

**Công ty Cổ Phần Đầu Tư và
Kinh doanh Nhà Khang Điền**

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

ngày 31 tháng 12 năm 2008

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 31

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm công ty”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

NHÓM CÔNG TY

Nhóm công ty bao gồm Công ty và các công ty con, cụ thể như sau:

Công ty

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tòa nhà Loyal, 151-151 Bis, Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty con

Công ty TNHH Phát Triển Nhà và Cơ Sở Hạ Tầng Long Phước Điền (“LPĐ”), trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại tòa nhà Loyal, 151-151 Bis, Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Golf Khang Điền (“GKĐ”), trước đây là Công ty Cổ phần Bất Động sản Phúc Điền, trong đó Công ty nắm giữ 63.6% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GKĐ 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 GKĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007, các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG 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 MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên (“ĐN”), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051944 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại số 1314 Đường 3 tháng 2, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

NHÓM CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty con (tiếp theo)

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

Ngoài ra, Nhóm công ty có các công ty liên kết như sau:

Công ty TNHH Địa ốc Minh Á (“MA”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102040481 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 6 năm 2006, các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt (“TK”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại số 1314, Đường 3 tháng 2, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Sơn Anh (“SA”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102057177 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SA có trụ sở đăng ký tại số 278, Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SA là kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng nhà để bán và cho thuê, cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, kho bãi và nhà xưởng, dịch vụ môi giới bất động sản.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	<i>VND'000</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế	22.683.289	26.674.329
Cổ tức trả trong năm	(618.100)	-
Lợi nhuận chưa phân phối vào cuối năm	51.970.368	31.474.639

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch
Ông Lý Văn Hùng	Thành viên
Bà Đoàn Thị Nguyễn	Thành viên
Ông Andy Hồ	Thành viên
Ông Trần Lê Khánh	Thành viên
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Lý Điền Sơn
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2009

Số tham chiếu: 60766189/13628963

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất") được trình bày từ trang 5 đến trang 31. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Nhóm công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

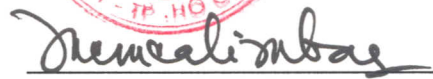
Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

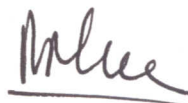
Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.


Ernst & Young Vietnam Ltd.
Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Maria Cristina M. Calimbas
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: N.1073/KTV



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2009

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		968.892.990	627.635.963
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	106.879.873	168.667.688
111	1. Tiền		18.969.829	43.667.688
112	2. Các khoản tương đương tiền		87.910.044	125.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		17.800.000	143.350.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	17.800.000	143.350.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		110.055.606	167.009.579
131	1. Phải thu khách hàng		41.997.004	42.880.247
132	2. Trả trước cho người bán		2.412.374	2.774.532
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	8.431.181
135	4. Các khoản phải thu khác	6	65.646.228	112.923.619
140	IV. Hàng tồn kho		720.157.743	143.978.784
141	1. Hàng tồn kho	7	720.157.743	143.978.784
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.999.768	4.629.912
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		94.740	676.608
152	2. Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ		10.543.235	3.933.894
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		30.872	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	8	3.330.921	19.410
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		111.599.129	148.810.832
220	I. Tài sản cố định		3.104.314	4.433.318
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	3.093.772	4.433.318
222	Nguyên giá		5.449.189	5.899.791
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.355.417)	(1.466.473)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	10.542	-
228	Nguyên giá		16.500	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.958)	-
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		99.355.098	143.021.814
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	11	99.355.098	143.021.814
260	III. Tài sản dài hạn khác		2.100.598	1.355.700
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.196.491	139.823
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.3	884.930	906.049
268	3. Tài sản dài hạn khác		19.177	309.828
269	IV. Lợi thế thương mại	12	7.039.119	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.080.492.119	776.446.795


