



KHANG ĐIỀN



Nơi đặt niềm tin,
nơi xây tổ ấm



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2009

Chúng tôi là Công ty Bất Động Sản chuyên nghiệp với cam kết đem lại những **giá trị cao nhất** cho khách hàng thông qua **vị thế chiến lược, pháp lý vững chắc, công trình chất lượng và tiện ích tối ưu.**



Mục lục

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị	4
Quá trình hình thành và phát triển Công ty	6
Hội đồng Quản trị	8
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	10
Ban Kiểm soát	16
Báo cáo của Ban Kiểm soát	18
Ban Tổng Giám đốc	20
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	22
Kế hoạch hoạt động năm 2010	30
Các Dự án tiêu biểu	32
Các Công ty Thành viên	37
Sơ đồ tổ chức của Công ty	38
Thông tin cổ đông	40
Báo cáo tài chính năm 2009	44
Các sự kiện của Công ty	78



Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ông Lý Điền Sơn
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

“...Với quá trình 10 năm phát triển, đến cuối năm 2009 Khang Điền đã đầu tư vốn vào 13 dự án với tổng quỹ đất khoảng 80 ha. Trong thời gian 03 năm tới, là giai đoạn khai thác dự án nên lợi nhuận của Công ty sẽ tăng trưởng liên tục. Điều này khẳng định tầm nhìn chiến lược của Hội đồng Quản trị...”

Kính thưa Quý vị Cổ đông cùng Quý Nhà đầu tư,

Bước vào năm 2009, tiếp nối cuộc khủng hoảng tài chính từ giữa năm 2008 của một số nền kinh tế chủ chốt đã đẩy kinh tế thế giới lâm vào tình trạng suy thoái nghiêm trọng, làm thu hẹp đáng kể thị trường vốn, thị trường lao động... Tuy chỉ mới bước đầu hội nhập nhưng kinh tế Việt Nam - do phụ thuộc quá nhiều vào xuất khẩu và vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài nên đã chịu những ảnh hưởng tiêu cực trong nhiều lĩnh vực. Tuy nhiên, dưới sự quản lý điều tiết của Chính phủ, cùng sự hỗ trợ của các chính sách vi mô hợp lý, những tín hiệu phục hồi đã thể hiện trong nửa cuối năm 2009. Điều này cho phép chúng ta hy vọng và tin tưởng rằng thời kỳ đen tối nhất của nền kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng đã dần đi qua.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền chuyển sang mô hình cổ phần từ năm 2007. Với sự hỗ trợ, hợp tác của hai cổ đông chiến lược là Prudential và VinaCapital, Công ty đã chủ động đương đầu với những khó khăn, điều chỉnh và thực hiện các chiến lược phù hợp nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh có lãi, đem đến giá trị gia tăng cho cổ đông và khách hàng ngay cả trong thời điểm khó khăn nhất.

Với quá trình 10 năm phát triển, đến cuối năm 2009 Khang Điền đã đầu tư vốn vào 13 dự án với tổng quỹ đất khoảng 80 ha. Trong thời gian 3 năm tới là giai đoạn khai thác dự án nên lợi nhuận của Công ty sẽ tăng trưởng liên tục. Điều này khẳng định tầm nhìn chiến lược của Hội đồng Quản trị. Với mục tiêu trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại TP HCM, Khang Điền cam kết cung cấp những dòng sản phẩm mang giá trị vượt trội và thể hiện đẳng cấp của người sở hữu. Bên cạnh đó, chúng tôi nhận thức được tầm quan trọng của việc không ngừng hoàn thiện phương pháp quản trị doanh nghiệp khoa học, tái cấu trúc bộ máy doanh nghiệp và cơ cấu vốn đầu tư. Ngoài ra, xây dựng và phát triển nguồn nhân lực được xem là một trong những nhân tố quyết định cho sự phát triển an toàn và bền vững của Khang Điền trong tương lai.

Đồng hành cùng với sự phát triển cơ sở hạ tầng của Thành phố tại khu vực Quận 2, Quận 9 và tận dụng những kinh nghiệm trong quá trình thực hiện thủ tục pháp lý dự án, Khang Điền vững tin sẽ tìm kiếm thêm nhiều cơ hội đầu tư mới nhằm mang lại giá trị gia tăng cao nhất cho cổ đông, khách hàng cũng như đội ngũ Cán bộ nhân viên Công ty.

Đã có rất nhiều câu hỏi đặt ra cho Công ty về lý do tại sao chọn khu vực Quận 2, Quận 9 mà không phải là Quận 7 hay khu vực Trung tâm Thành phố để đầu tư các dự án bất động sản. Điều này cũng chính là điều tôi trân trọng từ khi bắt đầu từ thực hiện Dự án đầu tiên là Khang Điền Phước Long B vào năm 2002. Tại thời điểm đó, các kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng khu vực này vẫn chỉ là những bản dự thảo. Gặt hái lợi nhuận không thể là kế hoạch cho năm liền kế mà phải là ba hay năm năm thậm chí có thể là mười năm sau đó. Quá trình đô thị hóa mạnh mẽ và nhu cầu nhà ở thực tế ngày càng tăng cao đã giúp các dự thảo về một thành phố tương tự như Phố Đông Thượng Hải - Trung Quốc - trở thành hiện thực. Khu Đô thị mới Thủ Thiêm - trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thương mại cấp Quốc gia; hầm Thủ Thiêm; cầu Phú Mỹ; các tuyến đường Vành Đai; đường cao tốc Sài Gòn - Long Thành - Dầu Giây để đến Sân bay Quốc tế Long Thành mới đã và đang hình thành trong tương lai rất gần... trở thành những điểm tựa rất vững chắc cho sự phát triển của các dự án hiện có của Khang Điền. Với lợi thế các dự án được đầu tư kỹ về chất lượng ngay từ giai đoạn đầu, các sản phẩm của Khang Điền hy vọng sẽ mang lại cho khách hàng những giá trị tối ưu nhất với giá bán hợp lý nhất trên thị trường bất động sản hiện nay.

Ngày 01/02/2010 vừa qua đánh dấu một bước ngoặt lịch sử đối với quá trình phát triển của Công ty Khang Điền. Cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán là KDH chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM, trở thành cổ phiếu thứ 233 niêm yết trên sàn.

Nhân đây, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến toàn thể cổ đông Công ty, hai cổ đông chiến lược là

Prudential, VinaCapital đã tin tưởng và đồng hành với Khang Điền ngay trong những thời điểm khó khăn nhất, những nhà đầu tư đã đặt niềm tin hợp tác và các cơ quan chức năng đã quan tâm giúp đỡ.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị Công ty, tôi đánh giá cao những nỗ lực, nhiệt huyết và sự tận tâm của Ban Điều hành cũng như toàn thể Cán bộ nhân viên Công ty Khang Điền. Tôi gửi lời cảm ơn chân thành đến các bạn, nhưng nhân tố chính đã cống hiến cho sự phát triển của Công ty trong thời gian qua đặc biệt là năm 2009, một năm nhiều khó khăn và chông gai của thị trường bất động sản Việt Nam.

Trân trọng kính chào,

LÝ ĐIỀN SƠN
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Quá trình hình thành và phát triển Công ty

*** Tháng 12/2001** Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền được thành lập với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng

*** Tháng 10/2002** Công ty tăng vốn điều lệ lên 32 tỷ đồng để đầu tư thực hiện 02 Dự án: Khu Nhà ở Khang Điền - Phước Long B và Khu Nhà ở Trí Kiệt - Phước Long B

*** Tháng 4/2007** Tiếp nối thành công từ 02 Dự án Khu Nhà ở Khang Điền - Phước Long B và Khu Nhà ở Trí Kiệt - Phước Long B, Công ty đã mạnh dạn đầu tư trực tiếp vào 03 Dự án và góp vốn (từ 33% đến 95%) vào 05 Công ty Thành viên để qua đó tham gia đầu tư vào 07 Dự án bất động sản tại Quận 2 và Quận 9

*** 02/5/2007** Với số lượng dự án tăng cao đòi hỏi Công ty phải nâng tầm bộ máy quản lý, do đó Công ty đã chuyển đổi hình thức hoạt động từ Công ty TNHH thành Công ty cổ phần

*** 14/5/2007** Công ty tăng vốn điều lệ từ 32 tỷ đồng lên 216 tỷ đồng với sự góp thêm vốn từ các cổ đông sáng lập

*** Tháng 11/2007** Để đáp ứng nhu cầu tài chính cho việc triển khai thực hiện dự án, Công ty tăng vốn điều lệ từ 216 tỷ đồng lên 332 tỷ đồng thông qua việc phát hành riêng lẻ 11,6 triệu cổ phần cho các nhà đầu tư chiến lược là VinaCapital và Prudential

*** 01/02/2010** Cổ phiếu Công ty chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền được thành lập vào tháng 12 năm 2001, ban đầu có hai thành viên góp vốn với vốn điều lệ là 10 tỷ đồng. Công ty đã trực tiếp làm chủ đầu tư một số dự án khu dân cư tại Quận 9 TP HCM. Tiếp nối sự thành công từ các dự án này, Khang Điền đã mạnh dạn đầu tư vốn vào các Công ty Thành viên chuyên kinh doanh bất động sản. Tính đến tháng 4 năm 2007, Công ty Khang Điền đã góp vốn vào 05 Công ty Thành viên để qua đó tham gia đầu tư vào 10 dự án bất động sản tại Quận 2 và Quận 9 với tỷ lệ sở hữu từ 33% đến 95%. Khi đó, đòi hỏi Công ty phải thay đổi mô hình hoạt động cho phù hợp. Tháng 5 năm 2007, Khang Điền chính thức chuyển đổi

từ Công ty trách nhiệm hữu hạn thành Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 32 tỷ đồng.

Để đảm bảo nguồn lực tài chính khi triển khai thực hiện các dự án, Công ty đã tăng vốn điều lệ từ 32 tỷ đồng lên 216 tỷ đồng. Đồng thời cấu trúc lại bộ máy nhân sự quản lý, chuyển đổi trụ sở Công ty vào hoạt động trong cao ốc văn phòng tại trung tâm Quận 3, TP HCM, mở Chi nhánh tại Quận 1 để đặt Phòng Kinh doanh, tạo điều kiện thuận tiện trong việc giao dịch với khách hàng.

Nhận thấy với quy mô phát triển ngày càng mở rộng, Công ty rất cần sự hỗ trợ không chỉ về vốn mà còn là kinh nghiệm quản lý, điều hành doanh nghiệp của

các cổ đông chiến lược là các tổ chức kinh tế hàng đầu. Tháng 11/2007, Công ty đã phát hành cổ phần tăng vốn từ 216 tỷ đồng lên 332 tỷ đồng cho các cổ đông chiến lược là các Quý đầu tư uy tín trên thị trường: VinaCapital và Prudential.

Thực hiện cam kết với cổ đông, khẳng định uy tín, nâng cao tinh công khai, minh bạch, đa dạng hóa cổ đông nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư; ngày 01/02/2010, cổ phiếu Khang Điền đã chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM với mã chứng khoán KDH, trở thành cổ phiếu thứ 233 được niêm yết. Đây chính là bước tiến quan trọng trong quá trình gần 10 năm hoạt động của Khang Điền.

NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH:

Là Công ty đầu tư và kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp, Khang Điền không chỉ trực tiếp làm chủ đầu tư thực hiện các dự án mà còn đầu tư vốn vào các công ty có chức năng xây dựng hạ tầng, kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ bất động sản, từng bước đa dạng hóa ngành nghề hoạt động để phù hợp với nhu cầu phát triển của từng giai đoạn.

Hội đồng Quản trị



1. Ông LÝ ĐIỀN SON

Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Là người sáng lập Công ty Khang Điền, Ông Lý Điền Sơn trực tiếp quản lý, điều hành Công ty từ những năm đầu thành lập. Từ tháng 05 năm 2007 cho đến nay, Ông giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty.

Ông Lý Điền Sơn có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, đặc biệt là sự am hiểu về quá trình phát triển đô thị khu vực Quận 2 và Quận 9.

Với trái tim nhiệt huyết xây dựng Công ty trở thành một trong những Công ty bất động sản uy tín hàng đầu tại thị trường Việt Nam, Ông Sơn đang từng bước tái cấu trúc bộ máy quản lý điều hành theo mô hình quản trị doanh nghiệp hiện đại, khoa học đáp ứng được yêu cầu phát triển ngày càng cao của một Công ty niêm yết.

2. Ông DAVID ROBERT HENRY

Thành viên Hội đồng Quản trị

Ông Henry - quốc tịch Úc - tốt nghiệp Đại học New South Wales và tham gia khóa học Quản lý bất động sản cấp cao (AMDP) của trường Đại học Harvard.

Hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản tại thị trường Úc và 02 năm tại thị trường Việt Nam trong vai trò Giám đốc điều hành Quy Bất động sản VinaCapital; tháng 10/2009, Ông David Robert Henry được mời tham gia vào Hội đồng Quản trị Công ty.

Với kiến thức chuyên môn của Ông trong lĩnh vực bất động sản cùng kinh nghiệm thực tế trong việc quản lý và triển khai các Dự án tại thị trường trong khu vực, Ông đã có những tư vấn hợp lý và góp phần đáng kể trong việc phát triển các Dự án bất động sản tại Công ty trong thời gian qua.

3. Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên Hội đồng Quản trị

Bà Phương tốt nghiệp Học viện Ngân hàng TP HCM và có Chứng chỉ Kiểm toán viên Công chứng Anh Quốc (ACCA). Bà Phương hiện là Trưởng phòng Đầu tư cấp cao của Quy VinaCapital. Trước đó, Bà từng là Kiểm toán viên cấp cao tại Công ty Kiểm toán KPMG Việt Nam.

Với bề dày kinh nghiệm trong quá trình công tác, tháng 10/2009, Bà Phương trở thành Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty. Bà đã cùng các bộ phận chuyên môn xây dựng chiến lược tài chính và định hướng cơ cấu danh mục đầu tư cho Công ty.

4. Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Bà Mai Trần Thanh Trang tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội, chuyên ngành Quản lý đất đai, đồng thời Bà cũng là cử nhân Đại học Luật.

Bà Trang tham gia vào Công ty Khang Điền từ năm 2005 với vai trò là Trưởng Phòng Hành chính. Tháng 07/2007, Bà Trang được bổ nhiệm làm Trợ lý Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Hiện Bà là Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Là người chuyên trách thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý cho các Dự án, Bà Trang giữ vai trò hết sức quan trọng trong việc xây dựng hành lang pháp lý vững chắc, là nền tảng chủ đạo cho việc phát triển hiệu quả các Dự án Công ty.

5. Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO

Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đình Bảo tốt nghiệp Đại học Luật TP HCM và Trung học Chuyên nghiệp chuyên ngành Marketing.

Ông Bảo tham gia vào Công ty Khang Điền từ năm 2007 với vai trò là Chuyên viên Pháp chế. Tháng 01/2008, Ông Bảo được bổ nhiệm làm Trợ lý Tổng Giám đốc. Hiện Ông là Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Với vai trò là Luật sư, Ông Bảo chịu trách nhiệm các vấn đề liên quan đến pháp lý Công ty. Đồng thời, Ông cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình hoạt động nội bộ nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và đạt hiệu quả cao nhất.

Báo cáo của Hội đồng Quản trị



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ

Trong bối cảnh kinh tế thế giới trong những năm gần đây gặp nhiều khó khăn, Việt Nam đã chuyển sang mục tiêu ngăn chặn suy giảm và ổn định kinh tế vĩ mô. Kinh tế Việt Nam trong năm qua bên cạnh những điểm sáng vẫn còn bộc lộ nhiều hạn chế và thách thức.

Năm 2009, cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính vẫn tiếp tục ảnh hưởng sâu sắc đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong hầu hết mọi lĩnh vực. Tuy nhiên, nỗ lực của Chính phủ cùng các chính sách của Ngân hàng Nhà nước đã bắt đầu phát huy tác dụng rõ ràng từ Quý 3, Quý 4 năm 2009.

Đối với lĩnh vực bất động sản, mặc dù nhận được nhiều hơn những sự hỗ trợ từ hệ thống ngân hàng so với năm 2008, nhưng nhìn chung, năm 2009, các doanh nghiệp

bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong việc huy động vốn để phát triển các dự án do vẫn còn nhiều quy định hạn chế đối với việc cho vay kinh doanh bất động sản. Thị trường bất động sản sau năm 2008 giảm sút mạnh đã bắt đầu đón nhận tín hiệu phục hồi từ Quý 3 năm 2009 nhờ vào những dấu hiệu tăng trưởng trở lại của nền kinh tế và sự phát triển đồng bộ của hệ thống cơ sở hạ tầng.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị (HDQT) Khang Điền đặt mục tiêu “*Phát triển ổn định và bền vững*” làm tiêu chí hoạt động hàng đầu. Mục tiêu này thường xuyên được giám sát bởi HDQT thông qua việc phê chuẩn các khoản đầu tư, kế hoạch triển khai dự án và cơ cấu tài chính của Công ty.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM CỦA KHANG ĐIỀN

Kết quả kinh doanh

Năm 2009, Công ty đã đạt được những kết quả tăng trưởng khả quan trong hoạt động kinh doanh với tốc độ tăng Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế lần lượt là 250% và 113%. Lợi nhuận sau thuế đạt 45,8 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận của năm.

Tình hình tài chính

Kết thúc năm tài chính 2009, Công ty sở hữu một cơ cấu Tài sản và Nguồn vốn được đánh giá là an toàn và hợp lý với các chỉ tiêu về khả năng sinh lời, khả năng thanh toán và cơ cấu vốn tốt hơn so với nhiều doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực.

Các khoản đầu tư mới

Tiếp bước năm 2008, hơn nữa đầu năm 2009, Công ty tiếp tục tập trung vào việc gia tăng quỹ đất và đầu tư vào các Dự án tiềm năng, thông qua việc mua tiếp cổ phần tại các Công ty con và Công ty liên kết.

Cụ thể, Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền (trước đây là Công ty cổ phần Địa ốc Golf Khang Điền) lên 67,6%; nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên từ 51% lên 98%. Công ty cũng đã đầu tư và sở hữu 35% cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông để phát triển Dự án Villa Park với tổng diện tích hơn 11 ha, đến thời điểm tháng 03/2010, tỷ lệ này đã tăng lên 54,5%.

Đây được đánh giá là những khoản đầu tư có hiệu quả cao vì các Dự án đã hoàn chỉnh pháp lý và đang được triển khai, đồng thời có vị trí chiến lược tốt vì vậy khả năng thu hồi vốn của các dự án là khá nhanh. Tất cả đều đáp ứng đúng tiêu chí của HĐQT là đầu tư hiệu quả và an toàn.

Gia tăng quỹ đất sạch

Với sự phát triển mạnh về quy mô vốn đầu tư, Công ty đã chuyển dần từ phương thức đầu tư dự án ngay giai đoạn đầu tiên (tiến hành đền bù, giải phóng mặt bằng) sang phương thức nhận chuyển nhượng các Dự án có quỹ đất sạch, vị trí tốt để phát triển.

Phương thức đầu tư mới này giúp Công ty giảm được thời gian đầu tư, việc phát triển dự án được tiến hành nhanh hơn và do đó hiệu quả kinh doanh cao hơn. Với

phương thức đầu tư mới, Khang Điền tập trung nhiều hơn vào việc tạo ra giá trị gia tăng cho các sản phẩm khi được tung ra thị trường và đem lại nhiều giá trị gia tăng cho các khách hàng và cổ đông.

Phát triển dự án, định hình sản phẩm

Trong giai đoạn năm 2007 - 2008, Công ty chủ yếu tập trung vào việc thu hút nguồn vốn đầu tư để gia tăng quỹ đất sạch. Năm 2009, Công ty tập trung mạnh cho công tác phát triển các dự án nhằm đem lại nguồn lợi nhuận ổn định trong các năm sắp tới.

Ban Điều hành xác định rõ cơ sở pháp lý là nền tảng thành công của các dự án bất động sản. Các thủ tục, hồ sơ pháp lý các dự án đều được thực hiện một cách nhanh nhất theo đúng các quy định của Nhà nước giúp cho việc triển khai xây dựng dự án sau này được thuận lợi.

Năm 2009, Công ty bắt đầu thực hiện quá trình đa dạng hóa các sản phẩm của mình. Hiện các dự án của Khang Điền chủ yếu tập trung tại khu vực Quận 2 và Quận 9, sản phẩm của các Dự án phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng khác nhau từ trung cấp như nhà phố liền kề đến cao cấp như biệt thự sang trọng với diện tích hợp lý và đặc biệt là giá bán phù hợp với khả năng tài chính của khách hàng. Các Dự án tọa lạc ở những vị trí chiến lược gần các tuyến đường huyết mạch trong tương lai, cạnh kênh rạch hay sông hồ để tạo môi trường sống thân thiện, tự nhiên và trong lành. Công ty không chỉ tiến hành hoàn tất cơ sở hạ tầng, mà còn đầu tư vào việc xây dựng cảnh quan xung quanh để cư dân có được cái nhìn thực tế và sống động hơn về ngôi nhà của họ trong tương lai. Ngoài ra, các Dự án của Khang Điền có hồ sơ pháp lý rõ ràng, minh bạch, đúng quy định của nhà nước. Qua đó, khẳng định cam kết của Khang Điền trong việc đem lại những sản phẩm có giá trị gia tăng cao nhất cho khách hàng.

Năm qua, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng cho Dự án Khu Căn hộ Spring Life 3 ha tại Quận 2, Khu Biệt thự cao cấp Villa Park 11 ha tại Quận 9. Công ty cũng đã hoàn thành việc xây dựng cảnh quan cho các Dự án Topia Garden và River Town tại khu vực Quận 9. Đây là các Dự án dự kiến đem lại nguồn thu nhập chủ yếu cho Công ty trong năm 2010.



Xây dựng thương hiệu Khang Điền

Kế hoạch của HĐQT đưa Khang Điền trở thành Công ty niêm yết trong năm 2010 đã được thực hiện. Ngày 01/02/2010, Khang Điền chính thức niêm yết và giao dịch cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM với mã chứng khoán là KDH, tổng số lượng niêm yết là 33,2 triệu cổ phiếu.

Điều này góp phần đưa Khang Điền tới gần hơn với công chúng, qua đó thu hút hơn nữa sự quan tâm của các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản. Đây là cơ hội để Khang Điền thực hiện tốt hơn nữa các chiến lược kinh doanh đã đặt ra dưới sự giám sát cũng như hỗ trợ của cổ đông và nhà đầu tư đồng thời từng bước khẳng định thương hiệu của Công ty trên thị trường bất động sản.

TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN

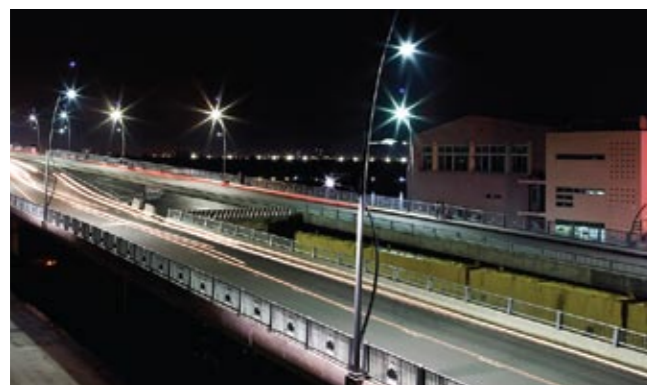
HĐQT nhận định kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam sẽ có những bước phục hồi đáng kể trong năm 2010 và tăng trưởng mạnh hơn từ những năm 2011, 2012. Tăng trưởng kinh tế sẽ giúp thu nhập của người dân tăng lên và đây sẽ là thời điểm tốt nhất để Công ty tung ra thị trường những dòng sản phẩm đa dạng. Hiện tại, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn rất hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước vì tiến trình đô thị hóa ở Việt Nam mới chỉ ở giai đoạn đầu và Việt Nam là quốc gia có cơ cấu dân số trẻ. Ngoài ra, các chính sách cởi mở của Nhà nước như tạo điều kiện cho người dân được mua nhà ở tại các đô thị mà không cần hộ khẩu, dự kiến mở rộng đối tượng Việt Kiều được mua

nhà và cho phép thực hiện thí điểm người nước ngoài được mua nhà ở tại Việt Nam... cũng sẽ là động lực làm gia tăng nhu cầu về nhà ở tại các đô thị lớn.

Chiến lược đầu tư và phát triển của Khang Điền khi chọn vị trí của các dự án tại khu vực Quận 9 và Quận 2 - phía Đông TP HCM dựa trên sự đánh giá về tiềm năng phát triển cơ sở hạ tầng tại khu vực này trong tương lai gần. Đây là khu vực dự kiến sẽ có sự phát triển rất mạnh từ năm 2010 với định hướng quy hoạch phát triển của Thành phố. Công ty đã xây dựng kế hoạch phát triển các dự án một cách chi tiết trên cơ sở các nghiên cứu khả thi nhằm đem lại nguồn lợi nhuận ổn định cho Công ty trong các năm tới.



Các Dự án bất động sản tạo nên giá trị thương hiệu của Khang Điền



Cầu Thủ Thiêm đã hoàn thành vào cuối năm 2007, kết nối giao thông từ trung tâm Thành phố qua khu vực Quận 2 rất thuận tiện.



Đại lộ Đông Tây và hầm Thủ Thiêm dự kiến hoàn thành trong năm 2010 sẽ nối trung tâm Thành phố với khu vực phía Đông qua tuyến đường cao tốc lộ giới 120 m, nhờ vậy khoảng cách giữa trung tâm Quận 1 hiện hữu với khu vực Thủ Thiêm, Quận 2 và Quận 9 sẽ được rút ngắn đáng kể.



Khu Trung tâm Đô thị mới Thủ Thiêm với diện tích 657 ha được nghiên cứu quy hoạch từ một tầm nhìn chiến lược phát triển Thành Phố trong thế kỷ XXI. Khu Trung tâm Đô thị mới Thủ Thiêm đã được thiết kế để trở thành trung tâm tài chính, thương mại quốc tế và kinh tế cao cấp của Vùng cùng như của khu vực Đông Nam Á, là địa chỉ thu hút đầu tư tiềm năng đối với các nhà đầu tư trên thế giới.

