.732 m ² |
| Mật độ xây dựng: | 47,77% |
| Đất giao thông, TDTT, cây xanh: | 45,06% |
| Tiện ích: | hồ bơi, công viên, an ninh 24/24, trường mẫu giáo, cửa hàng tiện lợi, café, gym, ... |

Đầu tư bởi





Goldora Villa

Vị trí: Mặt tiền Đường Liên Phường, Phường Phú Hữu, Q. 9, Tp. HCM

Diện tích: 8 ha

Sản phẩm: Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp đơn lập và song lập

Tiện ích: Hồ bơi, Gym, Công viên ven sông, hồ nhân tạo (1 ha), trường mẫu giáo, bảo vệ 24/24,...

Hiện trạng pháp lý: Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, đang triển khai xây dựng nhà.



Topia Garden

Vị trí: Đường Bung Ong Toàn, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM

Diện tích: 6 ha

Sản phẩm: Biệt thự vườn song lập, liên kế

Hiện trạng pháp lý: Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng. Đang triển khai xây dựng nhà.



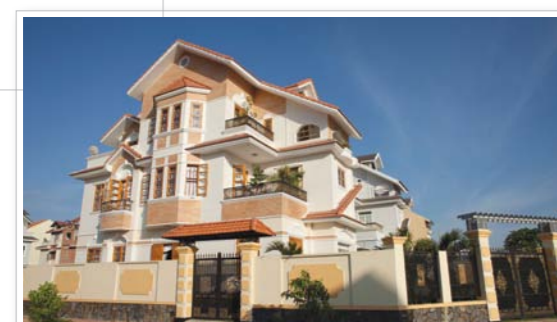
River Town

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM

Diện tích: 7,1 ha

Sản phẩm: Biệt thự vườn đơn lập, song lập và liên kế vườn

Hiện trạng pháp lý: Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng. Hiện đã hình thành Khu dân cư hiện hữu.



Khu dân cư Khang Điền Phước Long B

Vị trí: Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM

Diện tích: 10,4 ha

Sản phẩm: Biệt thự đơn lập, song lập và liên kế vườn

Hiện trạng pháp lý: Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng. Hiện đã hình thành Khu dân cư hiện hữu.



Villa Park

Vị trí: Mặt tiền Đường Bung Ong Toàn, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM

Diện tích: 11,2 ha

Sản phẩm: Biệt thự cao cấp đơn lập, song lập và liên kế vườn

Tiện ích: Hồ bơi, trường mẫu giáo, gym, sân tennis, nhà điều hành,...

Hiện trạng pháp lý: Đã có quyết định giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng. Đã hoàn tất và bàn giao gần 60% số lượng biệt thự tại dự án.



Hoja Villa

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM (kế cận dự án The Garland và Riviera Cove)

Diện tích: 0,8 ha

Sản phẩm: Biệt thự liên kế vườn

Tiện ích: Hồ bơi, công viên, bảo vệ 24/24

Hiện trạng pháp lý: Đã có quyết định giao đất, đã xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đang tiến hành xây dựng nhà.



Mega

Vị trí: Giao lộ Cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, P. Phú Hữu, Q. 9, Tp. HCM

Diện tích: 3,2 ha

Sản phẩm: Biệt thự vườn (song lập và liên kế)

Tiện ích: Hồ bơi, công viên, bảo vệ 24/24,...

Hiện trạng pháp lý: Đã phê duyệt 1/500, đã có quyết định giao đất, đang triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng.



ParcSpring

Vị trí: Khu dân cư hiện hữu Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp. HCM

Diện tích: 3 ha

Sản phẩm: gần 1.000 căn hộ

Tiện ích: Hồ bơi, công viên ven sông,

Hiện trạng pháp lý: Đã có quyết định giao đất, đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, đang xây dựng block C2 (400 căn hộ).



Khu dân cư cao cấp Đoàn Nguyên

Vị trí: Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM (mặt tiền đường Vành Đai Trong)
 Diện tích: 6 ha
 Sản phẩm: biệt thự cao cấp, trung tâm thương mại kết hợp căn hộ cao cấp
 Hiện trạng pháp lý: Đã hoàn tất đền bù, đã được phê duyệt 1/500, đã được chấp thuận thiết kế cơ sở, đang trình hồ sơ giao đất.



Trí Minh

Vị trí: Mặt tiền đường Vành Đai Trong, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM (cách vòng xoay Cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong chưa đầy 1km)
 Diện tích: 6,4 ha
 Sản phẩm: Biệt thự đơn lập, song lập, liên kế
 Hiện trạng pháp lý: đã hoàn tất đền bù 100%, đã được duyệt 1/500, đang làm thủ tục xin giao đất.



Villa Đoàn Nguyên

Vị trí: Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM (mặt tiền đường Vành Đai Trong)
 Diện tích: 5,3 ha
 Sản phẩm: Biệt thự cao cấp
 Hiện trạng pháp lý: Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 40%.



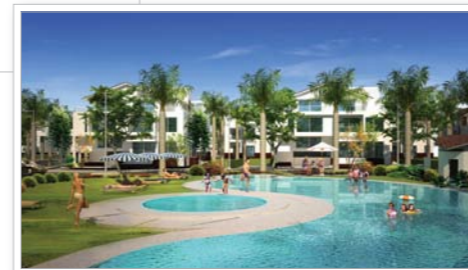
Gia Phước

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM
 Diện tích: 3,2 ha
 Sản phẩm: Biệt thự đơn lập, song lập, liên kế
 Hiện trạng pháp lý: Đã hoàn tất đền bù, đang trình phê duyệt 1/500.



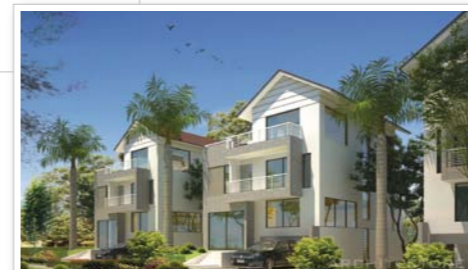
Khu dân cư Khang Điền Long Trường

Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, Tp.HCM (mặt tiền đường Cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây)
 Diện tích: 20,1 ha
 Hiện trạng pháp lý: Đã đền bù Khu I được 95%, đang trình phê duyệt 1/500.