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		40.547.501	72.177.628
310	I. Nợ ngắn hạn		22.682.994	54.402.460
311	1. Vay và nợ ngắn hạn		-	600.000
312	2. Phải trả người bán		1.926.273	5.017.649
313	3. Người mua trả tiền trước		16.243.547	43.339.692
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.601.373	980.531
315	5. Phải trả người lao động		50.818	-
316	6. Chi phí phải trả	14	1.583.000	1.839.720
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	1.277.983	2.624.868
330	II. Nợ dài hạn		17.864.507	17.775.168
335	1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	21.3	17.275.621	17.647.029
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		588.886	128.139
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	16.1	722.471.665	687.450.794
410	I. Vốn chủ sở hữu		722.208.199	686.985.403
411	1. Vốn cổ phần	16.2	332.000.000	322.635.100
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	16.1	337.873.400	332.605.400
417	3. Quỹ đầu tư phát triển	16.5	242.954	180.176
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	16.5	121.477	90.088
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối	16.1	51.970.368	31.474.639
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		263.466	465.391
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16.5	263.466	465.391
500	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		317.472.953	16.818.373
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.080.492.119	776.446.795


Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng




Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2009

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.636.050	131.166.808
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(6.558.376)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.1	35.077.674	131.166.808
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	18	(29.756.401)	(77.963.720)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.321.273	53.203.088
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17.2	46.614.241	2.074.452
22	7. Chi phí tài chính	19	(3.929.631)	(4.682.114)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(18.000)	(649.632)
24	8. Chi phí bán hàng		(449.863)	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(16.733.317)	(8.379.245)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.822.703	42.216.181
31	11. Thu nhập khác	20	1.335.989	206.793
32	12. Chi phí khác	20	(843.612)	-
40	13. Lợi nhuận khác		492.377	206.793
45	14. Lỗ từ công ty liên kết		(630.402)	(2,311,251)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.684.678	40.111.723
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.1	(8.300.874)	(1.034.725)
52	17. Lợi ích (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	21.3	299.485	(12.402.669)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		22.683.289	26.674.329
	Phân bổ:			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		1.133.702	742.915
	18.2 Cổ đông của Công ty		21.549.587	25.931.414
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		0,65	1,69

Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2009

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		30.684.678	40.111.723
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	9	1.162.905	896.409
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(42.009.726)	6.503.447
06	Chi phí lãi vay	19	18.000	649.632
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.144.143)	48.161.211
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		67.555.686	(160.513.162)
10	Tăng hàng tồn kho		(49.721.161)	(21.523.199)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(15.843.733)	2.813.793
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		25.137	(599.338)
13	Tiền lãi vay đã trả	19	(18.000)	(649.632)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21.2	(7.688.492)	(399.440)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(697.591)	(515.005)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(16.532.297)	(133.224.772)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	9	(152.642)	(3.541.620)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	20	299.607	-
23	Tiền gửi ngân hàng ngắn hạn		112.050.000	(130.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(359.130.597)	(162.714.914)
26	Tiền thu từ thanh lý đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		161.950.446	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được nhận		26.312.868	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(58.670.318)	(296.256.534)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	16.1	14.632.900	623.240.500
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	15.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(600.000)	(41.747.806)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	16.1	(618.100)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		13.414.800	596.492.694

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(61.787.815)	167.011.388
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		168.667.688	1.656.300
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		106.879.873	168.667.688



Bà Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng




Ông Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2009

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Công ty

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tòa nhà Loyal, 151-151 Bis, Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty con

Công ty TNHH Phát Triển Nhà và Cơ Sở Hạ Tầng Long Phước Điền (“LPĐ”), trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại tòa nhà Loyal, 151-151 Bis, Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Golf Khang Điền (“GKĐ”), trước đây là Công ty Cổ phần Bất Động sản Phúc Điền, trong đó Công ty nắm giữ 63.6% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GKĐ 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 GKĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007, các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG 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 MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên (“ĐN”), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051944 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại số 1314 Đường 3 tháng 2, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty con (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

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

3.2 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản, được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí, điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ chi phí phát sinh để hoàn thành việc xây dựng bất động sản và chi phí bán hàng.

