

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & KINH DOANH NHÀ
KHANG ĐIỀN

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

*Tạo đà bứt phá
Chuyển mình vươn cao*

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & KINH DOANH NHÀ
KHANG ĐIỀN

Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
Địa chỉ: Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai,
Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam
www.khangdien.com.vn

designed by Aquarius

Báo cáo thường niên 2010

2010 | **BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**



*Nơi đặt niềm tin
Nơi xây tổ ấm*



MỤC LỤC

| | | | | | | | |
|-----------|---|-----------|-------------------------------|-----------|--|-----------|--|
| 2 | Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 14 | Hội đồng Quản trị | 34 | Báo cáo của Ban Kiểm soát | 42 | Các hoạt động hướng tới cộng đồng năm 2010 |
| 4 | Những con số ấn tượng năm 2010 | 16 | Ban Kiểm soát | 36 | Kinh doanh bất động sản tại TP. HCM - Rủi ro và giải pháp kiểm soát rủi ro | 44 | Những sự kiện nổi bật năm 2010 |
| 8 | Thông tin Công ty | 18 | Ban Tổng Giám đốc | 38 | Từng bước nâng tầm công tác kiểm soát nội bộ | 48 | Định hướng kinh doanh năm 2011 |
| 9 | Hệ thống Công ty Thành viên | 20 | Sơ đồ tổ chức | 40 | Hoạt động quan hệ nhà đầu tư - Những bước khởi đầu | 52 | Bản đồ các Dự án |
| 10 | 10 Năm Một Chặng Đường | 22 | Chính sách nhân sự | | | 54 | Danh mục các Dự án |
| | | 26 | Báo cáo của Hội đồng Quản trị | | | 56 | Các Dự án tiêu biểu |
| | | 30 | Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | | | 70 | Báo cáo tài chính |

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Hướng đến năm 2011, sự đầu tư mạnh mẽ của Nhà nước để xây dựng, phát triển hệ thống hạ tầng tại khu vực Quận 2, Quận 9 – nơi tập trung 15 dự án với quỹ đất hơn 100 ha đã hoàn tất đền bù của Khang Điền – là tiền đề để Công ty phát triển đồng hành với tốc độ đô thị hóa của khu vực này

439 tỷ đồng

Công ty thực hiện thành công kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ đồng lên 439 tỷ đồng vào tháng 09/2010

Kính thưa Quý Cổ đông,

Năm 2010 đã khép lại với nhiều biến động về kinh tế vĩ mô. Mặc dù đối diện với không ít khó khăn, từ sự thay đổi chính sách, pháp luật về bất động sản, đến sự gia tăng chi phí đầu tư, thu hẹp khả năng tiếp cận nguồn vốn, nhưng Khang Điền lại có một năm phát triển mạnh mẽ và ấn tượng.

Mở đầu chuỗi các bước đột phá của năm 2010 là sự kiện cổ phiếu Khang Điền chính thức được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán KDH. Bằng việc niêm yết này, Khang Điền được nâng lên một tầm phát triển cao hơn, với sự minh bạch về thông tin, chuyên nghiệp về quản trị, đúng đắn trong chiến lược và hiệu quả trong kinh doanh. Việc Công ty thực hiện thành công kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ đồng lên 439 tỷ đồng vào tháng 09/2010 là minh chứng sống động cho điều này.

Sự kiện lớn tiếp sau khi niêm yết cổ phiếu là việc Công ty hợp tác với Prudential Viet Nam triển khai và đưa ra thị trường Dự án biệt thự cao cấp Villa Park. Tháng 06/2010, giữa bối cảnh thị trường bất động sản khá trầm lắng, thì 68 biệt thự đầu tiên của Dự án đã được bán hết chỉ trong 3 ngày chào bán. Tính đến cuối năm 2010, 70% trong tổng số 213 biệt thự của Dự án đã có chủ nhân – vượt kế hoạch và thậm chí vượt trên kỳ vọng của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty. Phát huy thành công từ sự đón nhận nồng nhiệt của khách hàng, cuối tháng 11/2010, Công ty đã mạnh dạn đưa sản phẩm của Dự án ra chào bán tại thị trường Hà Nội. Dù ý tưởng “đem chuông đi đánh xứ người” có phần táo bạo, vì đây là lần đầu tiên một doanh nghiệp bất động sản tại TP. HCM đem sản phẩm chào bán trực tiếp ra thị trường miền Bắc, nhưng kết quả là 13 căn biệt thự Villa Park đã được khách hàng miền Bắc đăng ký mua ngay trong sự kiện này.