Tuyến đường cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây đã được động thổ thi công vào tháng 10 năm 2009 và dự kiến giai đoạn 1 được hoàn thành trong năm 2012 để kết nối TP HCM và Thành phố đô thị vệ tinh mới Nhơn Trạch, Đồng Nai.



Cầu Phú Mỹ đã hoàn thành thông cầu vào tháng 9 năm 2009. Tuyến đường Vành Đai 1 cũng đang được thi công và dự kiến hoàn thành trong năm 2010 để nối cầu Phú Mỹ với Tỉnh lộ 25, tuyến đường cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây. Từ đây, khu vực phía Đông TP HCM sẽ được kết nối giao thông thuận tiện với khu vực phía Nam bao gồm Quận 7 và huyện Bình Chánh.



Chiến lược tài chính

Chiến lược tài chính được xây dựng với mục tiêu đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông trong cả ngắn hạn và dài hạn thông qua việc:

Tạo ra sự ổn định trong quản trị dòng tiền từ các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản để tăng hiệu quả sử dụng vốn.

Xây dựng sự cân đối tốt nhất, khai thác tối đa năng lực tài chính bên trong và tận dụng hiệu quả các nguồn vốn bên ngoài nhằm đem lại sự tăng trưởng nhanh nhưng đảm bảo an toàn và bền vững cho Công ty.

Chiến lược phát triển dự án

Chiến lược phát triển dự án được xây dựng với mục tiêu đem lại lợi ích và sự thỏa mãn cao nhất cho khách hàng bằng việc cung cấp sản phẩm đa dạng, đảm bảo chất lượng đúng như cam kết, dịch vụ hậu mãi tốt.

Kế hoạch phát triển dự án được xây dựng dựa trên hiện trạng và tình hình phát triển cơ sở hạ tầng khu vực tại mỗi dự án, đảm bảo rằng dự án khi phát triển có thể đem đến cho khách hàng không gian sống lý tưởng cùng nhu cầu đầy đủ nhưng tiện ích khu vực xung quanh và khả năng kết nối giao thông với trung tâm Thành phố.

Chiến lược phát triển nguồn nhân lực

Tổng thể kế hoạch phát triển của Khang Điền đặt trọng tâm vào yếu tố “*Nguồn nhân lực*”. Khang Điền nhận thức rằng Nhân lực là yếu tố quan trọng đem đến thành công cho Công ty và tạo ra lợi thế cạnh tranh cho doanh nghiệp trên thị trường.

Ban Kiểm soát



1. Ông TÔ QUANG TÙNG Trưởng Ban Kiểm soát

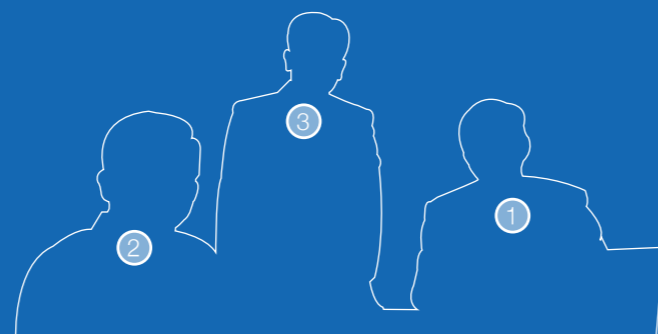
Ông Tô Quang Tùng tốt nghiệp Đại học Tài chính Kế toán Hà Nội. Ông có chứng chỉ Kiểm toán viên Công chứng Anh Quốc (ACCA). Ông Tùng từng là Chủ nhiệm của Công ty Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam. Với kinh nghiệm hơn 10 năm trong ngành Kế toán Kiểm toán, Ông Tùng đã thực hiện tốt vai trò Trưởng Ban Kiểm soát của mình, qua đó hỗ trợ Công ty thực hiện tinh minh bạch và chuẩn hóa hệ thống kế toán theo các chuẩn mực quốc tế.

2. Ông PHÙNG DUY KHANG Thành viên

Ông Khang tốt nghiệp Đại học Bách Khoa TP HCM, chuyên ngành Xây dựng, đồng thời là Thạc sĩ Quản trị kinh doanh. Ông Khang có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực xây dựng (Công ty Bê tông Châu Thời), lĩnh vực tài chính ngân hàng (Phòng Quản lý nợ và Khai thác tài sản tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín). Ông đã đóng góp những ý kiến chuyên môn hữu ích cũng như kinh nghiệm thực tế cho sự phát triển và cải tiến hoạt động kiểm soát nội bộ của Công ty.

3. Ông TRẦN ĐỨC THẮNG Thành viên

Ông Thắng tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội, chuyên ngành quản lý đất đai. Từng đảm trách nhiệm vụ Giám sát quản lý Khu Cán hộ Conic, chuyên viên quản lý đất đai tại Tập đoàn Cotec, Ông Thắng có nhiều năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực bất động sản đặc biệt là quá trình triển khai và quản lý các dự án. Trong quá trình tham gia vào Ban Kiểm soát, Ông đã đóng góp ý kiến xây dựng và cải tiến các quy trình triển khai, quản lý Dự án một cách chuyên nghiệp và hiệu quả nhất.



Báo cáo của Ban Kiểm soát

Các hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát đã tiến hành hoạt động kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty trong việc quản lý, điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

Tham gia một số buổi họp của Hội đồng Quản Trị, kiểm tra giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc, đưa ra một số ý kiến đóng góp trong phạm vi trách nhiệm quyền hạn và hiểu biết của mình.

Tham gia một số buổi làm việc về hoạt động, tổ chức và điều hành của Công ty

Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập, Bản Cáo bạch, công bố thông tin khi niêm yết chứng khoán trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM.

Kiểm tra, giám sát các Báo cáo tài chính hàng quý và Báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Công ty Kiểm toán độc lập xem xét phạm vi kiểm toán và ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính.

Trao đổi và tư vấn Ban Tổng Giám đốc và bộ phận tài chính kế toán các thay đổi lớn về kinh tế vĩ mô, chính sách tiền tệ, tin dụng và chính sách thuế, kinh doanh bất động sản của Nhà nước có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Kết quả giám sát tình hình hoạt động của Công ty

Ban Kiểm soát không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của Công ty. Các quy trình hoạt động tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ. Hệ thống kiểm soát tài chính nội bộ và chế độ hợp giao ban thực hiện đều đặn, phát hiện kịp thời các vấn đề, đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp nhằm ngăn chặn các gian lận hay sai sót của hệ thống tài chính kế toán trong Công ty.

Báo cáo kết quả thẩm định Báo cáo tài chính năm 2009

Ban Kiểm soát đã thực hiện việc phân tích và soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất trước khi kiểm toán và trao đổi với Bộ phận Tài chính kế toán về Báo cáo tài chính của Công ty.

Ban Kiểm soát cũng đã trao đổi với Công ty Kiểm toán về phạm vi và thời gian kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty. Chúng tôi đã soát xét dự thảo Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán và trao đổi các ý kiến làm rõ số liệu trên Báo cáo tài chính với Bộ phận Tài chính kế toán. Ban Kiểm soát thống nhất số liệu tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như ý kiến của kiểm toán viên trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2009.

Kết quả giám sát thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị

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 Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Dựa trên kết quả kiểm tra, giám sát, Ban Kiểm soát nhất trí với các nội dung trong báo cáo đánh giá công tác quản lý, điều hành năm 2009 của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Ban Kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cán bộ quản lý Công ty. Ban Kiểm soát cho rằng trong năm 2009, Hội đồng Quản trị đã có nhiều hoạt động cụ thể thể hiện trách nhiệm cao đối với Công ty như kịp thời chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc giải quyết các vấn đề khó khăn trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm vừa qua.

Hội đồng Quản trị đã thông qua việc thành lập và duy trì hoạt động của Bộ phận Kiểm soát nội bộ tuy nhiên thực tế thì Bộ phận Kiểm soát nội bộ chỉ mới chính thức hoạt động từ giữa năm 2009.



Báo cáo đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty.

Các vấn đề xem xét, trao đổi trong các buổi làm việc của Ban Kiểm soát đều thông báo cho Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan. Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận có liên quan đều phối hợp và tôn trọng ý kiến đóng góp của Ban Kiểm soát.

Ban Tổng Giám đốc



1. Ông LÝ ĐIỀN SƠN Tổng Giám đốc

(Xem thông tin trang 9)

2. Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO Phó Tổng Giám đốc

(Xem thông tin trang 9)

3. Bà MAI TRẦN THANH TRANG Phó Tổng Giám đốc

(Xem thông tin trang 9)

4. Ông NGUYỄN TRUNG KIÊN Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Trung Kiên tốt nghiệp Đại học Ngân hàng chuyên ngành Tài chính Tín dụng đồng thời là Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Đại học Columbia - Hoa Kỳ.

Ông Kiên tham gia vào Công ty Khang Điền từ tháng 4/2009 với vai trò là Chuyên viên Tài chính cấp cao. Tháng 5/2009, Ông Kiên được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, một trong những Công ty con của Khang Điền, Ông Kiên đồng thời giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần và Kinh Doanh nhà Khang Điền.

Ông Kiên đang phụ trách Bộ phận Đầu tư, Kinh doanh và Marketing, chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch kinh doanh, hỗ trợ bán hàng cho từng Dự án.

5. Ông NGUYỄN MINH HẢI Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Minh Hải tốt nghiệp Đại học Kinh tế TP HCM năm 1999, chuyên ngành Kế toán Kiểm toán và hiện đang theo học khóa Thạc sĩ Kế toán Tài chính, Đại học Swinburne - Úc.

Ông Hải gia nhập Khang Điền từ năm 2007 và được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính Công ty từ tháng 5/2009. Trước khi trở thành thành viên của Khang Điền, Ông Hải từng là Phó phòng Kế toán Công ty Cash & Carry Việt Nam và Trưởng nhóm Kiểm toán Công ty Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Với 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán, Ông đã có nhiều đóng góp cho quá trình cổ phần hóa, kêu gọi vốn đầu tư, tái cấu trúc và xây dựng kế hoạch tài chính tối ưu cho Công ty.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

CƠ CẤU TÀI CHÍNH AN TOÀN

Kết thúc năm tài chính 2009, Công ty sở hữu một cơ cấu Tài sản và Nguồn vốn được đánh giá là an toàn và hợp lý. Tài sản lưu động được duy trì phù hợp với lượng tiền mặt vào thời điểm 31/12/2009 là 52 tỷ đồng (VND). Khoản tiền mặt tương đối dồi dào này đảm bảo khả năng thanh khoản cho việc tiếp tục triển khai các dự án của Công ty. Nợ phải thu và Nợ phải trả được cân đối hợp lý ở mức 13% so với Tổng tài sản. Hàng tồn kho và các khoản Đầu tư dài hạn là giá trị các dự án bất động

sản Công ty đang đầu tư được thực hiện chủ yếu từ nguồn vốn Chủ sở hữu.

Việc xây dựng một cơ cấu tài chính an toàn đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là ưu tiên hàng đầu trong giai đoạn kinh tế còn nhiều khó khăn và thị trường bất động sản vẫn chưa có những bước phục hồi đáng kể. Cơ cấu tài chính này sẽ tạo dựng cho Công ty một thế mạnh riêng đặc biệt là khả năng huy động vốn cho việc triển khai các dự án trong thời gian sắp tới.

Tóm tắt Bảng Cân đối kế toán

<i>Đvt: tỷ VNĐ</i>		
TÀI SẢN	31/12/2009	TỶ TRỌNG
TÀI SẢN NGẮN HẠN	973	83,5%
Tiền mặt	52	4,5%
Các khoản phải thu	156	13,4%
Hàng tồn kho	761	65,2%
Tài sản ngắn hạn khác	4	0,4%
TÀI SẢN DÀI HẠN	194	16,6%
TỔNG CỘNG	1.167	100%
<i>Đvt: lần</i>		
NGUỒN VỐN	31/12/2009	TỶ TRỌNG
NỢ PHẢI TRẢ	153	13,1%
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	765	65,6%
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	249	21,3%
TỔNG CỘNG	1.167	100%

Khả năng sinh lời

CHỈ TIÊU	2007	2008	2009
Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	19,8%	61,4%	37,3%
Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế/ Vốn Chủ sở hữu	3,8%	2,9%	5,9%
Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế/ Tổng Tài sản	3,3%	1,9%	3,9%
Tỉ suất Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	30,4%	87,9%	44,7%

Với việc kinh doanh có hiệu quả các dự án trong năm 2009, các Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu và Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản đều có sự tăng trưởng đáng kể so với năm 2008 do tốc độ tăng của Lợi nhuận cao hơn tốc độ tăng của Vốn chủ sở hữu và Tổng tài sản.

Khả năng thanh toán

CHỈ TIÊU	2007	2008	2009
KHẢ NĂNG THANH TOÁN			
Hệ số thanh toán hiện hành	11,5	42,7	40,4
<i>Tài sản lưu động/Nợ ngắn hạn</i>			
Hệ số thanh toán nhanh	8,9	10,9	8,8
<i>(Tài sản lưu động - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>			

CƠ CẤU VỐN

Hệ số Nợ/Tổng tài sản	9,3%	3,8%	13,1%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	10,5%	5,6%	20%

Hệ số thanh toán được Công ty duy trì ở mức độ an toàn trong điều kiện nền kinh tế nói chung và ngành tài chính nói riêng gặp nhiều khó khăn. Trong năm 2009, Công ty bắt đầu triển khai nhanh và mạnh các dự án bất động sản và do vậy tăng dần nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng. Đây là nguyên nhân làm cho Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu tăng so với năm 2008 tuy nhiên vẫn ở mức độ chấp nhận được.