Khu dân cư Long Phước Điền - Long Trường

Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, Tp.HCM (mặt tiền đường Cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây)
 Diện tích: 5,4 ha
 Hiện trạng pháp lý: Đã hoàn tất đền bù 100%, đang trình phê duyệt 1/500.



Villa Long Trường

Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, Tp.HCM (mặt tiền đường Cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây)
 Diện tích: 3,4 ha
 Sản phẩm: Biệt thự sinh thái
 Hiện trạng pháp lý: Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư.



Khu dân cư Trí Kiệt Long Trường

Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, Tp.HCM (mặt tiền đường Cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây)
 Diện tích: 6 ha
 Hiện trạng pháp lý: Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 50%.



Minh Á

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM (mặt tiền xa lộ Hà Nội)
 Diện tích: 1,1 ha
 Sản phẩm: Căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại
 Hiện trạng pháp lý: Đã được giao đất, đang trình phê duyệt 1/500.

HOJA VILLA

nơi cuộc sống bình yên

Sở hữu một vị trí đặc địa cùng những ưu điểm vượt trội trong một không gian sống đầy ắp nắng, gió và những khoảng xanh, đi cùng với các tiện ích hiện đại, Hoja Villa như chắp cánh thêm cho những cảm xúc thăng hoa của cuộc sống nhằm đem đến hạnh phúc, bình yên trọn vẹn cho những chủ nhân.



- Tọa lạc ngay khu dân cư hiện hữu phường Phước Long B Q.9, TP.HCM, tiếp giáp các khu dân cư cao cấp: The Garland (VinaCapital), Riviera Cove (Keppel Land)
- Tổng số biệt thự: 29 biệt thự liên kế vườn.
- Tiện ích: hồ bơi, công viên ven rạch, an ninh 24/24.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
- 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
- THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

tích lũy **ĐẦU TƯ...**
bùng sáng **TƯƠNG LAI...**

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy phép niêm yết số 11/QĐ-SDGHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

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 trụ sở chính 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|
| Ông Lý Điển Sơn | Chủ tịch | |
| Ông Nguyễn Minh Hải | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2011 |
| Ông Nguyễn Đình Bảo | Thành viên | Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2011 |
| Bà Nguyễn Thị Diệu Phương | Thành viên | |
| Ông David Robert Henry | Thành viên | |
| Bà Mai Trần Thanh Trang | Thành viên | |

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Bà Vương Hoàng Thảo Linh | Trưởng Ban kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2011 |
| Ông Tô Quang Tùng | Trưởng Ban kiểm soát | Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2011 |
| Ông Phùng Duy Khang | Thành viên | |
| Ông Trần Đức Thắng | Thành viên | |

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | | |
|---------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| Ông Lý Điển Sơn | Tổng Giám đốc | |
| Bà Nguyễn Thị Phương Thùy | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 2 năm 2011 |
| Ông Nguyễn Đình Bảo | Phó Tổng Giám đốc | Từ nhiệm ngày 16 tháng 2 năm 2011 |
| Ông Nguyễn Trung Kiên | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Nguyễn Minh Hải | Phó Tổng Giám đốc | |
| Bà Mai Trần Thanh Trang | Phó Tổng Giám đốc | |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Điển Sơn.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là Công ty kiểm toán cho Công ty.

Ban Giám đốc 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 (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Ban Giám đốc 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 quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc 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.

Ban Giám đốc 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 áp dụng. 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 cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Lý Điển Sơn

Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 3 năm 2012

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được trình bày từ trang 61 đến trang 90 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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.

Việc lập và trình bày 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 kết quả kiểm toán của chúng tôi.

CƠ SỞ Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. 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 Nhóm Công ty 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 trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Ernst & Young Việt Nam

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Narciso T. Torres Jr.

Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.0868/KTV
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2012

Lê Quang Minh

Lê Quang Minh
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0426/KTV

ĐVT: Ngân VNĐ

| Mã số | Tài sản | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|-----------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 2.115.842.628 | 2.451.101.208 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 121.948.227 | 283.464.161 |
| 111 | 1. Tiền | | 78.948.227 | 146.435.204 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 43.000.000 | 137.028.957 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 527.105.745 | 671.742.265 |
| 131 | 1. Phải thu khách hàng | | 238.069.874 | 491.682.583 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán | | 46.189.312 | 80.497.797 |
| 135 | 3. Các khoản phải thu khác | 6 | 242.846.559 | 99.561.885 |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 7 | 1.429.091.918 | 1.423.545.491 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 1.429.091.918 | 1.423.545.491 |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 37.696.738 | 72.349.291 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 1.274.979 | 1.103.580 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 4.258.149 | 40.130.149 |
| 154 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 115.611 | 115.611 |
| 158 | 4. Tài sản ngắn hạn khác | | 32.047.999 | 30.999.951 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 301.100.433 | 196.352.709 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 8.116.345 | 9.358.143 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 8 | 7.021.443 | 9.155.146 |
| 222 | - Nguyên giá | | 11.907.852 | 13.107.114 |
| 223 | - Giá trị khấu hao lũy kế | | (4.886.409) | (3.951.968) |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 9 | 1.005.695 | - |
| 225 | - Nguyên giá | | 1.075.397 | - |
| 226 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (69.702) | - |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | 10 | 89.207 | 202.997 |
| 228 | - Nguyên giá | | 283.680 | 283.680 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (194.473) | (80.683) |
| 250 | II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | | 239.889.782 | 147.113.566 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 11.1 | 177.077.482 | 99.018.748 |
| 258 | 2. Đầu tư dài hạn khác | 11.2 | 62.812.300 | 48.094.818 |
| 260 | III. Tài sản dài hạn khác | | 14.734.135 | 4.404.587 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 3.165.020 | 3.163.813 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 24.3 | 10.119.429 | 211.350 |
| 268 | 3. Tài sản dài hạn khác | | 1.449.686 | 1.029.424 |
| 269 | IV. Lợi thế thương mại | 13 | 38.360.171 | 35.476.413 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 2.416.943.061 | 2.647.453.917 |