Dự án Villa Park không chỉ mang lại hiệu quả kinh doanh ấn tượng cho Khang Điền, mà còn đánh dấu son cho sự chuyển hướng đúng đắn trong chiến lược phát triển quỹ đất dự án của Khang Điền. Từ việc chỉ tập trung đền bù, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất, Công ty chuyển sang nhận chuyển nhượng đất ở đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng từ chủ đầu tư cấp 1 và thực hiện từ giai đoạn xây dựng, phát triển. Phát huy thành quả của Villa Park, trong năm 2010, Khang Điền tiếp tục triển khai Dự án Khu biệt thự cao cấp Goldora Villa có quy mô 8 ha tại Quận 9, cũng theo hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đã có cơ sở hạ tầng để đầu tư phát triển.

Bên cạnh đó, với mục tiêu đa dạng hóa sản phẩm nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của nhiều đối tượng khách hàng, Khang Điền đã đầu tư Dự án căn hộ Spring Life tại Quận 2 với chất lượng xây dựng cao, tiện ích đầy đủ nhằm hướng đến đối tượng khách hàng có thu nhập ổn định. Công ty cũng chú trọng tìm kiếm đối tác là các tập đoàn bất động sản nước ngoài danh tiếng, có kinh nghiệm phát triển dự án căn hộ cao tầng để cùng tham gia phát triển dự án, qua đó phục vụ tốt nhất cho lợi ích của khách hàng và cổ đông.

Với định hướng kinh doanh đúng đắn cộng với tất cả sự nỗ lực, tâm huyết của Ban lãnh đạo, toàn thể Cán bộ nhân viên Công ty và sự hỗ trợ tích cực của hai đối tác chiến lược là VinaCapital và Prudential, kết thúc năm tài chính 2010, doanh thu thuần của Công ty đạt 772 tỷ đồng, tăng 529%, và lợi nhuận sau thuế đạt 175 tỷ đồng, tăng 282% so với so với năm 2009. Khang Điền đang từng bước trở thành thương hiệu mạnh, được biết đến nhiều hơn trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Hướng đến năm 2011, sự đầu tư mạnh mẽ của Nhà nước để xây dựng, phát triển hệ thống hạ tầng tại khu vực Quận 2, Quận 9 – nơi tập trung 15 dự án với quỹ đất hơn 100 ha đã hoàn tất đền bù của Khang Điền – là tiền đề để Công ty phát triển đồng hành với tốc độ đô thị hóa của khu vực này. Tôi tin tưởng rằng những thành công trong năm 2010 sẽ là nền tảng vững chắc cho sự phát triển của Khang Điền trong những năm tiếp theo.

Trân trọng,

LÝ ĐIỀN SƠN
Chủ tịch HĐQT

NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG NĂM 2010

100 ha

Quý đất đã đền bù Khang Điền đang sở hữu tại các vị trí chiến lược của Quận 2 và Quận 9, TP. HCM

68

Số căn biệt thự cao cấp của Dự án Villa Park đã được bán hết chỉ trong 3 ngày chào bán, tương đương 32% tổng Dự án

772 tỷ đồng

Doanh thu thuần, tăng 529% so với năm 2009

282%

Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ năm 2010 so với năm 2009

4.890 đồng

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu KDH

KHỞ ĐẦU VỮNG CHẮC...



Bình minh, nguồn năng lượng mới cho một chân trời rộng mở. Xây dựng niềm tin làm nền tảng cốt lõi chính là bước tạo đà vững chắc cho Khang Điền không ngừng vươn cao.



THÔNG TIN CÔNG TY

Giới thiệu chung

Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền

Địa chỉ: Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84-8) 3820 8858 • Fax: (84-8) 3820 8859
Email: info@khangdien.com.vn • Website: www.khangdien.com.vn

Cổ đông chiến lược



Thông tin niêm yết

Mã cổ phiếu: **KDH**
Ngày niêm yết: 01/02/2010
Địa điểm niêm yết: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
Vốn điều lệ: 439.000.000.000 đồng
Tổng số cổ phần: 43.900.000

Ban Quan hệ Nhà đầu tư

Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6,
Quận 3, TP. HCM
Điện thoại: (84-8) 3820 8858

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Địa chỉ: 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, TP. HCM
Điện thoại: (84-8) 3824 5252 • Fax: (84-8) 3824 5250
Website: www.ey.com/VN/en/home