Vốn cổ phần

Mức Vốn điều lệ của Công ty đã được đăng ký với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP HCM là 332 tỷ đồng.

Vốn điều lệ được chia thành 33.200.000 cổ phần có mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần. Trong năm 2009, Công ty không có sự thay đổi về Vốn điều lệ.

Đvt: triệu VNĐ

THỜI ĐIỂM	VỐN ĐIỀU LỆ TĂNG THÊM	NGUỒN	VỐN ĐIỀU LỆ
Khi thành lập ngày 02/05/2007			32.000
Lần 1: 14/05/2007	184.000	Cổ đông sáng lập góp thêm vốn	216.000
Lần 2: 03/11/2007	116.000	Phát hành riêng lẻ 11.600.000 cổ phần cho các nhà đầu tư chiến lược	332.000

Tại thời điểm 31/12/2009, tổng số cổ phiếu của Công ty là 33.200.000 cổ phiếu phổ thông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận năm 2008 đã được phân phối trong năm 2009 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2009/NQ-ĐHĐCĐ năm 2009 như sau:

Quỹ Khen thưởng: 5% Lợi nhuận sau thuế

Quỹ Phúc lợi: 5% Lợi nhuận sau thuế

Số còn lại để đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh

Đvt: tỷ VNĐ

CHỈ TIÊU	2007	2008	2009	TĂNG GIẢM	
				2009/2008	TỶ TRỌNG
Doanh thu thuần	131,2	35,1	122,7	87,6	250%
Lợi nhuận gộp	53,2	5,3	77,6	72,3	1.364%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	39,9	30,8	54,8	24	78%
Lợi nhuận sau thuế	25,9	21,5	45,8	24,3	113%
Chi phí quản lý	8,4	16,7	15,6	-1,1	-7%

Năm 2009, mặc dù thị trường bất động sản vẫn chưa thực sự phục hồi và khởi sắc nhưng đã ghi nhận một năm tăng trưởng khá tốt trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty với các chỉ tiêu Doanh thu, Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và Lợi nhuận sau thuế đều có sự tăng trưởng khá cao.

Doanh thu thuần năm 2009 tăng 250% so năm 2008 chủ yếu từ việc khai thác các dự án khu dân cư. Công ty đã hoàn tất việc phát triển cơ sở hạ tầng tại khu vực Quận 9, TP HCM là Topia Garden và River Town. Lợi nhuận sau thuế của Công ty đã tăng trưởng 113% so với năm 2008. Với Lợi nhuận sau thuế đạt 45,8 tỷ VNĐ trong năm 2009, Công ty đã đạt 100% kế hoạch lợi nhuận năm 2009.

**Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng loại sản phẩm**

Đvt: triệu VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	2007		2008		2009	
		GIÁ TRỊ	TỶ TRỌNG	GIÁ TRỊ	TỶ TRỌNG	GIÁ TRỊ	TỶ TRỌNG
1	Lợi nhuận bất động sản	50.970	95,8%	4.915	92,4%	77.594	100%
2	Lợi nhuận cung cấp dịch vụ	545	1%	-	-	-	-
3	Lợi nhuận xây dựng	1.688	3,2%	407	7,6%	-	-
TỔNG CỘNG		53.203	100%	5.322	100%	77.594	100%

Trong giai đoạn năm 2007-2009, Công ty đã sử dụng hết các nguồn lực để phát triển các Dự án đầu tư từ cung cấp dịch vụ, xây dựng đến kinh doanh bất động sản. Riêng trong năm 2009, Công ty đã quyết định tạm dừng các hoạt động về xây dựng để tập trung vào lĩnh vực đầu tư và phát triển các Dự án bất động sản. Hoạt động xây dựng của các Dự án được Công ty giao cho các nhà thầu xây dựng có uy tín đảm trách. Doanh thu và Lợi nhuận trong năm 2009 thu được đều bắt nguồn từ hoạt động kinh doanh bất động sản.

BÁO CÁO TIẾN ĐỘ TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN

Hầu hết các Dự án đều nằm trong kế hoạch kinh doanh năm 2010 và đã hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết, hoàn tất việc xây dựng cơ sở hạ tầng bao gồm: Khu Dân cư Khang Điền Phước Long B, Khu Biệt thự Topia Garden, Khu Biệt thự River Town (Trí Kiệt), Khu Biệt thự Villa Park.

Dự án Đoàn Nguyên đang trong giai đoạn trình phê duyệt thiết kế 1/500 và sẽ được thi công cơ sở hạ tầng trong năm 2010 song song với tiến độ thi công đường Vành Đai 1 nối với Cầu Phú Mỹ.



Dự án Khu Biệt thự và Căn hộ Đoàn Nguyên

CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN ĐEM LẠI NGUỒN THU VÀ LỢI NHUẬN GIAI ĐOẠN 2010 - 2011

STT	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN (M ²)	TỶ LỆ SỞ HỮU	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN	THỜI GIAN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
1	Khu Dân cư Khang Điền Phước Long B	Phường Phước Long B, Quận 9, TP HCM	104.139	100%	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện đang triển khai xây dựng nhà và lập thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà cho khách hàng.	2005-2010
2	Khu Dân cư Khang Điền Phú Hữu Topia Garden	Phường Phú Hữu, Quận 9, TP HCM	60.194	100%	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Đang trong quá trình kinh doanh bán hàng và xây dựng nhà cho khách hàng.	2006-2010
3	Khu Nhà biệt thự và Căn hộ Đoàn Nguyên - Quận 2	Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP HCM	60.000	98%	Đã hoàn tất đền bù. Đang trong quá trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.	2010-2013
4	Khu Căn hộ Spring Life	Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP HCM	29.593	67,6%	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và cấp giấy phép xây dựng chung cư cao tầng. Khởi công thi công phần móng Quý 1/2010.	2009-2012
5	Khu Dân cư Trí Kiệt Phước Long B River Town	Phường Phước Long B, Quận 9, TP HCM	71.382	40%	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Đang trong quá trình kinh doanh bán hàng và xây dựng nhà cho khách hàng	2005-2010
6	Khu Biệt thự Villa Park	Phường Phú Hữu, Quận 9, TP HCM	112.425	54,5%	Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Đang trong quá trình xây dựng nhà để kinh doanh.	2010-2012

CÁC DỰ ÁN DỰ KIẾN ĐEM LẠI NGUỒN THU VÀ LỢI NHUẬN GIAI ĐOẠN 2011 - 2014

STT	TÊN DỰ ÁN	VỊ TRÍ	QUY MÔ DỰ ÁN (M ²)	TỶ LỆ SỞ HỮU	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN	THỜI GIAN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
1	Khu Dân cư Khang Điền Long Trường	Phường Long Trường, Quận 9, TP HCM	150.000	100%	Đã hoàn tất đền bù 77%. Đang trong quá trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.	2011-2013
2	Khu Căn hộ Long Phước Điền Phước Long B	Phường Phước Long B, Quận 9, TP HCM	8.424	95%	Đã hoàn tất đền bù và được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Đang trong quá trình trình hồ sơ phê duyệt Dự án.	2010-2012
3	Khu Biệt thự Long Phước Điền Long Trường	Phường Long Trường, Quận 9, TP HCM	63.254	95%	Đã hoàn tất đền bù 70%. Đang trong quá trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.	2011-2013
4	Trung tâm thương mại và Căn hộ MEGA	Phường Phú Hữu, Quận 9, TP HCM	32.048	51%	Đã có Quyết Định giao đất. Đang trong giai đoạn thiết kế chi tiết.	2010-2014
5	Khu Biệt thự Trí Kiệt - Long Trường	Phường Long Trường, Quận 9, TP HCM	60.000	40%	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư. Đã hoàn thành đền bù 20%.	2011-2013
6	Trung tâm thương mại và căn hộ Minh Á	Phường Phước Long B, Quận 9, TP HCM	11.335	33,4%	Đã hoàn thành đền bù 100% và có Quyết Định giao đất. Đang trong quá trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.	2011-2014
7	Khu Dân cư Gia Phước	Phường Phú Hữu, Quận 9, TP HCM	38.138	51%	Đã hoàn thành đền bù. Đang trong quá trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.	2010-2014

Các Dự án nằm trong kế hoạch kinh doanh từ năm 2011 trở đi cũng đang được gấp rút hoàn tất công tác đền bù. Song song đó, Công ty cũng xúc tiến nhanh việc hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý dự án và trình duyệt quy hoạch 1/500 cho các Dự án.

NHỮNG THÀNH TỰU ĐẠT ĐƯỢC

Qua gần 10 năm hoạt động, Khang Điền đã trở thành một trong những Công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại TP HCM. Khang Điền đã triển khai và kinh doanh thành công nhiều Dự án có quy mô lớn như Khu Dân cư Khang Điền Phước Long B tại Quận 9 với quy mô 10 ha; Khu Dân cư Trí Kiệt Phước Long B - River Town - Quận 9 với quy mô 7 ha; Khu Dân cư Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden - Quận 9 với quy mô 6 ha. Thương hiệu Khang Điền đang từng bước được khẳng định trên thị trường bất động sản thể hiện qua việc thực hiện đầy đủ các cam kết với khách hàng về pháp lý dự án hoàn chỉnh, chất lượng sản phẩm và tiến độ thực hiện.

Sau khi tiến hành cổ phần hóa năm 2007, Khang Điền đã đạt được những thành công nhất định trong việc tái cấu trúc doanh nghiệp để xây dựng một hệ thống quản lý khoa học và chuyên nghiệp. Định hướng đầu tư và phát triển dài hạn của Khang Điền là hoạt động hiệu quả, đảm bảo tính an toàn và bền vững. Nhờ vậy, mặc dù trong tình hình thị trường nhà đất trở nên trầm lắng kể từ giữa năm 2008 và đầu năm 2009 do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu nhưng hoạt động kinh doanh cũng như tình hình tài chính của Khang Điền hầu như không bị ảnh hưởng nhiều. Giai đoạn này còn là cơ hội cho Khang Điền đẩy mạnh công tác đền bù để gia tăng quỹ đất sạch, có thời gian để củng cố lại cơ cấu bộ máy quản lý chuẩn bị cho giai đoạn triển khai dự án.

Tổng thể kế hoạch phát triển chiến lược của Khang Điền trong tương lai được đặt trọng tâm vào yếu tố

“*Nguồn nhân lực*”. Công ty đã và đang xây dựng cũng như ngày càng hoàn thiện các chính sách để thu hút và duy trì nguồn nhân lực có năng lực nghiệp vụ thông qua các chính sách thu nhập, khen thưởng, quyền cổ phiếu cho nhân viên... Các chính sách về đào tạo được đặc biệt chú trọng để hoàn thiện kỹ năng và nâng cao trình độ chuyên môn cho từng Cán bộ nhân viên. Công ty duy trì môi trường làm việc thân thiện nhưng vẫn đảm bảo tính chuyên nghiệp nhằm tạo điều kiện làm việc tốt nhất để từng nhân viên thể hiện và phát huy được hết khả năng của mình trong mỗi vị trí công việc.



Để củng cố và nâng cao chất lượng quản lý nội bộ, công ty đã áp dụng hệ thống quản lý ISO 9001. Ngày 11/12/2009, Công ty đã được tổ chức Bureau Veritas chính thức cấp Giấy Chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng, nhằm công nhận hệ thống quản lý của Công ty được vận hành phù hợp với những yêu cầu của tiêu chuẩn hệ thống quản lý quốc tế.

Kế hoạch hoạt động năm 2010

Sau khoảng thời gian đầu tư để tạo dựng quỹ đất sạch giai đoạn 2007 - 2009, bắt đầu từ năm 2010 trở đi, Ban Điều hành Công ty xác định tập trung toàn bộ nguồn lực cho việc triển khai các Dự án, đầu tư mở rộng quỹ đất nhằm đem lại nguồn thu ổn định cho Công ty, giá trị cao nhất cho cổ đông và sản phẩm chất lượng tốt nhất cho khách hàng. Ý thức được việc phải tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn trong những tháng đầu năm 2010, Ban Lãnh đạo Công ty quyết tâm nỗ lực đạt được những kế hoạch hoạt động đề ra, đưa Công ty sang một giai đoạn phát triển mới.

TRIỂN KHAI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Dự án Khu Nhà liên kế Topia Garden và Dự án Khu villa liên kế vườn River Town

Đây là các Dự án Công ty đã hoàn thành việc xây dựng cơ sở hạ tầng. Trong Quý 1/2010, Công ty sẽ hoàn thành xây dựng, chỉnh trang cảnh quan. Song song, tiếp tục công tác xây dựng nhà cho khách hàng để hoàn thành Dự án.