3.5 Các khoản phải thu

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

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

3.6 Tài sản cố định

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Chi phí nâng cấp tài sản thuê ngoài	5 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

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

3.8 Đầu tư ngắn hạn khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

3.10 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.

3.11 Trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp mất việc làm cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại công ty được hơn 12 tháng với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

3.12 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ bất động sản

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tài chính bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán.

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.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	3.011.625	4.340.278
Tiền gửi ngân hàng	15.958.204	39.327.410
Các khoản tương đương tiền	<u>87.910.044</u>	<u>125.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>106.879.873</u>	<u>168.667.688</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

5. ĐÀU TƯ NGẮN HẠN

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền gửi ngân hàng ngắn hạn	17.800.000	130.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác	-	13.350.000
TỔNG CỘNG	17.800.000	143.350.000

Đầu tư ngắn hạn thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có thời hạn từ 3 tháng đến 1 năm và hưởng tiền lãi theo lãi suất thả nổi.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh 22)</i>		
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà		
Đoàn Nguyên	-	30.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động		
sản Gia Phước	-	20.000.000
Công ty TNHH Hào Khang	-	25.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mega	-	16.000.000
Ông Nguyễn Đăng Tâm	5.183	20.000.000
Ông Lê Phong Bảo	4.320	-
Bà Phan Thị Hà	63.360.352	-
Phải thu khác	2.276.373	1.923.619
TỔNG CỘNG	65.646.228	112.923.619

7. HÀNG TỒN KHO

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bình Trưng Đông	298.926.848	-
Phú Hữu	269.083.415	58.829.897
Long Trường	120.897.159	59.736.612
Xây dựng nhà	13.747.563	7.357.727
Phước Long B	17.461.736	18.054.548
Công cụ, dụng cụ	41.022	-
TỔNG CỘNG	720.157.743	143.978.784

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	3.039.010	19.410
Ký quỹ ngắn hạn	291.911	-
TỔNG CỘNG	3.330.921	19.410

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Ngàn VNĐ</i>				
	<i>Nhà cửa & vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc Thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	50.174	-	3.827.321	2.022.296	5.899.791
Mua trong năm	-	12.565	-	140.077	152.642
Phát sinh tăng do mua các công ty con	-	-	446.839	351.722	798.561
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	(780.075)	(780.075)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(535.027)	(86.703)	(621.730)
Số dư cuối năm	<u>50.174</u>	<u>12.565</u>	<u>3.739.133</u>	<u>1.647.317</u>	<u>5.449.189</u>
Giá trị hao mòn:					
Số dư đầu năm	41.812	-	957.165	467.496	1.466.473
Khấu hao trong năm	27.639	1.396	556.651	577.219	1.162.905
Phát sinh tăng do mua các công ty con	-	-	105.654	155.985	261.639
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(20.113)	-	-	(260.025)	(280.138)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(227.877)	(27.585)	(255.462)
Số dư cuối năm	<u>49.338</u>	<u>1.396</u>	<u>1.391.593</u>	<u>913.090</u>	<u>2.355.417</u>
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu năm	<u>8.362</u>	<u>-</u>	<u>2.870.156</u>	<u>1.554.800</u>	<u>4.433.318</u>
Số dư cuối năm	<u>836</u>	<u>11.169</u>	<u>2.347.540</u>	<u>734.227</u>	<u>3.093.772</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Ngàn VNĐ
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	-
Phát sinh tăng do mua công ty con	16.500
Số dư cuối năm	16.500
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	-
Phát sinh tăng do mua công ty con	5.958
Số dư cuối năm	5.958
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	10.542

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên đơn vị	Ngàn VNĐ			
	Năm nay		Năm trước	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Địa ốc Golf Khang Điền	-	-	38,222,565	41,00
Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh doanh Bất Động Sản Trí Kiệt	65.676.773	40,00	71,422,466	40,00
Công ty TNHH Bất Động Sản Minh Á	33.341.751	33,40	33,376,783	33,40
Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh doanh Bất Động Sản Sơn Anh	336.574	30,00	-	-
TỔNG CỘNG	99.355.098		143,021,814	

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt (“TK”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại số 1314, Đường 3 tháng 2, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

Công ty TNHH Địa ốc Minh Á (“MA”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102040481 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 6 năm 2006, các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Sơn Anh (“SA”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102057177 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SA có trụ sở đăng ký tại số 278, Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SA là kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển các dự án nhà để bán và cho thuê, cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, kho bãi và nhà xưởng, dịch vụ môi giới bất động sản.