ngày 31 tháng 12 năm 2011

ĐVT: Ngàn VNĐ

| Mã số | Tài sản | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|-----------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| 300 | A. NỢ PHẢI TRẢ | | 970.799.613 | 1.026.095.835 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 631.096.598 | 444.972.081 |
| 311 | 1. Vay ngắn hạn | 14 | 324.609.115 | 269.655.000 |
| 312 | 2. Phải trả người bán | | 41.320.775 | 8.776.473 |
| 313 | 3. Người mua trả tiền trước | | 78.425.954 | 34.202.285 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 134.419.120 | 58.219.306 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | 13.513 | 204.679 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả | 16 | 12.091.743 | 54.567.764 |
| 319 | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 17 | 28.555.456 | 15.099.713 |
| 323 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 11.660.922 | 4.246.861 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 339.703.015 | 581.123.754 |
| 333 | 1. Phải trả dài hạn khác | | - | 715.000 |
| 334 | 2. Vay và nợ dài hạn | 18 | 227.761.842 | 476.475.412 |
| 335 | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 24.3 | 79.998.734 | 103.256.713 |
| 336 | 4. Dự phòng trợ cấp thôi việc | | 579.468 | 676.629 |
| 338 | 5. Doanh thu chưa thực hiện | | 31.362.971 | - |
| 400 | B. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 19.1 | 1.204.238.316 | 1.204.379.797 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 19.1 | 1.204.238.316 | 1.204.379.797 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 439.000.000 | 439.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 498.373.400 | 498.373.400 |
| 417 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 25.657.194 | 4.822.019 |
| 418 | 4. Quỹ dự phòng tài chính | | 11.146.009 | 2.411.009 |
| 420 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 230.061.713 | 259.773.369 |
| 439 | C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | | 241.905.132 | 416.978.285 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 2.416.943.061 | 2.647.453.917 |


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng
Ngày 27 tháng 3 năm 2011



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

ĐVT: Ngàn VNĐ

| Mã số | Tài sản | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 404.017.291 | 774.078.415 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | (177.004.856) | (2.320.000) |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20.1 | 227.012.435 | 771.758.415 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 21 | (163.590.925) | (468.424.404) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 63.421.510 | 303.334.011 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 20.2 | 66.144.520 | 60.864.975 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 22 | (74.637.768) | (23.638.024) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (68.439.889) | (23.519.623) |
| 24 | 8. Chi phí bán hàng | | (6.019.048) | (18.910.628) |
| 25 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | (48.610.270) | (20.354.401) |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 298.944 | 301.295.933 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 23 | 7.406.498 | 1.676.783 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 23 | (3.004.278) | (1.871.927) |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 4.402.220 | (195.144) |
| 45 | 14. Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết | | (5.941.266) | 6.839.262 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận trước thuế | | (1.240.102) | 307.940.051 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 24.2 | (29.545.183) | (11.024.285) |
| 52 | 17. Thu nhập lợi ích (chi phí) thuế TNDN hoãn lại | 24.3 | 33.166.058 | (70.820.469) |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 2.380.773 | 226.095.297 |
| | Trong đó: | | | |
| - | Lợi ích của các cổ đông thiểu số | | (7.929.669) | 51.375.511 |
| - | Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ | | 10.310.442 | 174.719.786 |
| 70 | 19. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu | 19.4 | 0,23 | 4,89 |


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng
Ngày 27 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

ĐVT: Ngàn VNĐ

| Mã số | Tài sản | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | | (1.240.102) | 307.940.051 |
| Điều chỉnh cho các khoản: | | | | |
| 02 | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định | 8, 9, 10, 13 | 27.467.598 | 5.405.761 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (60.596.226) | (67.645.554) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 22 | 68.439.889 | 23.519.623 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 34.071.159 | 269.219.881 |
| 09 | Giảm (tăng) các khoản phải thu | | 185.347.158 | (421.086.704) |
| 10 | (Tăng) giảm hàng tồn kho | | (352.825.117) | 259.190.050 |
| 11 | Tăng (giảm) các khoản phải trả | | 147.431.778 | (205.799.008) |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (172.606) | (1.856.928) |
| 13 | Tiền lãi vay đã trả | | (136.585.328) | (77.404.520) |
| 14 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 24.2 | (19.003.672) | (15.117.477) |
| 15 | Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh | | - | 20.623 |
| 16 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (3.037.862) | (1.250.455) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (144.774.490) | (194.084.538) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | 8, 9 | (3.293.854) | (7.752.393) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | | 2.169.688 | 240.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (271.007.450) | (363.364.977) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 299.371.555 | 7.963.000 |
| 27 | Lãi tiền gửi, cổ tức được chia | | 22.290.504 | 20.181.820 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | 49.530.443 | (342.732.550) |
| 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 | Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số | | 630.000 | 55.200.000 |
| 33 | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | | 716.481.513 | 832.147.584 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (783.054.539) | (386.434.730) |
| 35 | Tiền chi trả nợ thuê tài chính | | (328.861) | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính | | (66.271.887) | 768.412.854 |

ĐVT: Ngàn VNĐ

| Mã số | Tài sản | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|------------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| 50 | (Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | (161.515.934) | 231.595.766 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 5 | 283.464.161 | 51.868.395 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 5 | 121.948.227 | 283.464.161 |

Trong năm, Nhóm Công ty đã thực hiện góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trị giá 84 tỷ VNĐ của dự án Spring Life để thành lập Công ty TNHH CVH Mùa Xuân. Do khoản vốn góp này không phải là giao dịch bằng tiền nên không được phản ánh vào khoản tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và theo đó hàng tồn kho cũng được điều chỉnh một khoản tương ứng.