Dự án Nhà phố liên kế và Biệt thự Villa Park

Hoàn thiện công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và pháp lý Dự án trong Quý 1/2010. Thực hiện việc thi công các công trình tiện ích, cảnh quan xung quanh cho Dự án trong đầu Quý 2/2010, đảm bảo đưa sản phẩm ra thị trường trong cuối Quý 2/2010.

Dự án Khu Biệt thự cao cấp Đoàn Nguyên

Tập trung hoàn thiện công tác pháp lý Dự án trong Quý 1 và Quý 2/2010. Công tác xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ được thực hiện trong Quý 3/2010 nhằm đảm bảo kế hoạch đưa Dự án vào kinh doanh trong thời gian cuối Quý 3 và Quý 4 năm 2010.

Dự án Khu Căn hộ Spring Life

Triển khai việc thi công xây dựng Giai đoạn 1 khu căn hộ theo đúng tiến độ với chất lượng cao nhất, cam kết đem lại một sản phẩm tiện ích và giá bán phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng.

KẾ HOẠCH ĐỀN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG VÀ HOÀN THIỆN PHÁP LÝ DỰ ÁN

Các Dự án tại khu vực Phường Long Trường, Quận 9 bao gồm Khang Điền Long Trường, Long Phước Điền Long Trường, Tri Kiệt Long Trường đã hoàn thành khoảng trên 70% công tác đền bù giải tỏa. Trong năm 2010, Công ty sẽ tập trung hoàn tất công tác đền bù giải tỏa các Dự án này và thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo đúng quy định của Nhà nước nhằm đảm bảo kế hoạch phát triển Dự án từ năm 2011 trở đi.

Đối với các Dự án đã hoàn tất đền bù bao gồm Khu Chung cư cao tầng Mega, Khu Căn hộ Dự án Đoàn Nguyên, Khu Căn hộ cao tầng Gia Phước, Khu Căn hộ kết hợp trung tâm thương mại Minh Á, Công ty cũng bắt đầu thực hiện công tác thiết kế bởi các Công ty tư vấn thiết kế chuyên nghiệp và kinh nghiệm.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

Với nhận định công tác phát triển cơ sở hạ tầng khu vực Quận 2 và Quận 9 sẽ có sự bùng nổ mạnh mẽ trong năm 2010, Ban Điều hành Công ty tiếp tục tập trung tìm kiếm các dự án đầu tư mới tại khu vực này thông qua hình thức hợp tác kinh doanh, mua lại cổ phần của các công ty sở hữu các dự án có vị trí chiến lược tiềm năng. Đối với một Công ty kinh doanh bất động sản, việc liên tục gia tăng quỹ đất là một phương pháp hiệu quả nhằm khẳng định giá trị thương hiệu cũng như tăng giá trị của Công ty.

KẾ HOẠCH KINH DOANH

Đối với từng dự án khi được tung ra thị trường, Bộ phận Kinh doanh của Công ty luôn chú trọng đến việc thực hiện công tác nghiên cứu thị trường về nhu cầu sản phẩm, thị hiếu khách hàng, đối thủ cạnh tranh nhằm đảm bảo việc đưa sản phẩm ra thị trường đạt hiệu quả cao nhất. Các công tác về nghiên cứu, tiếp thị và kinh doanh dự án sẽ được kết hợp với các đối tác tư vấn có kinh nghiệm và uy tín trong lĩnh vực bất động sản như CBRE, Savills nhằm đảm bảo sự thành công cho dự án.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Để đảm bảo đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao, có nhiều kinh nghiệm để triển khai các Dự án, Công ty luôn chú trọng xây dựng chính sách thỏa đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với thu nhập hấp dẫn, Công ty luôn tạo môi trường làm việc thân thiện và cạnh tranh lành mạnh; giao quyền quyết định, giao trách nhiệm cụ thể cho nhân viên theo từng chức danh công việc để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo và năng lực làm việc.

Ngoài ra, Công ty Khang Điền còn có chính sách khen thưởng kịp thời đối với các cá nhân và tập thể có thành tích tốt, có quá trình đóng góp cho sự phát triển và thịnh vượng Công ty.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG VÌ CỘNG ĐỒNG

Không chỉ đặt mục tiêu phát triển kinh doanh, Công ty Khang Điền vẫn luôn quan tâm đến các chương trình xã hội, thể hiện trách nhiệm với cộng đồng với mong muốn chung tay xây dựng một cuộc sống tươi đẹp hơn.

Trong năm 2009 và năm 2010, Khang Điền tham gia một số hoạt động từ thiện, gây quỹ hỗ trợ trẻ em nghèo hiếu học tại Quận 2.

Tháng 5 năm 2010, Khang Điền sẽ tham dự chương trình “*Chung Sức Tương Lai*” nhằm vận động và quyên góp cho việc xây dựng cơ sở dạy nghề dành riêng cho trẻ em nghèo khuyết tật và có hoạt cảnh đặc biệt.



Các Dự án tiêu biểu



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ KHANG ĐIỀN PHÚ HỮU - TOPIA GARDEN

Tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP HCM, nằm trong khu dân cư được quy hoạch mới Phú Hữu- Phước Long B, gần kề các Dự án cao cấp Garland, Riviera Cove, Topia Garden tận hưởng được lợi thế chiến lược khi được bao bọc bởi ba mặt sông và một mặt tiếp giáp với đường Cao Tốc Long Thành - Dầu Giây.

Tổng diện tích dự án là 6 ha, trong đó diện tích đất ở 2,98 ha, dự án là tổng thể liên kết của các khu biệt thự đơn lập, song lập và nhà phố với các tiện ích cao như: Công viên dọc bờ sông, bảo vệ 24/24...

DỰ ÁN KHU CĂN HỘ CAO TẦNG SPRING LIFE

Nằm trên đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP HCM, cách trung tâm TP HCM 6 km, Spring Life ra đời nhằm đáp ứng nhu cầu rất lớn về nhà ở của các khách hàng có thu nhập trung bình khá, đặc biệt là giới trí thức trẻ với giá bán hợp lý.

Dự án là một quần thể riêng biệt bao gồm 3 khối nhà cao từ 12 đến 18 tầng được xây dựng trên tổng diện tích đất 3 ha. Dự án được triển khai thông qua các đơn vị thi công uy tín và kinh nghiệm.

Tận dụng lợi thế gần sông Giồng Ông Tố, Spring Life được thiết kế theo mô hình công nghệ xanh với phong cách hiện đại, trẻ trung trong đó bao gồm nhiều tiện ích: Công viên, hồ bơi, nhà trẻ, quảng trường, khu vực đậu xe và bảo vệ 24/24.



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRÍ KIẾT PHƯỚC LONG B - RIVER TOWN

Tọa lạc tại Phường Phước Long B, Quận 9, kề cận các dự án đã được quy hoạch tổng thể tạo nên một cộng đồng dân cư phát triển thịnh vượng, River Town là sự liên kết của các biệt thự đơn lập, song lập và khu nhà liên kế.

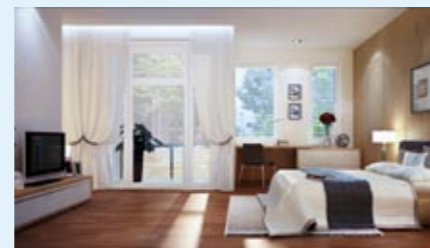
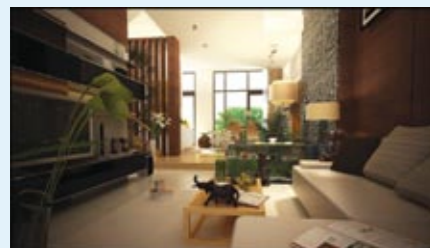
Với lợi thế một mặt tiếp giáp Quận 2 trên trục đường Đỗ Xuân Hợp - Nguyễn Duy Trinh, một mặt tiếp giáp với rạch Ông Cay và hướng nhìn ra sông Rạch Chiếc, River Town đem đến một không gian sống thanh bình và trong lành.

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ VILLA PARK

Villa Park là Dự án biệt thự cao cấp được hợp tác bởi Khang Diên và Prudential trong đó cung cấp những tiện ích tối ưu nhất cho khách hàng như: Hồ bơi, Jacuzzi, Phòng tập thể dục, Vườn nướng và Nhà mẫu giáo. Đặc biệt Dự án rất chú trọng đầu tư vào các mảng xanh với sáu cụm công viên cây xanh hòa cùng dòng sông ngay cạnh Dự án.

Điểm đặc biệt của Dự án là những tiện ích bên trong đã được hoàn thành và có thể sử dụng được ngay khi khách hàng mua sản phẩm.

Tổng diện tích của Villa Park là 11.2 ha, tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9 với lợi thế chiến lược về vị trí khi nằm gần tuyến đường cao tốc Đại Lộ Đông Tây và đường Vành Đai Trong.





DỰ ÁN TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ MEGA

Dự án tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP HCM, tại góc ngã tư giữa đường cao tốc Sài Gòn Long Thành Dầu Giây và đường Vành Đai Trong. Dự án có diện tích 3,2 ha, được quy hoạch thành khu chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại với tổng diện tích sàn xây dựng là 160.000 m².



DỰ ÁN KHU DÂN CƯ KHANG ĐIỀN LONG TRƯỜNG

Dự án tọa lạc tại Phường Long Trường, Quận 9, TP HCM, có diện tích 15 ha, được quy hoạch thành khu chung cư cao tầng kết hợp trung tâm thương mại dọc theo tuyến đường cao tốc và khu biệt thự cao cấp ven sông.



DỰ ÁN KHU NHÀ BIỆT THỰ VÀ CĂN HỘ ĐOÀN NGUYỄN

Dự án tọa lạc tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP HCM, trên tuyến đường Vành Đai Trong, có diện tích 6 ha, được quy hoạch thành khu chung cư cao tầng, khu biệt thự cao cấp ven sông kết hợp trung tâm thương mại dọc theo tuyến đường Vành Đai Trong.

DỰ ÁN KHU CĂN HỘ LONG PHƯỚC ĐIỀN - PHƯỚC LONG B

Dự án tọa lạc tại Phường Phước Long B, Quận 9, TP HCM, có diện tích 8.424 m², được quy hoạch thành khu chung cư cao tầng với tổng diện tích sàn xây dựng là 20.369 m².

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ TRÍ KIỆT - LONG TRƯỜNG

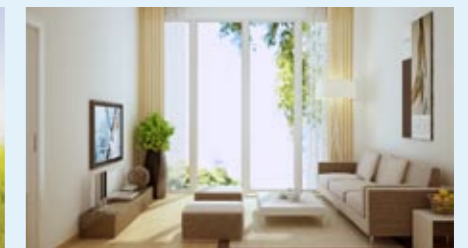
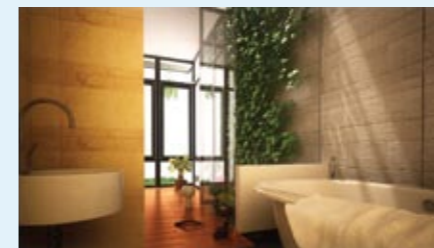
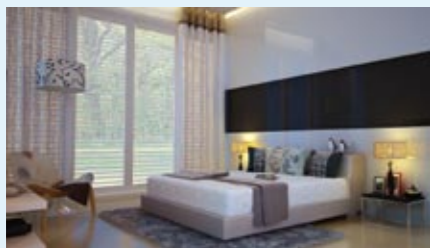
Dự án tọa lạc tại Phường Long Trường, Quận 9, TP HCM, có diện tích 6 ha, được quy hoạch thành khu biệt thự cao cấp ven sông.

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ LONG PHƯỚC ĐIỀN - LONG TRƯỜNG

Dự án tọa lạc tại Phường Long Trường, Quận 9, TP HCM, có diện tích 6 ha, được quy hoạch thành khu biệt thự cao cấp ven sông.