Thông tin khác

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Mã số doanh nghiệp số 0302588596,
đăng ký và thay đổi lần thứ 7 ngày 07/12/2010



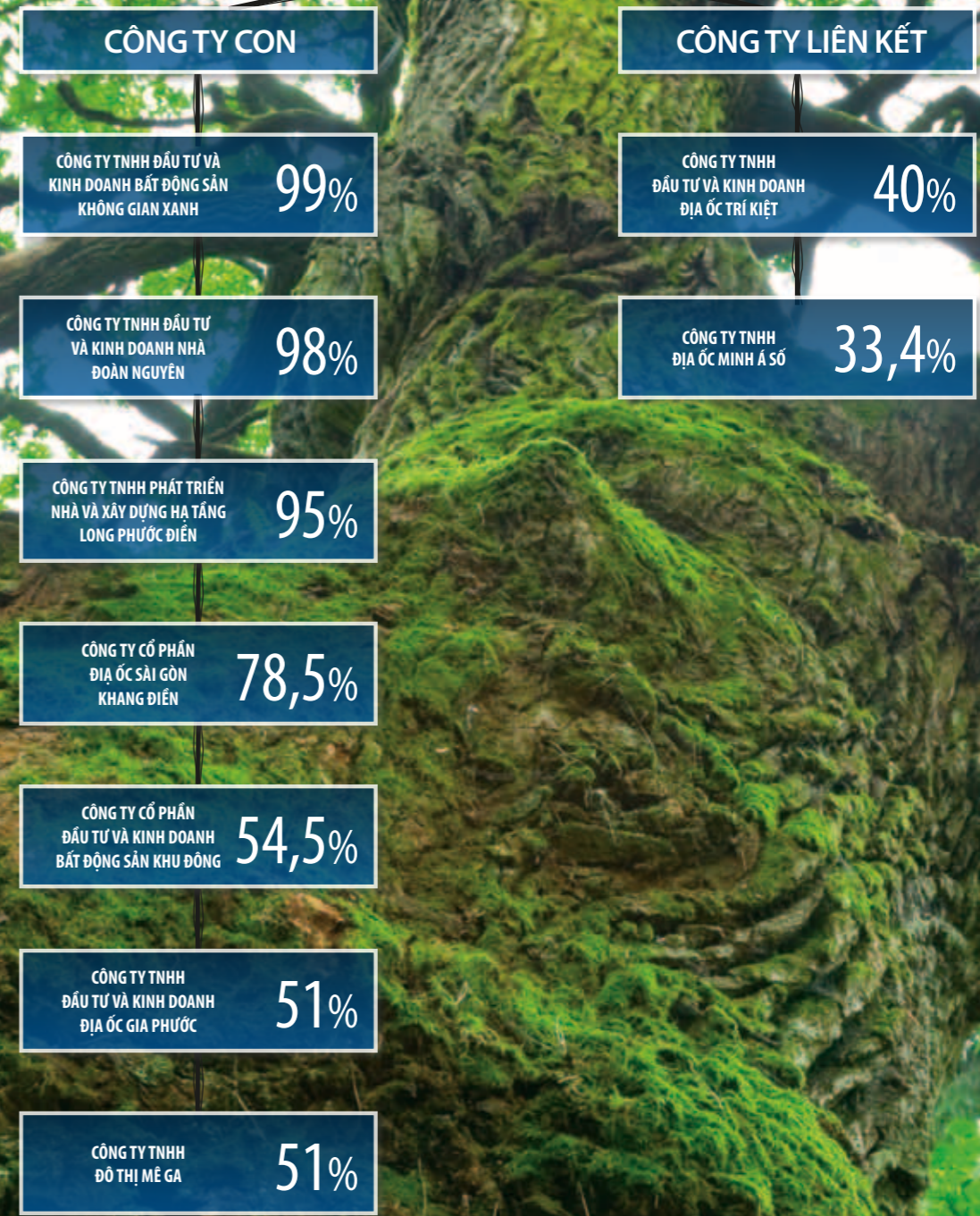
HỆ THỐNG CÔNG TY THÀNH VIÊN

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

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

Trụ sở : Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM

Tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền





10 Năm Một Chặng Đường

Thành lập vào tháng 12/2001, Khang Điền đã có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản. Với mục tiêu đưa Công ty phát triển sang một giai đoạn mới, năm 2007, Ban Lãnh đạo Công ty đã tiến hành cổ phần hóa và thu hút thành công vốn đầu tư của hai cổ đông chiến lược nước ngoài là VinaCapital và Prudential. Với năng lực về vốn, kinh nghiệm quản lý và sự am hiểu thị trường, VinaCapital và Prudential đã đóng góp đáng kể vào quá trình phát triển Công ty thông qua việc tái cấu trúc mô hình hoạt động, nâng cao năng lực quản lý và triển khai dự án một cách chuyên nghiệp và đẳng cấp.