12. MUA CÔNG TY

12.1 Mua LPĐ

Vào ngày 27 tháng 5 năm 2008, Công ty đã mua thêm 27% quyền sở hữu của LPĐ nhằm tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại LPĐ tăng lên từ 68% lên 95% vào ngày này. Việc mua công ty con được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 20 tháng 5 năm 2008 và DPI thông qua việc phát hành Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 21 tháng 7 năm 2008.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của LPĐ vào ngày mua và giá trị tài sản còn lại tương ứng trên sổ sách ngay trước thời điểm mua như sau:

	<i>Giá trị hợp lý tài sản tại thời điểm mua Ngàn VNĐ</i>	<i>Giá trị còn lại sổ sách trước thời điểm mua Ngàn VNĐ</i>
Tài sản cố định	-	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.030.004	15.030.004
Các khoản phải thu	4.312.272	4.312.272
Hàng tồn kho	22.468.864	9.055.932
Tài sản ngắn hạn khác	46.726	46.726
	41.857.866	28.444.934
Các khoản phải trả	(5.917.328)	(5.917.328)
Tài sản thuần	35.940.538	22.527.606
Cổ đông thiểu số	5.615.709	
Tổng cộng giá trị hợp lý tài sản mua lại	30.324.829	
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại	7.475.171	
Tổng số tiền mua công ty con	37.800.000	
Dòng tiền mua công ty con		
Tiền thuần từ công ty con		15.030.004
Tiền thực chi		(37.800.000)
Tiền thuần chi mua công ty con		(22.769.996)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

12. MUA CÔNG TY (tiếp theo)

12.1 Mua LPĐ (tiếp theo)

Việc mua này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại trị giá 7.475.171 ngàn VNĐ với tình hình tăng giảm như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>
	<i>Lợi thế thương mại</i>
Nguyên giá:	
Tăng trong năm	7.475.171
Số cuối năm	<u>7.475.171</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Phân bổ trong năm	436.052
Số cuối năm	<u>436.052</u>
Giá trị còn lại:	
Số cuối năm	<u><u>7.039.119</u></u>

12.2 Mua các công ty khác

Trong năm, Công ty cũng đã mua thêm bốn công ty bất động sản. Các nghiệp vụ mua này đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua. Chi tiết được trình bày như sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Ngày mua</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Giá mua</i> <i>Ngàn VNĐ</i>
MG	Ngày 26 tháng 2 năm 2008	51,00%	91.322.640
ĐN	Ngày 25 tháng 12 năm 2008	51,00%	99.021.600
GP	Ngày 25 tháng 12 năm 2008	51,00%	60.955.200
GKĐ	Ngày 17 tháng 12 năm 2008	63,60%	<u>87.630.000</u>
TỔNG CỘNG			<u>338.929.440</u>

Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng chi phí mua trình bày giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi ba 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 mà vì các công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án cho mục đích phát triển các dự án bất động sản trong tương lai. Theo đó, không có phân bổ giá mua được thực hiện và không có lợi thế thương mại được ghi nhận trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 21.2</i>)	1.521.862	909.480
Thuế thu nhập cá nhân	79.511	71.051
TỔNG CỘNG	<u>1.601.373</u>	<u>980.531</u>

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí xây dựng	767.286	1.419.990
Lương tháng 13	299.550	401.729
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	474.000	-
Các khoản khác	42.164	18.001
TỔNG CỘNG	<u>1.583.000</u>	<u>1.839.720</u>