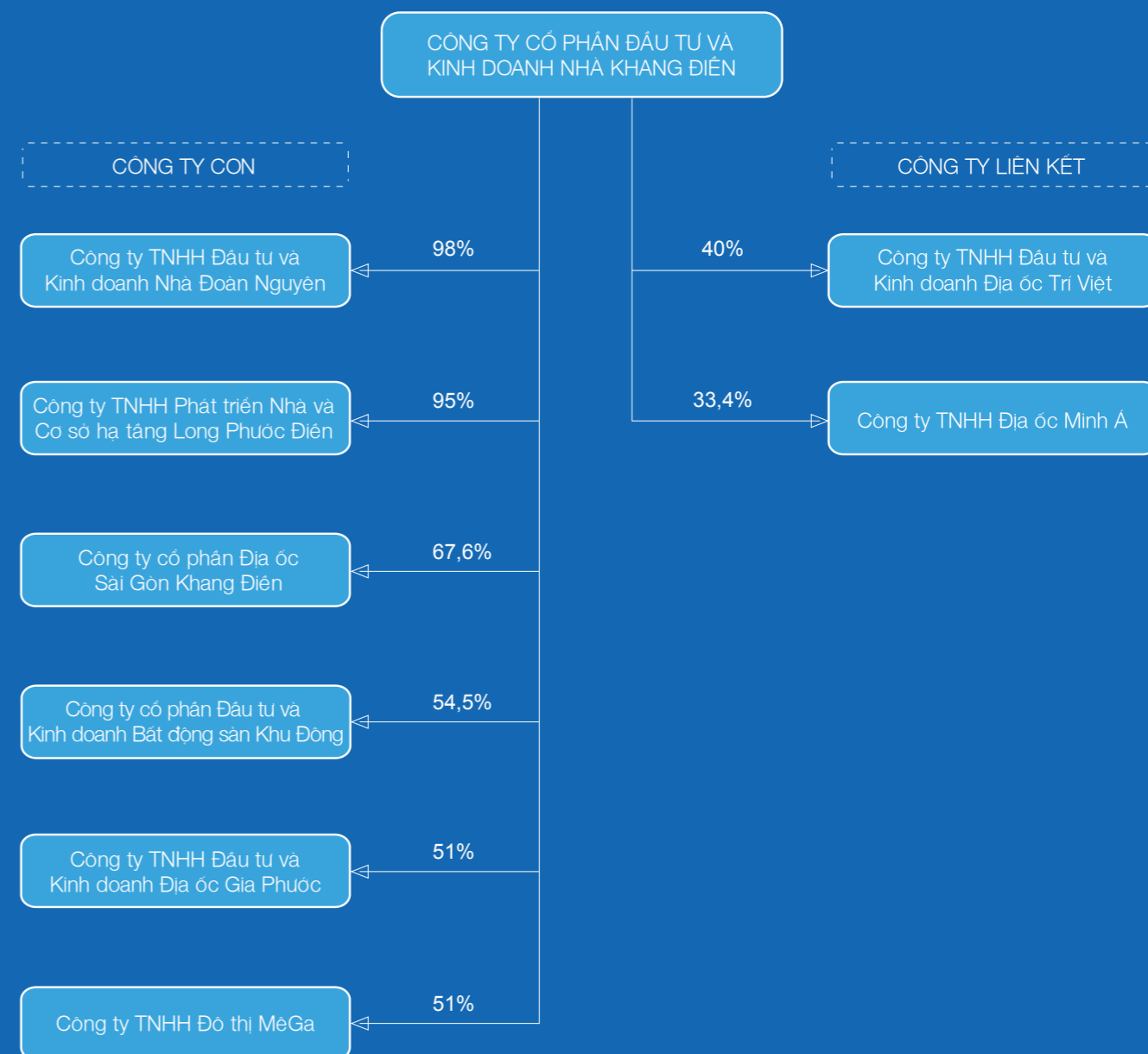
KHU DÂN CƯ KHANG ĐIỀN PHƯỚC LONG B

Dự án tọa lạc tại Phường Phước Long B, Quận 9, TP HCM, có diện tích 10,4 ha, trong đó diện tích đất ở 6,1 ha, được quy hoạch thành khu biệt thự và nhà phố.

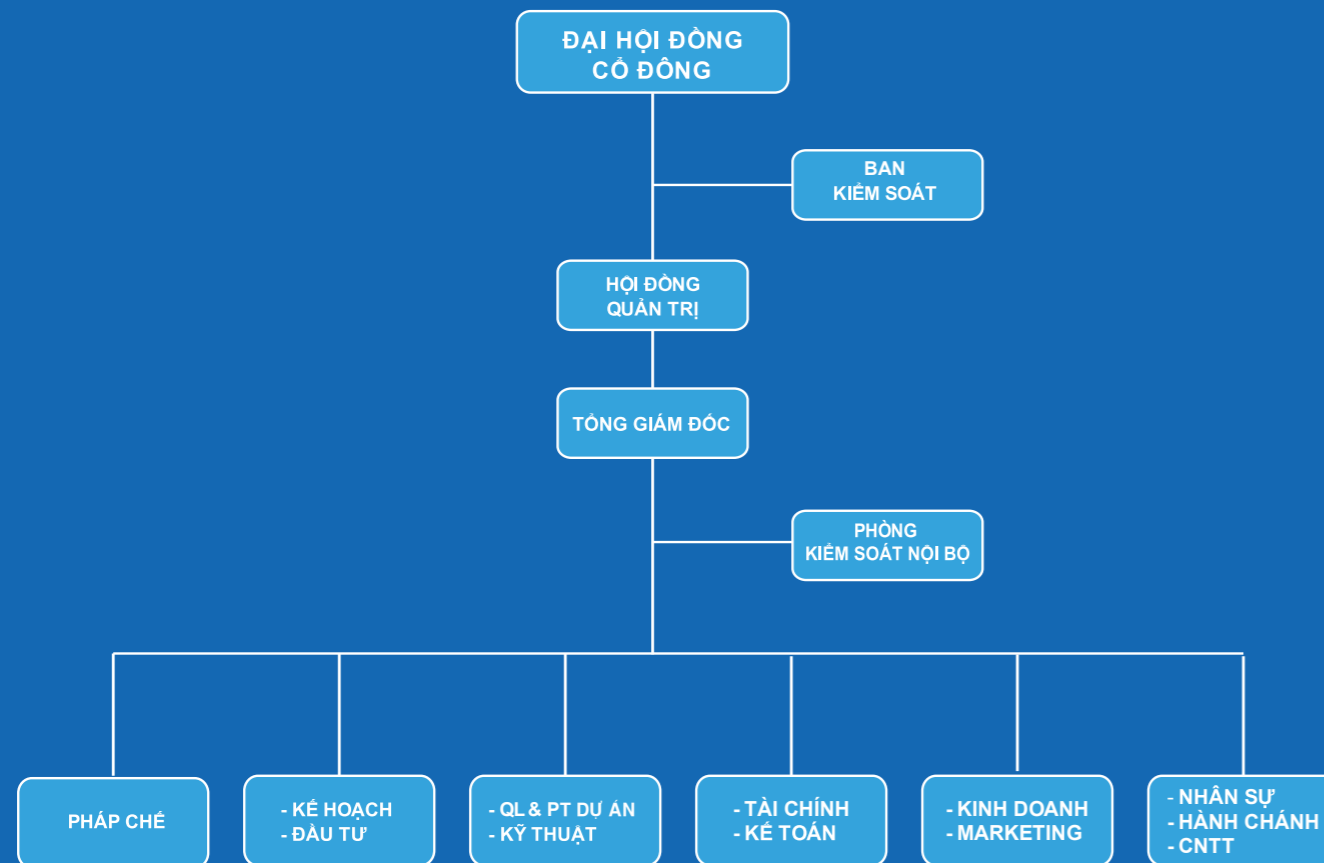


Các Công ty Thành viên

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền được tổ chức theo mô hình công ty mẹ - công ty con, cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 06 Công ty con, là những Công ty mà Khang Điền nắm giữ cổ phần chi phối trên 50% và 02 Công ty liên kết, là những Công ty mà Khang Điền nắm giữ cổ phần từ 20% đến 50%. Tất cả các Công ty này đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.



Sơ đồ tổ chức của Công ty



CƠ CẤU NHÂN SỰ CỦA CÔNG TY TÍNH ĐẾN 31/12/2009



LAO ĐỘNG	31/12/2009	TỶ TRỌNG
SỐ LƯỢNG NHÂN VIÊN	95	100%
Phân theo giới tính		
▪ Nữ	34	32%
▪ Nam	61	68%
Phân theo trình độ chuyên môn		
▪ Thạc sĩ	5	6%
▪ Đại học	56	57%
▪ Cao đẳng, Trung học	13	14%
▪ Đã qua đào tạo nghề	15	16%
▪ Lao động phổ thông	6	7%

Tổng số nhân sự toàn Công ty đến cuối năm 2009 là 95 nhân sự. Mức lương bình quân là 10.000.000 đồng/nhân sự.

Thông tin cổ đông



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHIẾU NẪM GIỮ	%
1	Lý Điển Sơn	Chủ tịch HĐQT	8.640.000	26,02 %
2	Mai Trần Thanh Trang	Thành viên HĐQT	55.000	0,165 %
3	Nguyễn Đình Bảo	Thành viên HĐQT	32.500	0,097 %
4	David Robert Henry	Thành viên HĐQT	Không	Không
5	Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT	Không	Không

BAN KIỂM SOÁT

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHIẾU NẪM GIỮ	%
1	Ông Tô Quang Tùng	Trưởng BKS	20.000	0,06 %
2	Ông Phùng Duy Khang	Thành viên BKS	2.500	0,0075 %
3	Ông Trần Đức Thắng	Thành viên BKS	2.000	0,006 %

Trong năm 2009 không có sự thay đổi nào về tỷ lệ nắm giữ số cổ phần Công ty của Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Hiện tại Hội đồng Quản trị có năm thành viên với nhiệm kỳ 05 năm từ 2007 đến 2012.

Trong năm thành viên Hội đồng Quản trị thì có ba thành viên đồng thời là Ban Điều hành Công ty, còn lại hai thành viên độc lập.

Trong năm 2009, Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ của mình trong phạm vi, quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty.

Tất cả các dự án của Công ty Khang Điền trước khi quyết định đầu tư, triển khai đều được Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương, kế hoạch thực hiện. Trong các phiên họp, đa số các thành viên tham dự đầy đủ, một vài trường hợp không thể tham dự đều có văn bản ủy quyền cho người đại diện tham dự phiên họp để thảo luận và biểu quyết thông qua các vấn đề nghị sự tại phiên họp. Các quyết định thông qua tại phiên họp hoặc thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản đều nhận được sự nhất trí 100% của các Thành viên Hội đồng Quản trị.

Khi ban hành các quyết định giao quyền cho Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện, Hội đồng Quản trị luôn theo dõi, giám sát chặt chẽ để có những chỉ đạo kịp thời đảm bảo các chính sách chủ trương được thực hiện đúng.

BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát Công ty có ba thành viên, trong đó có một thành viên có chuyên môn kế toán. Ban Kiểm soát có nhiệm kỳ 05 năm từ 2007 đến 2012.

Thành viên Ban Kiểm soát có đủ tư cách và năng lực để thực hiện nhiệm vụ của mình. Họ có kinh nghiệm và trình độ chuyên môn cao về quản lý tài chính, kế toán cũng như trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty. Ban Kiểm soát có thẩm quyền kiểm tra bất kỳ vấn đề nào trong phạm vi trách nhiệm của họ, có đầy đủ quyền tiếp cận và làm việc với Ban Điều hành Công ty về bất cứ lĩnh vực nào.

Trong quá trình hoạt động, Ban Kiểm soát trực tiếp làm việc với Phòng Kiểm soát nội bộ của Công ty và Kiểm toán độc lập mà không cần có sự tham gia của Ban Điều hành Công ty.

THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Tổng mức thù lao cho toàn bộ Hội đồng Quản trị đã chi trong năm 2009 là 360 triệu đồng.

Tổng mức thù lao của Ban Kiểm soát đã chi trong năm 2009 là 168 triệu đồng.

Ngoài mức thù lao trên, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát không có bất kỳ khoản lợi ích nào khác

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Trong năm 2009 không có sự thay đổi nào về tỷ lệ nắm giữ số cổ phần tại Công ty của các cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần, cổ sáng lập Công ty và cổ đông nước ngoài.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẴM GIỮ TỪ 5% VỐN CỔ PHẦN TRỞ LÊN ĐẾN NGÀY 12/01/2010

STT	HỌ VÀ TÊN	HỘ KHẨU THƯỜNG TRÚ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	GIÁ TRỊ (NGÀN ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)	CMND/GCNDKKD
1	Lý Điển Sơn	147/8 Nguyễn Đình Chính, P11, QPN, TP HCM	8.640.000	86.400.000	26,02	021904623
2	Đoàn Thị Nguyên	92 Khu phố 4, Phường An Lạc A, Q Bình Tân, TP HCM	8.293.391	82.933.910	24,98	020665132
3	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential	Tầng 23, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Q1, TP HCM	1.660.000	16.600.000	5	15GP/KDBH
4	PCA INTERNATIONAL FUNDS SPC ON BEHALF OF VIETNAM SEGREGATED PORTIFOLIO FUND (Do Prudential Vietnam Fund Management quản lý)	13th Floor, one IFC Harbour View Street, Central, Hong Kong	1.660.000	16.600.000	5	MC-177566
5	VOF INVESTMENT LIMITED (Do VinaCapital quản lý)	Commence Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin IsLands	1.660.000	16.600.000	5	565720
TỔNG CỘNG			21.913.391	219.133.910	66	

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP CỦA CÔNG TY ĐẾN NGÀY 12/01/2010

STT	HỌ VÀ TÊN	HỘ KHẨU THƯỜNG TRÚ	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	GIÁ TRỊ (NGÀN ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)	CMND/GCNDKKD
1	Lý Điển Sơn	147/8 Nguyễn Đình Chính, P11, QPhú Nhuận, TP HCM	8.640.000	86.400.000	26,02	021904623
2	Đoàn Thị Nguyên	92 Khu phố 4, P An Lạc A, Q Bình Tân, TP HCM	8.293.391	82.933.910	24,98	020665132
3	Lê Hoàng Sơn	997/21/12 Trần Xuân Soạn, P Tân Hưng, Q 7, TP HCM	1.592.627	15.926.270	4,80	331119145
4	Lê Phong Hào	11 Phường Tân Tiến, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	1.510.605	15.106.050	4,55	270007955
5	Lê Phong Nhã	Ấp Vĩnh Thuận, Vĩnh Thạnh Trung, Huyện Châu Phú, Tỉnh An Giang	996.004	9.960.040	3,00	351782127
6	Trần Tấn Phát	62 Phú Thọ, Phường 2, Quận 11	567.373	5.673.730	1,71	021904622
TỔNG CỘNG			21.600.000	216.000.000	65,06	

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG GÓP VỐN NƯỚC NGOÀI ĐẾN NGÀY 12/01/2010

STT	HỌ VÀ TÊN	NGÀNH NGHỀ	TRỤ SỞ CÔNG TY	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	GIÁ TRỊ (NGÀN ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)	CMND/GCNDKKD
1	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Prudential	Bảo hiểm	Tầng 23, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Q 1, TP HCM	1.660.000	16.600.000	5,00	15GP/KDBH
2	PCA INTERNATIONAL FUNDS SPC ON BEHALF OF VIETNAM SEGREGATED PORTIFOLIO FUND (Do Prudential Vietnam Fund Management quản lý)	Quản lý Quỹ	13th Floor, one IFC Harbour View Street, Central, Hong Kong	1.660.000	16.600.000	5,00	MC-177566
3	VOF INVESTMENT LIMITED (Do VinaCapital quản lý)	Quản lý Quỹ	Commence Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin IsLands	1.660.000	16.600.000	5,00	565720
TỔNG CỘNG				4.980.000	49.800.000	15,00	

Báo cáo tài chính năm 2009



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 2009 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102007824 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2001.