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng
Ngày 27 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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 theo Luật Doanh nghiệp của 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 đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy phép niêm yết số 11/QĐ-SDGHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Nhóm 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 trụ sở chính 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 88 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 170).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 7 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên (“ĐN”), là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, trong đó Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu, 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.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (“GP”), là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, 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 Địa ốc Sài Gòn Khang Điền (“SGKĐ”), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Golf Khang Điền, là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, 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. SGKĐ 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 SGKĐ là kinh doanh bất động sản, và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. 99,9% vốn chủ sở hữu SGKĐ đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 14 và 18).

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (“LPĐ”), là công ty trách nhiệm hữu hạn, trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 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 TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”), là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, 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 Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông (“KĐ”), là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 54,5% vốn chủ sở hữu, 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 Đường 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 các công trình đường bộ.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh (“TM”), là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí

Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TM 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 TM là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

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 Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng 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 áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán với Công ty, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, 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 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 Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau.

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong các Thuyết minh số 27 và 28.

Theo Thông tư 210, Nhóm Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Nhóm Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hợp nhất hoặc kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Nhóm Công ty vì Nhóm Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

3.2 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.

3.3 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 và phát triển; và
- » 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.

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 kết thúc kỳ kế toán năm 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 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.

3.4 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 dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc niên độ 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

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và 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 sẵn sàng 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 tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao/ hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là Nhóm Công ty sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

| | |
|---------------------------|------------|
| Chi phí cải tạo văn phòng | 5 năm |
| Máy móc và thiết bị | 3 – 5 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 – 10 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 năm |

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao và khấu trừ 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 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.

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hoạch 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

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.

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm công ty. 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 giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của các 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 với Nhóm Công ty. 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

3.12 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 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ 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 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

» Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài

» Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

» Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như khoản nợ phải trả.

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

Doanh thu 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 dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty 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 niên độ 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 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận 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 khi 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 niên độ kế toán.

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty 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 này 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.

3.17 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và các khoản vay và nợ.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

Trong năm, Công ty đã mua thêm 48,9% quyền sở hữu của MG và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại MG từ 51% lên 99,9%, và 99,8% quyền sở hữu của TM. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết được trình bày như sau:

| ĐVT: Ngân VNĐ | | | |
|------------------|---------------------------|----------|--------------------|
| Tên công ty | Ngày mua | % sở hữu | Giá mua |
| MG | Ngày 20 tháng 12 năm 2011 | 48,9% | 123.863.700 |
| TM | Ngày 6 tháng 10 năm 2011 | 51,0% | 40.779.000 |
| | Ngày 23 tháng 12 năm 2011 | 48,8% | 36.160.800 |
| TỔNG CỘNG | | | 200.803.500 |

Ban Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi 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.

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2011, Công ty đã mua thêm 21,4% quyền sở hữu của SGKĐ và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại SGKĐ từ 78,5% lên 99,9% vào ngày này. Việc đầu tư này được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị. Việc mua này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại trị giá 28.138.643 ngàn VNĐ (Thuyết minh số 13).

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2011, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 99% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh ("KGX") cho Green Space Development Limited. Việc thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và chấp thuận bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308 ngày 14 tháng 11 năm 2011.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| ĐVT: Ngân VNĐ | | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 1.644.935 | 1.877.354 |
| Tiền gửi ngân hàng | 77.303.292 | 144.557.850 |
| Các khoản tương đương tiền | 43.000.000 | 137.028.957 |
| TỔNG CỘNG | 121.948.227 | 283.464.161 |

Các khoản tương đương tiền thể hiện 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 với lãi suất bình quân từ 6% đến 14%/năm.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| ĐVT: Ngân VNĐ | | |
|------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 25) | 94.269.854 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*) | 75.060.350 | 59.407.794 |
| Phải thu Green Space Development Limited | 73.380.443 | - |
| Phải thu khác | 135.912 | 40.154.091 |
| TỔNG CỘNG | 242.846.559 | 99.561.885 |

(*) 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.

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

7. HÀNG TỒN KHO

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

ĐVT: Ngàn VNĐ

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Khu Đông Phú Hữu – Dự án Villa Park (**) | 448.920.339 | 332.511.032 |
| Trí Minh Phú Hữu | 226.989.038 | - |
| Mê Ga Phú Hữu (**) | 140.084.931 | 146.897.386 |
| Gia Phước Phú Hữu | 76.834.088 | 70.376.312 |
| Không Gian Xanh Phú Hữu – Dự án Goldora Villa | - | 272.755.508 |
| Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông (**) | 199.325.126 | 188.552.843 |
| Sài Gòn Khang Điền Bình Trưng Đông – Dự án Spring Life (*) | - | 182.552.110 |
| Không Gian Xanh Bình Trưng Đông | 81.211.500 | 2.898.835 |
| Khang Điền Long Trường (**) | 141.467.535 | 138.060.814 |
| Các dự án khác | 114.259.361 | 88.940.651 |
| TỔNG CỘNG | 1.429.091.918 | 1.423.545.491 |

(*) Vào ngày 10 tháng 5 năm 2011, SGKĐ tham gia thành lập Công ty TNHH CVH Mùa Xuân (“CVH”) theo Hợp đồng Liên doanh với Green Space Development Limited, trong đó SGKĐ góp 30% vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng đất của dự án này.

(**) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 14 và 18).