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế GTGT đầu ra lô đất chưa xuất hóa đơn	830.645	-
Ký quỹ, ký cược đã nhận	400.000	-
Kinh phí công đoàn	46.347	-
Bảo hiểm y tế	487	-
Bảo hiểm xã hội	-	299.283
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	148.083
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	504	2.177.502
TỔNG CỘNG	<u>1.277.983</u>	<u>2.624.868</u>

Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền

B03-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khen thưởng phúc lợi	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Ngân VNĐ
Năm trước:							
Số dư đầu năm	32.000.000	-	-	-	-	6.633.538	38.633.538
Phát hành cổ phần mới trong năm	290.635.100	332.605.400	-	-	-	-	623.240.500
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	25.931.414	25.931.414
Phát sinh tăng do mua một công ty con	-	-	-	-	-	160.347	160.347
Trích lập các quỹ	-	-	180.176	90.088	980.396	(1.250.660)	-
Chi các quỹ	-	-	-	-	(515.005)	-	(515.005)
Số dư cuối năm	322.635.100	332.605.400	180.176	90.088	465.391	31.474.639	687.450.794
Năm nay:							
Số dư đầu năm	322.635.100	332.605.400	180.176	90.088	465.391	31.474.639	687.450.794
Tăng (giảm) vốn	9.364.900	5.268.000	-	-	-	-	14.632.900
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	21.549.587	21.549.587
LPD chia cổ tức	-	-	-	-	-	(618.100)	(618.100)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	458.815	(458.815)	-
Phát sinh tăng do mua công ty con	-	-	72.002	36.000	46.073	-	154.075
Chi các quỹ	-	-	(9.224)	(4.611)	(706.813)	23.057	(697.591)
Số dư cuối năm	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	263.466	51.970.368	722.471.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

16.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty đầu tư VOF	33.200.000	33.200.000	-	33.200.000	33.200.000	-
Công ty bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam	16.600.000	16.600.000	-	16.600.000	16.600.000	-
PCA International Funds SPA thay mặt Vietnam Segregated Portfolio Fund	16.600.000	16.600.000	-	16.600.000	16.600.000	-
Bà Đoàn Thị Nguyễn	108.000.000	108.000.000	-	108.000.000	108.000.000	-
Ông Lý Điền Sơn	86.400.000	86.400.000	-	86.400.000	86.400.000	-
Ông Lý Văn Hùng	21.600.000	21.600.000	-	21.600.000	21.600.000	-
Các cổ đông khác	49.600.000	49.600.000	-	40.235.100	40.235.100	-
TỔNG CỘNG	332.000.000	332.000.000	-	322.635.100	322.635.100	-

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

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	322.635.100	32.000.000
Vốn góp tăng trong năm	9.364.900	290.635.100
Số dư cuối năm	<u>332.000.000</u>	<u>322.635.100</u>
Cổ tức, lợi nhuận LPĐ đã chia	<u>(618.100)</u>	<u>-</u>

16.4 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	33.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	33.200.000
Cổ phiếu phổ thông	33.200.000
Số lượng cổ phiếu chưa phát hành	-
Cổ phiếu phổ thông	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

16.5 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư và phát triển	242.954	180.176
Quỹ dự phòng tài chính	121.477	90.088
Quỹ khen thưởng phúc lợi	263.466	465.391
TỔNG CỘNG	627.897	735.655

16.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (Ngàn VNĐ)	21.549.587	25.931.414
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	33.060.044	14.903.111
Lãi cơ bản trên cổ phiếu <i>(Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)</i>	0,65	1,74

17. DOANH THU

17.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	40.120.929	121.138.858
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	-	545.455
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	1.515.121	9.482.495
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(6.558.376)	-
Doanh thu thuần	35.077.674	131.166.808
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bất động sản</i>	33.562.553	121.138.858
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	-	545.455
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	1.515.121	9.482.495

17.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	26.589.241	2.074.452
Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	20.025.000	-
TỔNG CỘNG	46.614.241	2.074.452