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

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

Công ty con và công ty liên kết

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền (“GKD”), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Điền, trong đó Công ty nắm giữ 67.6% 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. GKD 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 GKD 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 Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên (“ĐN”), trong đó Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051944 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

NHÓM CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty con và công ty liên kết (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; và 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 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt (“TK”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông (“KD”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309344729 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KD có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KD là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường bộ.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông của Công ty	45.790.649	21.549.587
Cổ tức trả trong năm	-	(618.100)
Lợi nhuận chưa phân phối vào cuối năm	94.211.715	51.970.368

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
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên
Ông David Robert Henry	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

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 tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Nhóm Công ty cần phải:

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

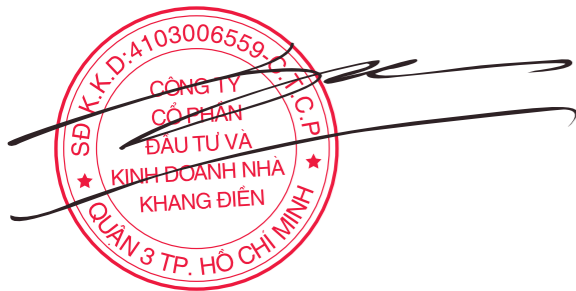
Ban Giám đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám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

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Lý Điền Sơn

Chủ tịch

Ngày 8 tháng 3 năm 2010

Số tham chiếu: 60766189/14005378

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 2009 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 32. 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 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Maria Cristina M. Calimbao

Maria Cristina M. Calimbao

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên công chứng

Số đăng ký: N.1073/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 3 năm 2010

Lê Quang Minh

Lê Quang Minh

Kiểm toán viên phụ trách

Kiểm toán viên công chứng

Số đăng ký: 0426/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Ngày 31 Tháng 12 Năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		973.113.082	968.892.990
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	51.868.395	106.879.873
111	1. Tiền		51.851.043	18.969.829
112	2. Các khoản tương đương tiền		17.352	87.910.044
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	17.800.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	17.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		155.946.522	110.055.606
131	1. Phải thu khách hàng		104.716.368	41.997.004
132	2. Trả trước cho người bán		24.984.792	2.412.374
135	3. Các khoản phải thu khác	5	26.245.362	65.646.228
140	IV. Hàng tồn kho		760.926.473	720.157.743
141	1. Hàng tồn kho	6	760.926.473	720.157.743
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.371.692	13.999.768
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		873.398	94.740
152	2. Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ		3.017.667	10.543.235
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		106.378	30.872
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	7	374.249	3.330.921
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		193.906.837	111.599.129
220	I. Tài sản cố định		3.569.326	3.104.314
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	3.533.921	3.093.772
222	Nguyên giá		7.105.656	5.449.189
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.571.735)	(2.355.417)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	5.042	10.542
228	Nguyên giá		16.500	16.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.458)	(5.958)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		30.363	-
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		155.299.486	99.355.098
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	10	155.299.486	99.355.098
260	III. Tài sản dài hạn khác		2.406.553	2.100.598
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.537.067	1.196.491
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	351.522	884.930
268	3. Tài sản dài hạn khác		517.964	19.177
269	IV. Lợi thế thương mại	12	32.631.472	7.039.119
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.167.019.919	1.080.492.119

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

B01-DN/HN

Ngày 31 Tháng 12 Năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		153.140.757	40.810.967
310	I. Nợ ngắn hạn		24.064.832	22.946.460
312	1. Phải trả người bán		860.405	1.926.273
313	2. Người mua trả tiền trước		15.860.599	16.243.547
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.793.542	1.601.373
315	4. Phải trả người lao động		76.247	50.818
316	5. Chi phí phải trả	14	1.655.268	1.583.000
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	631.778	1.277.983
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.186.993	263.466
330	II. Nợ dài hạn		129.075.925	17.864.507
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.000.000	-
334	2. Vay và nợ dài hạn	16	94.911.554	-
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.3	32.576.416	17.275.621
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		587.955	588.886
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	17.1	764.449.546	722.208.199
410	I. Vốn chủ sở hữu		764.449.546	722.208.199
411	1. Vốn cổ phần	17.2	332.000.000	332.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	17.1	337.873.400	337.873.400
417	3. Quỹ đầu tư phát triển	17.5	242.954	242.954
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	17.5	121.477	121.477
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối	17.1	94.211.715	51.970.368
500	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		249.429.616	317.472.953
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.167.019.919	1.080.492.119



Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Ngày 08 Tháng 03 Năm 2010



Lý Điền Sơn
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT B02-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.937.533	41.636.050
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(23.273.431)	(6.558.376)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	122.664.102	35.077.674
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(45.069.734)	(29.756.401)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		77.594.368	5.321.273
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	4.923.437	46.614.241
22	7. Chi phí tài chính	20	(10.976.101)	(3.929.631)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.741.478)	(18.000)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.113.913)	(449.863)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(15.602.737)	(16.733.317)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		54.825.054	30.822.703
31	11. Thu nhập khác	21	891.467	1.335.989
32	12. Chi phí khác	21	(975)	(843.612)
40	13. Lợi nhuận khác		890.492	492.377
45	14. Lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết		5.558.139	(630.402)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		61.273.685	30.684.678
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	(541.648)	(8.300.874)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.3	(15.834.203)	299.485
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		44.897.834	22.683.289
	Phân bổ			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		(892.815)	1.133.702
	18.2 Cổ đông của Công ty		45.790.649	21.549.587
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.6	1,38	0,65



Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng



Lý Điện Sơn
Tổng giám đốc

Ngày 08 Tháng 03 Năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT B03-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. Lưu Chuyển Tiền Từ Hoạt Động Kinh Doanh		61.273.685	30.684.678
01	Lợi nhuận trước thuế			
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 12	3.119.945	1.162.905
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.145.080)	(42.009.726)
06	Chi phí lãi vay	20	3.741.478	18.000
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		62.990.028	(10.144.143)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(33.210.564)	67.555.686
10	Tăng hàng tồn kho		(40.768.730)	(49.721.161)
11	Giảm (tăng) các khoản phải trả		(43.828)	(15.843.733)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.119.234)	25.137
13	Tiền lãi vay đã trả		(3.741.478)	(18.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.2	(3.735.963)	(7.688.492)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(626.777)	(697.591)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(20.256.546)	(16.532.297)
	II. Lưu Chuyển Tiền Từ Hoạt Động Đầu Tư			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.686.830)	(152.642)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	299.607
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi ngân hàng ngắn hạn		17.800.000	112.050.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(56.000.000)	(359.130.597)
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		4.860.344	26.312.868
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(35.026.486)	(58.670.318)
	III. Lưu Chuyển Tiền Từ Hoạt Động Tài Chính			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	14.632.900
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu (mua thêm quyền sở hữu trong các công ty con)		(124.040.000)	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		104.911.554	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(10.000.000)	(600.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(618.100)
37	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		29.400.000	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		271.554	13.414.800

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(55.011.478)	(61.787.815)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		106.879.873	168.667.688
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	51.868.395	106.879.873

Ngàn VNĐ



Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Ngày 08 Tháng 03 Năm 2010



Lý Điền Sơn
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B03-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102007824 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2001.

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

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

CÔNG TY CON

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Golf Khang Điền (“GKD”), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Điền, trong đó Công ty nắm giữ 67.6% 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. GKD 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 GKD là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại 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 Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên (“ĐN”), trong đó Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051944 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 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 MỤC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Các báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 chú 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.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư sẽ này được áp dụng từ năm 2011 trở đi. Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trong tương lai.

2.2 HÌNH THỨC SỐ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Hình thức số 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**2.4 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN**

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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 số 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 quy, 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)

ngày 31 tháng 12 năm 2009 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 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 vô thời hạn và có thời hạn
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

3.10 ĐẦU TƯ NGẮN HẠN KHÁC

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

3.11 ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ TRÍCH TRƯỚC**

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

3.13 TRÍCH LẬP TRỢ CẤP MẤT VIỆC LÀM

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

3.14 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

3.15 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hòa loạn, 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) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.16 GHI NHẬN DOANH THU**

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

Doanh thu từ bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 THUẾ**Thuế thu nhập hiện hành**

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.17 THUẾ (tiếp theo)****Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)**

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	451.747	3.011.625
Tiền gửi ngân hàng	51.399.296	15.958.204
Các khoản tương đương tiền	17.352	87.910.044
TỔNG CỘNG	51.868.395	106.879.873

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Bùi Thị Hồng Ánh (*)	24.000.000	-
Bà Phan Thị Hà	-	63.360.352
Thuế TNDN tạm nộp (2% doanh thu xuất hóa đơn) (**)	1.823.261	-
Phải thu từ công ty Sơn Anh	277.255	-
Lãi tiền gửi tiết kiệm	104.343	-
Phải thu khác	40.503	2.285.876
TỔNG CỘNG	26.245.362	65.646.228

(*) Đây là khoản tạm ứng cho Bà Bùi Thị Hồng Ánh để mua thêm 19,5% quyền lợi trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất Động sản Khu Đông. Khoản tạm ứng này được thế chấp bằng sổ chứng nhận cổ phần sở hữu 25% trong công ty này. Sau đó, việc mua thêm này đã được phê duyệt của DPI Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc phát hành Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 4 số 0309344729 vào ngày 26 tháng hai 2010.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

6. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đoàn Nguyễn Bình Trưng Đông	180.027.526	176.607.387
Mega Phú Hữu	146.525.639	145.261.978
Golf Khang Điền Bình Trưng Đông	137.776.770	122.319.461
Khang Điền Long Trường	126.551.027	92.135.072
Gia Phước Phú Hữu	70.004.015	69.794.349
Khang Điền Phú Hữu	32.928.610	54.027.088
Long Phước Điền Long Trường	39.232.457	28.762.086
Long Phước Điền Phước Long B	17.831.424	16.837.536
Khang Điền Phước Long B	10.049.005	14.371.764
Công cụ, dụng cụ	-	41.022
TỔNG CỘNG	760.926.473	720.157.743

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng đến bù	154.066	3.039.010
Ký quỹ ngắn hạn	220.183	291.911
TỔNG CỘNG	374.249	3.330.921

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc Thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Ngàn VND						
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	50.174	12.565	3.739.133	1.647.317	-	5.449.189
Mua trong năm	-	69.368	806.953	769.328	10.818	1.656.467
Số dư cuối năm	50.174	81.933	4.546.086	2.416.645	10.818	7.105.656
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu năm	49.338	1.396	1.391.593	913.090	-	2.355.417
Khấu hao trong năm	836	15.560	619.785	576.831	3.306	1.216.318
Số dư cuối năm	50.174	16.956	2.011.378	1.489.921	3.306	3.571.735
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	836	11.169	2.347.540	734.227	-	3.093.772
Số dư cuối năm	-	64.977	2.534.708	926.724	7.512	3.533.921

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
Ngàn VND	
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm và cuối năm	16.500
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	5.958
Khấu hao trong năm	5.500
Số dư cuối năm	11.458
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	10.542
Số dư cuối năm	5.042

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên đơn vị	Năm nay		Năm trước	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	66.038.517	40,00	65.676.773	40,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	55.961.331	35,00	-	-
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.299.638	33,40	33.341.751	33,40
Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh doanh Bất động sản Sơn Anh	-	-	336.574	30,00
TỔNG CỘNG	155.299.486		99.355.098	

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngàn VND		
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	165.400.000	109.800.000
Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế	(13.468.855)	(8.255.104)
Phần lãi (lỗ) lũy kế trong công ty liên kết	3.368.341	(2.189.798)
	155.299.486	99.355.098

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KD") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309344729 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KD có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KD là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình đường bộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa 298.992 ngàn VND (2008: không có). Những chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án của GKĐ.