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

ĐVT: Ngàn VNĐ

| | Chi phí cải tạo văn phòng | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
|-------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------|
| Nguyên giá: | | | | | |
| Số đầu năm | 50.174 | 116.006 | 9.641.324 | 3.299.610 | 13.107.114 |
| Mua trong năm | - | 483.451 | 1.632.024 | 102.982 | 2.218.457 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (35.083) | (2.714.625) | (45.027) | (2.794.735) |
| Giảm khác | - | (421.760) | (145.455) | (55.769) | (622.984) |
| Số cuối năm | 50.174 | 142.614 | 8.413.268 | 3.301.796 | 11.907.852 |
| Trong đó: | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 50.174 | 30.384 | 20.429 | 1.598.372 | 1.699.359 |
| Giá trị hao mòn: | | | | | |
| Số đầu năm | 50.174 | 42.230 | 1.763.521 | 2.096.043 | 3.951.968 |
| Khấu hao trong năm | - | 79.867 | 1.303.379 | 645.142 | 2.028.388 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (20.146) | (973.746) | (34.961) | (1.028.853) |
| Giảm khác | - | (39.280) | (10.101) | (15.713) | (65.094) |
| Số cuối năm | 50.174 | 62.671 | 2.083.053 | 2.690.511 | 4.886.409 |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Số đầu năm | - | 73.776 | 7.877.803 | 1.203.567 | 9.155.146 |
| Số cuối năm | - | 79.943 | 6.330.215 | 611.285 | 7.021.443 |

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

ĐVT: Ngàn VNĐ

| | Phương tiện vận tải |
|---------------------------------|---------------------|
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm | - |
| Thuê trong năm | 1.075.397 |
| Số cuối năm | 1.075.397 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | |
| Số đầu năm | - |
| Khấu hao trong năm | 69.702 |
| Số cuối năm | 69.702 |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | - |
| Số cuối năm | 1.005.695 |

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

ĐVT: Ngàn VNĐ

| | Phần mềm máy tính |
|---------------------------------|-------------------|
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm | 283.680 |
| Tăng trong năm | 15.000 |
| Giảm khác | (15.000) |
| Số cuối năm | 283.680 |
| Giá trị khấu trừ lũy kế: | |
| Số đầu năm | 80.683 |
| Khấu trừ trong năm | 114.623 |
| Tăng khác | 4.583 |
| Giảm khác | (5.416) |
| Số cuối năm | 194.473 |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | 202.997 |
| Số cuối năm | 89.207 |

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

11.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

| 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 CVH Mùa Xuân | 84.000.000 | 30,00 | - | - |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt | 59.814.475 | 40,00 | 65.749.976 | 40,00 |
| Công ty TNHH Địa ốc Minh Á | 33.263.007 | 33,40 | 33.268.772 | 33,40 |
| TỔNG CỘNG | 177.077.482 | | 99.018.748 | |

ĐVT: Ngân VNĐ

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết | 109.400.000 | 109.400.000 |
| Tăng trong năm | 84.000.000 | - |
| Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế | (23.896.355) | (18.682.605) |
| Cổ tức được chia lũy kế | (7.120.000) | (7.120.000) |
| Phân lợi nhuận lũy kế trong công ty liên kết | 177.077.482 | 99.018.748 |

ĐVT: Ngân VNĐ

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn 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 Đường 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 và 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 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 và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 10 năm 2011. CVH có trụ sở đăng ký tại Tòa nhà Kumho Asiana Plaza, số 39 Đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CVH là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án căn hộ Khu nhà ở Bình Trưng Đông tại Thành phố Hồ Chí Minh.

11.2 Đầu tư dài hạn khác

Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu dân cư tại Phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Nguyên tắc số 01/2011/HĐHT-KĐ ngày 1 tháng 12 năm 2011.

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng cộng là 68.269.981 ngàn VNĐ (2010: 19.518.493 ngàn VNĐ). Các chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Khu dân cư Villa Park, dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông, dự án Mê Ga Phú Hữu, dự án Gia Phước Phú Hữu và dự án Trí Minh Phú Hữu.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

| | ĐVT: Ngân VNĐ |
|-----------------------------------|---------------|
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm | 41.525.830 |
| Tăng trong năm (Thuyết minh số 4) | 28.138.643 |
| Bán, thanh lý | (21.767.188) |
| Số cuối năm | 47.897.285 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | |
| Số đầu năm | 6.049.417 |
| Phân bổ trong năm | 3.487.697 |
| Số cuối năm | 9.537.114 |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | 35.476.413 |
| Số cuối năm | 38.360.171 |

14. VAY NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18) | 246.226.982 | 137.000.000 |
| Vay ngắn hạn từ ngân hàng (i) | 72.172.133 | 42.655.000 |
| Vay đối tượng khác (ii) | 6.210.000 | - |
| Trái phiếu | - | 90.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 324.609.115 | 269.655.000 |

ĐVT: Ngân VNĐ

(i) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau

| Bên cho vay | Số cuối năm | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh Chợ Lớn | | | | | |
| Hợp đồng vay số 21711-HĐTD/HM-DN ngày 30 tháng 5 năm 2011 | 5.000.000 | 12 tháng | Bổ sung vốn lưu động | 21%/năm | Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 640 m2 |
| Hợp đồng vay số 21911/HĐTD-HM/DN ngày 31 tháng 5 năm 2011 | 5.000.000 | 12 tháng | Bổ sung vốn lưu động | 25%/năm | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T10781/9a, T10761/9a, T10727/9a, T10725/9a, T10728/9a tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh |
| Hợp đồng vay số 04111/HĐTD-NH/DN ngày 1 tháng 8 năm 2011 | 5.000.000 | 12 tháng | Bổ sung vốn lưu động | 24,8%/năm | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT02238, CT02227, T11309/12a and T11342/12a, tại Trí Kiệt, với tổng giá trị là 7.200.000 ngàn VNĐ |

ĐVT: Ngân VNĐ

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hợp đồng vay số C4911/HĐTĐ-NH/DN ngày 8 tháng 9 năm 2011 | 3.500.000 | 12 tháng | Bổ sung vốn lưu động | Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 4,5%/năm | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô số 89-82, 89-172 and 89-168 tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, với tổng giá trị là 9.601.680 ngàn VNĐ |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh Quận 1 | | | | | |
| Hợp đồng vay số 1022680A.11.HĐTĐ. HCM ngày 1 tháng 7 năm 2011 | 16.692.000 | 8 tháng | Thanh toán việc mua lại 214.000 cổ phiếu SGKĐ của Công ty TNHH Quản Lý Quỹ Bảo Việt | 23%/năm | 32,3% vốn điều lệ của SGKĐ |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh | | | | | |
| Hợp đồng vay số LD1130400166 ngày 31 tháng 10 năm 2011 | 36.980.133 | 9 tháng | Bổ sung vốn lưu động | 21,96%/năm | Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 5.351,7 m2 |
| TỔNG CỘNG | 72.172.133 | | | | |