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản	28.648.400	70.168.875
Giá vốn công trình xây dựng	1.108.001	7.794.845
TỔNG CỘNG	29.756.401	77.963.720

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	18.000	649.632
Phân bổ lợi thế thương mại	3.907.453	4.031.849
Chi phí tài chính khác	4.178	633
TỔNG CỘNG	3.929.631	4.682.114

20. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	1.335.989	206.793
Thu từ khoản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	400.000	112.848
Thu thanh lý tài sản	299.607	-
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	119.923	-
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	88.576	-
Thu nhập khác	427.883	93.945
Chi phí khác	(843.612)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(366.268)	-
Tiền lãi chậm trả	(360.976)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(114.060)	-
Chi phí khác	(2.308)	-
THUẬN	492,377	206.793

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Nhóm công ty là 28% lợi nhuận chịu thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

21.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	8.733.936	1.034.725
Giảm 30% thuế TNDN quý IV năm 2008	(191.084)	-
Thuế TNDN trích thừa do phần lợi nhuận chịu thuế trước khi sở hữu	(4.354)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(237.624)	-
TỔNG CỘNG	<u>8.300.874</u>	<u>1.034.725</u>

21.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

21.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	30.684.678	40.111.723
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	439.161	58.263
Phí dịch vụ	(105.956)	287.363
Lương tháng 13	(318.690)	283.420
Chi phí trích trước khác	(457.444)	448.295
Chi phí không được khấu trừ	4.906.848	3.847.121
Doanh thu bán bất động sản chưa chịu thuế	(4.914.153)	(47.766.397)
Dự phòng cho khoản lỗ trong công ty liên kết	2.108.319	-
Doanh thu chưa thực hiện	647.625	2.696.800
Phân bổ lợi thế thương mại vào chi phí	4,740,787	4.031.848
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	37.731.175	3.998.436
Lỗ năm trước chuyển sang	(6.538.546)	(302.994)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	31.192.629	3.695.442
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	8.733.936	1.034.725
Giảm 30% thuế TNDN quý IV năm 2008	(191.084)	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	909.480	237.624
Thuế TNDN phải trích (thừa) thiếu cho phần lợi nhuận chịu thuế trước khi mua công ty con	(4,354)	36.571
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	(237.624)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(7.688.492)	(399.440)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	1.521.862	909.480

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

21.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
			<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Doanh thu chưa thực hiện	836.106	755.104	81.002	755.104
Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ mua các công ty con	-	-	(50.804)	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	6.875	8.600	(1.725)	6.353
Chi phí trích trước khác	41.949	142.345	(100.396)	125.523
	884.930	906.049		
			(71.923)	886.980
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lương tháng 13	-	89.233	(89.233)	79.357
Phí dịch vụ	60.778	112.000	(51.222)	80.462
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	129.969	18.620	111.349	9.961
Lỗi tính thuế	-	319.487	(319.487)	(84.838)
Doanh thu bán bất động sản chưa chịu thuế	(17.466.368)	(18.186.369)	720.001	(13.374.591)
	(17.275.621)	(17.647.029)		
			371.408	(13.289.649)
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh				
			299.485	(12.402.669)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Giá trị</i>	
Ông Nguyễn Đăng Tâm	Cổ đông	Hoàn nhập tạm ứng	20.000.000	
Bà Phan Thị Hà	Cổ đông	Tạm ứng	63.360.352	
		Góp vốn	2.500.000	
Lê Thị Hoàng Yến	Thành viên	Góp vốn	18.620.000	

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

	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Giá trị</i>	
<i>Phải thu khác</i>				
Bà Phan Thị Hà	Cổ đông	Tạm ứng	63.360.352	

23. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Khoản phải trả tối thiểu trong tương lai tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dưới 1 năm	179.854	424.800
Từ 1 đến 5 năm	306.639	849.600
TỔNG CỘNG	486.493	1.274.400

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

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008, Công ty có khoản cam kết 2.865.321 ngàn đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

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



Bà Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng



Ông Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2009