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Trong năm, Công ty đã mua thêm 47% quyền sở hữu của ĐN và 4% quyền sở hữu của GKĐ tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty trong ĐN tăng lên từ 51% lên 98% và trong GKĐ tăng lên từ 63,6% lên 67,6%. Việc mua thêm quyền sở hữu trong công ty con được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và DPI thông qua việc phát hành Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh điều chỉnh số 0305090745 ngày 23 tháng 7 năm 2009 và số 4102033561 ngày 21 tháng 7 năm 2009 tương ứng cho GKĐ và ĐN.

Việc mua này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại trị giá 27.490.480 ngàn VND. Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong năm được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Lợi thế thương mại	
Nguyên giá:		
Số đầu năm	7.475.171	
Tăng trong năm	27.490.480	
Số cuối năm	34.965.651	
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm	436.052	
Phân bổ trong năm	1.898.127	
Số cuối năm	2.334.179	
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	7.039.119	
Số cuối năm	32.631.472	

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	226.196	1.521.862
Thuế giá trị gia tăng	1.485.356	-
Thuế thu nhập cá nhân	81.990	79.511
TỔNG CỘNG	1.793.542	1.601.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 13	673.858	299.550
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	596.809	474.000
Chi phí lãi vay	130.961	-
Chi phí xây dựng	90.909	767.286
Các khoản khác	162.731	42.164
TỔNG CỘNG	1.655.268	1.583.000

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược đã nhận	560.000	400.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	58.674	487
Kinh phí công đoàn	7.595	46.347
Thuế GTGT đầu ra lô đất chưa xuất hóa đơn	-	830.645
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.509	504
TỔNG CỘNG	631.778	1.277.983

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	94.911.554	-
TỔNG CỘNG	94.911.554	-
Trong đó:		
Nợ ngắn hạn	-	-
Nợ dài hạn	94.911.554	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngàn VNĐ					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Sở Giao dịch TPHCM					
Hợp đồng vay số 010.00 /HĐTD - 11452/HĐTD - SCB-SGD. 09 ngày 27 tháng 7 năm 2009	79.600.000	Thanh toán một lần vào ngày 28 tháng 7 năm 2012	Mua lại 47% cổ phần Đoàn Nguyên	10,5%/ năm có thể điều chỉnh mỗi 6 tháng	98% vốn điều lệ của Đoàn Nguyên
Hợp đồng vay số 010.00 /HĐTD - SCB-SGD. 09 ngày 10 tháng 6 năm 2009	15.311.554	21 tháng sau kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Xây dựng dự án Spring Life	Lãi suất thả nổi xác định tại từng lần rút vốn	Quyền sử dụng đất và nhà trên đất dự án Spring Life, với tổng diện tích 29.593m ²
TỔNG CỘNG	94.911.554				

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

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:						
Số dư đầu năm	322.635.100	332.605.400	180.176	90.088	31.474.639	686.985.403
Phát hành cổ phần mới trong năm	9.364.900	5.268.000	-	-	-	14.632.900
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	21.549.587	21.549.587
Chia cổ tức	-	-	-	-	(618.100)	(618.100)
Trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(458.815)	(458.815)
Phát sinh tăng do mua công ty con	-	-	72.002	36.000	-	108.002
Chi các quỹ	-	-	(9.224)	(4.611)	23.057	9.222
Số dư cuối năm	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	51.970.368	722.208.199
Năm nay:						
Số dư đầu năm	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	51.970.368	722.208.199
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	45.790.649	45.790.649
Trích lập các quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.549.302)	(3.549.302)
Số dư cuối năm	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	94.211.715	764.449.546

B03-DN/HN

Ngàn VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu
Công ty đầu tư VOF	16.600.000	16.600.000	5%	33.200.000	33.200.000	10%
Công ty bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam	16.600.000	16.600.000	5%	16.600.000	16.600.000	5%
PCA International Funds SPA thay mặt Vietnam Segregated Portfolio Fund	16.600.000	16.600.000	5%	16.600.000	16.600.000	5%
Vietnam Investment Limited	13.400.000	13.400.000	4%	-	-	-
Vietnam Investment Property Limited	13.400.000	13.400.000	4%	-	-	-
Bà Đoàn Thị Nguyên	82.933.910	82.933.910	25%	108.000.000	108.000.000	32%
Ông Lý Điển Sơn	86.400.000	86.400.000	26%	86.400.000	86.400.000	26%
Ông Lê Hoàng Sơn	16.161.270	16.161.270	5%	-	-	-
Ông Lê Phong Hào	15.206.050	15.206.050	5%	-	-	-
Ông Lý Văn Hùng	-	-	-	21.600.000	21.600.000	7%
Các cổ đông khác	54.698.770	54.698.770	16%	49.600.000	49.600.000	15%
TỔNG CỘNG	332.000.000	332.000.000	100%	332.000.000	332.000.000	100%

17.3 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	332.000.000	322.635.100
Vốn góp tăng trong năm	-	9.364.900
Số dư cuối năm	332.000.000	332.000.000
Cổ tức, lợi nhuận LPĐ đã chia	-	(618.100)

17.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

Ngàn VNĐ

	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	33.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	
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) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**17.5 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ dự phòng tài chính	121.477	121.477
Quỹ đầu tư và phát triển	242.954	242.954
TỔNG CỘNG	364.431	364.431

17.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (Ngàn VNĐ)	45.790.649	21.549.587
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	33.200.000	33.060.044
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	1,38	0,65

18. DOANH THU**18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu		
Trong đó		
Doanh thu bất động sản	145.937.533	40.120.929
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	1.515.121
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(23.273.431)	(6.558.376)
Doanh thu thuần	122.664.102	35.077.674
Trong đó:		
Doanh thu thuần bất động sản	122.664.102	33.562.553
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	1.515.121

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU (tiếp theo)**18.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	4.923.437	26.589.241
Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	-	20.025.000
TỔNG CỘNG	4.923.437	46.614.241

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	45.069.734	28.648.400
Giá vốn công trình xây dựng	-	1.108.001
TỔNG CỘNG	45.069.734	29.756.401

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Phân bổ lợi thế thương mại	7.111.878	3.907.453
Lãi tiền vay	3.741.478	18.000
Chi phí tài chính khác	122.745	4.178
TỔNG CỘNG	10.976.101	3.929.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

21. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	891.467	1.335.989
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	401.128	119.923
Thu phí chuyển nhượng	365.153	-
Thu tiền thuê nhà	74.236	-
Thu từ khoản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư	-	400.000
Thu thanh lý tài sản	-	299.607
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	-	88.576
Thu nhập khác	50.950	427.883
Chi phí khác	(975)	(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	(975)	(2.308)
GIÁ TRỊ THUẦN	890.492	492.377

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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 năm 2009.

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.

22.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	189.638	8.733.936
Giảm 30% thuế TNDN năm 2009	(56.891)	(191.084)
Thuế TNDN trích thừa do phần lợi nhuận chịu thuế trước khi sở hữu	-	(4.354)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	408.901	(237.624)
TỔNG CỘNG	541.648	8.300.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**22.2 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.

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

Ngàn VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế		
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán	61.273.685	30.684.678
Lương tháng 13	-	(318.690)
Phí dịch vụ	188.176	(105.956)
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	(26.431)	439.161
Chi phí không được khấu trừ	414.582	4.906.848
Dự phòng cho khoản lỗ trong công ty liên kết	-	2.108.319
Lỗ chưa sử dụng của các công ty con	14.949.170	-
Lợi nhuận bán bất động sản chưa chịu thuế	(75.385.929)	(4.914.153)
Phân chia (lợi nhuận) lỗ trong công ty liên kết	(5.558.139)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	(2.208.439)	647.625
Phân bổ lợi thế thương mại vào chi phí	7.111.878	4.740.787
Chi phí phải trả	-	(457.444)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước và thuế	758.553	37.731.175
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(6.538.546)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	758.553	31.192.629
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	189.638	8.733.936
Thuế TNDN phải trả đầu năm	1.521.862	909.480
Giảm 30% thuế TNDN	(56.891)	(191.084)
Thuế TNDN phải trích thừa cho phần lợi nhuận chịu thuế trước khi mua công ty con	-	(4.354)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	408.901	(237.624)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(3.735.963)	(7.688.492)
Thuế TNDN (phải thu) phải trả cuối năm	(1.672.453)	1.521.862

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**22.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Ngàn VNĐ

	Bản cân đối kế toán		Báo cáo hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	283.997	836.106	(552.109)	81.002
Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ mua các công ty con	-	-	-	(50.804)
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	10.875	6.875	4.000	(1.725)
Lỗ tính thuế	38.709	-	38.709	-
Chi phí phải trả khác	17.941	41.949	(24.008)	(100.396)
	351.522	884.930		
			(533.408)	(71.923)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lương tháng 13	-	-	-	(89.233)
Phí dịch vụ	120.555	60.778	59.777	(51.222)
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	121.236	129.969	(8.733)	111.349
Lỗ tính thuế	3.085.742	-	3.085.742	(319.487)
Lợi nhuận bán bất động sản chưa chịu thuế	(35.903.949)	(17.466.368)	(18.437.581)	720.001
	(32.576.416)	(17.275.621)		
			(15.300.795)	371.408
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			(15.834.203)	299.485

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Ngàn VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	Công ty liên kết	Góp vốn	56.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty liên kết	Tạm ứng	15.000.000
		Hoàn trả	15.000.000
Bà Phan Thị Hà	Cổ đông	Chuyển nhượng vốn	56.400.000
		Trả hàng	9.469.553
		Tạm ứng	35.400.000
		Hoàn nhập tạm ứng	66.500.000
Bùi Thị Hồng Ánh	Cổ đông	Doanh thu bán đất nền	1.920.000
Lê Hoàng Sơn	Cổ đông	Doanh thu bán đất nền	2.000.000
Lê Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Doanh thu bán đất nền	2.560.000
Trần Huệ Mẫn	Cổ đông	Doanh thu bán đất nền	3.200.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) B03-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

24. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Khoản phải trả tối thiểu trong tương lai tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 như sau:

Ngàn VND

	Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm	2.814.385	179.854
Từ 1 đến 5 năm	4.417.525	306.639
TỔNG CỘNG	7.231.910	486.493

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

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2009, Nhóm Công ty có khoản cam kết 2.719.400 ngàn đồng Việt Nam chủ yếu liên quan đến cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

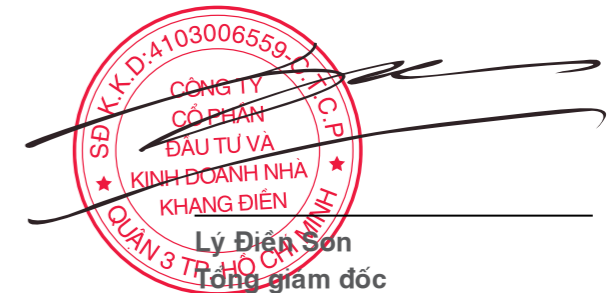
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của năm hiện hành.



Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng



Lý Điện Sơn
Tổng giám đốc

Ngày 08 Tháng 03 Năm 2010

Các sự kiện của Công Ty

Đứng trước những thách thức từ sự ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, tập thể Khang Điền vẫn không ngừng nỗ lực để xây dựng nền tảng vững mạnh cho công ty, làm bước đệm cho những bước ngoặt lớn đáng nhớ vào giai đoạn đầu năm 2010 với tất cả nhiệt huyết và sự quyết tâm.



Ngày 26 tháng 1 năm 2010, Khang Điền đã tổ chức buổi “Toạ đàm giới thiệu Cơ hội đầu tư” tại khách sạn Legend nhằm cung cấp những thông tin đầy đủ, chính xác và tiềm năng phát triển của công ty đến nhà đầu tư trước sự kiện Khang Điền tham gia vào thị trường chứng khoán tại sở giao dịch Hose.



Ngày 01 tháng 02 năm 2010, đánh dấu sự kiện cổ phiếu Công ty Khang Điền chính thức được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM, mở thêm lựa chọn và cơ hội cho các nhà đầu tư. Sự kiện này là kết quả của sự cố gắng không ngừng của tập thể Khang Điền, hướng đến mục tiêu đưa thương hiệu Khang Điền trở thành Công ty Bất động sản uy tín hàng đầu tại Việt Nam



Ngày 23 tháng 03 năm 2010, Lễ Khởi công và Khai trương căn hộ mẫu dự án cao tầng Spring Life của Công Ty được diễn ra tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 với sự tham dự của Ông Huỳnh Thành Lập - Phó Chủ tịch Hội đồng Nhân dân TP.HCM cùng hơn 200 khách mời là các đối tác, các ngân hàng và khách hàng tiềm năng.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tổ chức một số hoạt động nhằm tạo sự gắn kết các thành viên trong Công ty đồng thời cùng chia sẻ và tạo ra sức mạnh đoàn kết với quan niệm “*Nhân viên là nhân tố chính đóng góp cho sự phát triển thịnh vượng và bền vững của Công ty*”.



Đêm chương trình “Thêm nhiệt huyết, vững thành công” được tổ chức cho cán bộ công nhân viên Công ty và gia đình tại Resort Padanus Phan Thiết tháng 12 năm 2009.



Đêm tiệc tất niên nhiều niềm vui và sự gắn kết tại Khu Du lịch Bình Quới tháng 2 năm 2010.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỂN
Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai,
P.6, Q.3, TPHCM.

Điện thoại: (84-8) 38208858

Fax: (84-8) 38208859

Email: info@khangdien.com.vn

Website: www.khangdien.com.vn