(ii) Chi tiết khoản vay đối tượng khác như sau:

| Bên cho vay | Số cuối năm | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------------|----------|-------------------|
| ĐVT: Ngàn VNĐ | | | | | |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kim San | | | | | |
| Hợp đồng vay số 010/2011/HĐV | 6.210.000 | 6 tháng | Bổ sung vốn lưu động | 19%/năm | Tín chấp |
| TỔNG CỘNG | 6.210.000 | | | | |

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| ĐVT: Ngàn VNĐ | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 79.951.825 | 53.757.760 |
| Tiền sử dụng đất | 28.189.972 | - |
| Thuế giá trị gia tăng | 25.607.979 | 4.060.494 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 669.344 | 401.052 |
| TỔNG CỘNG | 134.419.120 | 58.219.306 |

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ĐVT: Ngàn VNĐ | | |
| Chi phí xây dựng và cơ sở hạ tầng cho các dự án | 6.372.288 | 44.687.481 |
| Chi phí lãi vay | 2.981.329 | 2.856.787 |
| Chi phí lương | 1.144.818 | 1.873.140 |
| Chi phí hoa hồng | - | 3.611.803 |
| Các khoản khác | 1.593.308 | 1.538.553 |
| TỔNG CỘNG | 12.091.743 | 54.567.764 |

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ĐVT: Ngàn VNĐ | | |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 25) | 16.929.189 | - |
| Phải trả Trường Đại học Quốc Gia – Thành phố Hồ Chí Minh | 5.850.000 | - |
| Phí hoa hồng | 2.000.000 | - |
| Chi phí sửa chữa và bảo trì | 1.615.015 | - |
| Các khoản phải trả khác | 2.161.252 | 15.099.713 |
| TỔNG CỘNG | 28.555.456 | 15.099.713 |

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| ĐVT: Ngàn VNĐ | | |
| Vay dài hạn ngân hàng | 423.275.519 | 613.475.412 |
| Trái phiếu | 50.000.000 | - |
| Thuê tài chính | 713.305 | - |
| TỔNG CỘNG | 473.988.824 | 613.475.412 |
| Trong đó: | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14) | 246.226.982 | 137.000.000 |
| Vay dài hạn | 227.761.842 | 476.475.412 |

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

18.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

ĐVT: Ngân VNĐ

| Bên cho vay | Số cuối năm | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh | | | | | |
| Hợp đồng vay số 010.0012941/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 của SGKĐ | Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm | 67,6% vốn điều lệ của SGKĐ |
| Hợp đồng vay số 010.0014367/HĐTD-SCB-SGD.11 ngày 30 tháng 11 năm 2011 | 60.000.000 | 24 tháng | Bổ sung vốn dự án Gia Phước Phú Hữu | 25%/năm | Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2011/HĐHT-KĐ ngày 25/11/2011 và 60.000 m2 của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên |
| Hợp đồng vay số 010.0014417/HĐTD-SCB-SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011 | 40.000.000 | 24 tháng | Bổ sung vốn dự án Mê Ga Phú Hữu | 25%/năm | Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 05/2011/HĐHT-KĐ ngày 21/11/2011 và 60.000 m2 của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên |
| Hợp đồng vay số 010.0014418/HĐTD-SCB-SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011 | 30.000.000 | 24 tháng | Bổ sung vốn dự án Vi La Long Trường | 25%/năm | Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/2011/HĐHT-KĐ ngày 15/11/2011 và 60.000 m2 của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên |
| Hợp đồng vay số LD1011000315 ngày 20 tháng 4 năm 2010 | 94.756.578 | 42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Bổ sung vốn dự án Trí Minh Phú Hữu | 20,60%/năm | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền hình thành trên đất dự án Khu dân cư Phú Hữu, với tổng diện tích 64.000 m2 |
| Hợp đồng vay số 010.0011759/HĐTD-SCB-SGD.09 ngày 23 tháng 9 năm 2009 | 154.018.941 | 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 35.721,5 m ² |
| Trong đó: | | | | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 215.895.805 | | | | |

18.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

ĐVT: Ngân VNĐ

| Bên cho vay | Số cuối năm | 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 12.DN/HĐTD.VB.VHA.10 ngày 23 tháng 7 năm 2010 | 30.000.000 | 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Bổ sung vốn 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 23.993,8m ² |
| Trong đó: | | | | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 30.000.000 | | | | |
| TỔNG CỘNG | 423.275.519 | | | | |
| Trong đó: | | | | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 245.895.805 | | | | |
| Vay dài hạn | 177.379.714 | | | | |

18.2 Trái phiếu

Ngày 20 tháng 9 năm 2011, Nhóm Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng trị giá 50 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 20 tháng 3 năm 2013 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (“VIB”). Các trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất 32.048 m2 của dự án Mê Ga Phú Hữu và quyền sử dụng đất 115.219,20 m2 của dự án Khang Điền – Long Trường. Các trái phiếu chịu lãi suất cố định là 21,5%/năm. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho dự án Spring Life.

18.3 Thuê tài chính

Nhóm Công ty hiện đang thuê phương tiện vận tải theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

ĐVT: Ngân VNĐ

| | Số cuối năm | | |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|----------------|
| | Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính | Lãi thuê tài chính | Nợ gốc |
| Nợ thuê tài chính ngắn hạn | | | |
| Từ 1 năm trở xuống | 449.573 | 118.396 | 331.177 |
| Nợ thuê tài chính dài hạn | | | |
| Từ 1 - 5 năm | 431.805 | 49.677 | 382.128 |
| TỔNG CỘNG | 881.378 | 168.073 | 713.305 |

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

ĐVT: Ngân 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 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 cuối năm | 439.000.000 | 498.373.400 | 4.822.019 | 2.411.009 | 259.773.369 | 1.204.379.797 |
| Năm nay: | | | | | | |
| Số đầu năm | 439.000.000 | 498.373.400 | 4.822.019 | 2.411.009 | 259.773.369 | 1.204.379.797 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 10.310.442 | 10.310.442 |
| Trích lập các quỹ | - | - | 20.835.175 | 8.735.000 | (29.570.175) | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (10.451.923) | (10.451.923) |
| Số cuối năm | 439.000.000 | 498.373.400 | 25.657.194 | 11.146.009 | 230.061.713 | 1.204.238.316 |

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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

| | ĐVT: Ngàn VNĐ | |
|------------------------------------------|---------------|-------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 439,000,000 | 332.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | 107.000.000 |
| Vốn góp cuối năm | 439,000,000 | 439.000.000 |

19.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

| | ĐVT: cổ phần | |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 43,900,000 | 43.900.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 43,900,000 | 43.900.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| - Cổ phiếu phổ thông | 43,900,000 | 43.900.000 |

19.4 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính toán như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Ngàn VNĐ) | 10.310.442 | 174.719.786 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông | 43.900.000 | 35.750.411 |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu) | 0,23 | 4,89 |

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | ĐVT: Ngàn VNĐ | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng doanh thu | 404.017.291 | 774.078.415 |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 354.749.634 | 734.760.611 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 49.267.657 | 39.317.804 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | | |
| Hàng bán bị trả lại | (176.802.908) | (2.320.000) |
| Chiết khấu thương mại | (201.948) | - |
| Doanh thu thuần | 227.012.435 | 771.758.415 |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 177.744.778 | 732.440.611 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 49.267.657 | 39.317.804 |

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | ĐVT: Ngàn VNĐ | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi từ thanh lý khoản đầu tư | 44.578.180 | 47.126.000 |
| Lãi tiền gửi | 21.555.506 | 13.738.975 |
| Khác | 10.834 | - |
| TỔNG CỘNG | 66.144.520 | 60.864.975 |

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | ĐVT: Ngàn VNĐ | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 146.329.438 | 451.620.548 |
| Giá vốn dịch vụ tư vấn | 17.261.487 | 16.803.856 |
| TỔNG CỘNG | 163.590.925 | 468.424.404 |

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | ĐVT: Ngàn VNĐ | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền vay | 52.913.222 | 11.733.873 |
| Lãi trái phiếu | 15.526.667 | 11.785.750 |
| Chi phí hoa hồng | 4.000.000 | - |
| Chiết khấu thanh toán | 2.046.207 | - |
| Chi phí khác | 151.672 | 118.401 |
| TỔNG CỘNG | 74.637.768 | 23.638.024 |

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| ĐVT: Ngàn VNĐ | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập khác | 7.406.498 | 1.676.783 |
| Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng | 2.275.108 | - |
| Thu thanh lý tài sản cố định | 2.169.688 | 240.000 |
| Thu nhập do chênh lệch khi góp vốn | 1.857.330 | - |
| Thu nhập khác | 1.104.372 | 1.436.783 |
| Chi phí khác | (3.004.278) | (1.871.927) |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | (1.067.741) | (1.043.984) |
| Giá trị còn lại của tài sản thanh lý | (1.765.882) | (298.683) |
| Chi phí khác | (170.655) | (529.260) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 4.402.220 | (195.144) |

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Nhóm Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

24.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

| ĐVT: Ngàn VNĐ | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành | 29.545.183 | 11.954.211 |
| Thuế TNDN trích thừa các năm trước | - | (929.926) |
| TỔNG CỘNG | 29.545.183 | 11.024.285 |

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

| ĐVT: Ngàn VNĐ | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| (Lỗ) lợi nhuận trước thuế | (1.240.102) | 307.940.051 |
| Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán | | |
| Các khoản điều chỉnh tăng | | |
| Lỗ của các công ty con | 65.940.857 | 16.656.489 |
| Các điều chỉnh hợp nhất | 34.689.301 | 11.339.339 |
| Lãi vay trích trước | 29.856.662 | 890.147 |
| Lỗ (lợi nhuận) trong công ty liên kết | 5.941.266 | (6.839.262) |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 25.254.885 | 3.715.238 |
| Chi phí không được khấu trừ | 3.638.078 | 4.096.035 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 32.976.555 | (1.135.986) |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm | 1.499.646 | 5.237.829 |
| Chi phí phải trả | 774.653 | 728.344 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | | |
| Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư trong Nhóm Công ty | (70.929.899) | - |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế | (3.442.648) | (292.141.221) |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | (32.461) | 42.674 |
| Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước | 124.926.793 | 50.529.677 |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (26.286.468) | (2.712.833) |
| Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành | 98.640.325 | 47.816.844 |
| Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành | 29.545.183 | 11.954.211 |
| Thuế TNDN trích thừa các năm trước | - | (929.926) |
| Thuế TNDN phải trả năm hiện hành | 29.545.183 | 11.024.285 |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm | 53.642.149 | 150.808 |
| Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền | 19.210.108 | 57.584.533 |
| Giảm thuế TNDN phải trả do thanh lý khoản đầu tư trong KGX | (3.557.554) | - |
| Thuế TNDN đã trả trong năm | (19.003.672) | (15.117.477) |
| Thuế TNDN phải trả cuối năm | 79.836.214 | 53.642.149 |

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

ĐVT: Ngân VNĐ

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Năm nay | Năm trước |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 9.718.654 | - | 9.718.654 | (283.997) |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 16.700 | 25.923 | (9.223) | 15.048 |
| Lỗ tính thuế | 358.593 | 151.702 | 206.891 | 112.993 |
| Chi phí lãi vay | - | 14.725 | (14.725) | 14.725 |
| Chi phí phải trả | 25.482 | 19.000 | 6.482 | 1.059 |
| TỔNG CỘNG | 10.119.429 | 211.350 | 9.908.079 | (140.172) |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | | | |
| Chi phí lãi vay | 7.672.464 | 207.813 | 7.464.651 | 207.813 |
| Chi phí phải trả | 463.420 | 341.973 | 121.447 | 221.418 |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 121.072 | 119.962 | 1.110 | (1.274) |
| Lỗ tính thuế | 5.504.569 | 3.747.147 | 1.757.422 | 661,405 |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế | (93.760.259) | (107.673.608) | 13.913.349 | (71.769.659) |
| TỔNG CỘNG | (79.998.734) | (103.256.713) | 23.257.979 | (70.680.297) |
| Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại | | | 33.166.058 | (70.820.469) |

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

ĐVT: Ngân VNĐ

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Số tiền |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Công ty Cổ phần Vi La | Bên liên quan | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 76.156.520 |
| | | Tạm ứng | 16.929.189 |
| | | Nhận tạm ứng | 14.000.000 |
| Công ty TNHH CVH Mùa Xuân | Bên liên quan | Doanh thu chuyển nhượng hạ tầng và chi phí xây dựng của dự án Spring Life | 298.508.164 |
| | | Góp vốn bằng quyền sử dụng đất | 84.000.000 |
| | | Thu hồi tạm ứng | 87.300.000 |
| Bà Lê Thị Hoàng Yến | Chủ tịch HĐQT của Gia Phước | Tạm ứng | 63.500.000 |

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

ĐVT: Ngân VNĐ

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Phải thu (Phải trả) |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Phải thu khách hàng | | | |
| Công ty Cổ phần Vi La | Bên liên quan | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 62,982,212 |
| Phải thu khác | | | |
| Công ty Cổ phần Vi La | Bên liên quan | Tạm ứng | 14.000.000 |
| Bà Lê Thị Hoàng Yến | Chủ tịch HĐQT của Gia Phước | Tạm ứng | 36.700.000 |
| Công ty TNHH CVH Mùa Xuân | Bên liên quan | Doanh thu chuyển nhượng hạ tầng và chi phí xây dựng của dự án Spring Life | 43.569.854 |
| | | | 94.269.854 |
| Phải trả khác | | | |
| Công ty Cổ phần Vi La | Bên liên quan | Nhận tạm ứng | (16.929.189) |

26. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

ĐVT: Ngân VNĐ

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------|------------------|------------------|
| Đến 1 năm | 3.181.752 | 4.578.803 |
| Trên 1 - 5 năm | 4.341.146 | 3.582.930 |
| TỔNG CỘNG | 7.522.898 | 8.161.733 |

27. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác và tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá trị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng:

- » độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- » độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty như sau:

| ĐVT: Ngân VNĐ | | | |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| | Tăng/ giảm điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất | Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 | | | |
| Ngàn VNĐ | +300 | 8.363.266 | (4.335.000) |
| | -300 | (8.363.266) | 4.335.000 |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 | | | |
| Ngàn VNĐ | +300 | 15.581.262 | (2.823.000) |
| | -300 | (15.581.262) | 2.823.000 |

Rủi ro về bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Giám đốc theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

| ĐVT: Ngân VNĐ | | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Dưới 1 năm | Từ 1-5 năm | Tổng cộng |
| 31 tháng 12 năm 2011 | | | |
| Các khoản vay và nợ | 324.609.115 | 227.761.842 | 552.370.957 |
| Phải trả người bán | 41.320.775 | - | 41.320.775 |
| Phải trả khác và chi phí phải trả | 40.647.199 | - | 40.647.199 |
| TỔNG CỘNG | 406.577.089 | 227.761.842 | 634.338.931 |
| 31 tháng 12 năm 2010 | | | |
| Các khoản vay và nợ | 269.655.000 | 476.475.412 | 746.130.412 |
| Phải trả người bán | 8.776.473 | - | 8.776.473 |
| Phải trả khác và chi phí phải trả | 69.667.477 | 715.000 | 70.382.477 |
| TỔNG CỘNG | 348.098.950 | 477.190.412 | 825.289.362 |

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án và một phần khoản đầu tư vào cổ phiếu của SGKĐ làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 14 và 18). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

28. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

| ĐVT: Ngân VNĐ | | | | | | |
|------------------------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|--------------------|--------------------|
| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | |
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | | Số cuối năm | Số đầu năm |
| | Nguyên giá | Dự phòng | Nguyên giá | Dự phòng | | |
| Tài sản tài chính | | | | | | |
| Phải thu khách hàng | 175.087.662 | - | 491.682.583 | - | 175.087.662 | 491.682.583 |
| Phải thu bên liên quan | 157.252.066 | - | - | - | 157.252.066 | - |
| Phải thu khác | 148.576.705 | - | 99.561.885 | - | 148.576.705 | 99.561.885 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 121.948.227 | - | 283.464.161 | - | 121.948.227 | 283.464.161 |
| TỔNG CỘNG | 602.864.660 | - | 874.708.629 | - | 602.864.660 | 874.708.629 |

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

ĐVT: Ngàn VNĐ

| | Giá trị ghi sổ | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Vay và nợ | 552.370.957 | 746.130.412 | 552.370.957 | 746.130.412 |
| Phải trả bên liên quan | 16.929.189 | - | 16.929.189 | - |
| Phải trả người bán | 41.320.775 | 8.776.473 | 41.320.775 | 8.776.473 |
| Phải trả khác | 23.718.010 | 70.382.477 | 23.718.010 | 70.382.477 |
| TỔNG CỘNG | 634.338.931 | 825.289.362 | 634.338.931 | 825.289.362 |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- » Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- » Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

Không có sự kiện quan trọng nào 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.

Trà Thanh Trà

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng
Ngày 27 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc



Ngoài các phương tiện thông tin đại chúng, các thông tin về hoạt động cũng như kết quả kinh doanh của Công ty được công bố tại trang web www.khangdien.com.vn