Tháng 02/2010, cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM) với mã giao dịch **KDH**. Sự kiện này đánh dấu một bước ngoặt mới trong quá trình phát triển, đảm bảo minh bạch hóa thông tin trước cổ đông và nhà đầu tư, đồng thời nâng cao giá trị thương hiệu Khang Điền trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại trung tâm TP. HCM, thành phố năng động và phát triển hàng đầu của Việt Nam. Hiện tại, Công ty sở hữu khoảng 100 ha quỹ đất đã đến bù với 15 Dự án tập trung ở Quận 2 và Quận 9, khu vực được đánh giá cao về tiềm năng phát triển trong thời gian tới do chủ trương ưu tiên xây dựng hệ thống giao thông và cơ sở hạ tầng của Nhà nước.

Trước đây, Công ty chỉ tập trung phát triển các dự án dành cho phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình. Các Dự án **“Khu Dân cư Khang Điền Phước Long B”**, **“Khu Dân cư Topia Garden”** và **“Khu Dân cư Trí Kiệt River Town”** tại Quận 9 đã được hoàn thiện và hình thành khu dân cư hiện hữu.

Từ cuối năm 2009, với định hướng đa dạng hóa sản phẩm, Công ty triển khai thêm các dự án biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng cho đối tượng khách hàng có thu nhập cao. Ngoài ra, phát triển dự án chung cư dành cho khách hàng với thu nhập trung bình có nhu cầu nhà ở thật sự cũng là một hướng đi mới của Khang Điền.

Để Khang Điền thật sự là **“nơi đặt niềm tin, nơi xây tổ ấm”**, ba sứ mệnh chính được coi là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty đã và đang được thực hiện bằng cả sự quyết tâm, nỗ lực và trái tim nhiệt huyết của đại gia đình Khang Điền:

- (1) Cung cấp sản phẩm chất lượng và đa dạng với cơ sở pháp lý vững chắc;
- (2) Mang lại giá trị gia tăng, đảm bảo lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư;
- (3) Xây dựng bộ máy quản lý chuyên nghiệp và hiệu quả.

Trong năm 2010, Công ty tiếp tục triển khai hai Dự án **“Khu Biệt thự cao cấp Villa Park”** tại Quận 9 và **“Chung cư Spring Life 1.000 căn hộ”** tại Quận 2. Trong đó, **Villa Park** - Dự án biệt thự cao cấp đầu tiên của Công ty - một sản phẩm đột phá đầy tính sáng tạo với sự kết hợp giữa Khang Điền và Công ty Quản lý quỹ Prudential đã tạo được tiếng vang lớn trên thị trường bất động sản.

Tiếp nối thành công của Dự án Villa Park, năm 2011, Công ty sẽ tiếp tục triển khai thêm các Dự án khác theo mô hình biệt thự cao cấp **“Khu Biệt thự Goldora Villa”**, **“Khu Biệt thự Đoàn Nguyên”** và **“Khu Biệt thự Long Phước Điền - Phước Long B”**.

Các dự án của Khang Điền hoặc tọa lạc trong khu dân cư hiện hữu hoặc nằm kế các trục đường giao thông chính, gần nhau về khoảng cách và được bao bọc bởi các con sông lớn trong khu vực. Đây là một trong những lợi thế giúp Công ty dễ dàng phát triển quần thể các khu dân cư sang trọng, môi trường sống trong lành với nhiều không gian dành cho cây xanh, công viên và kênh rạch. Đây cũng là một nét đặc trưng nổi bật để nhận biết Khang Điền trong bức tranh tổng thể nhiều màu sắc của ngành bất động sản Việt Nam. Không chỉ tạo ra một không gian sống gắn gũi với thiên nhiên, xanh, sạch, đẹp mà Khang Điền còn mang đến một cuộc sống tiện nghi, phục vụ nhu cầu tận hưởng cuộc sống của khách hàng.

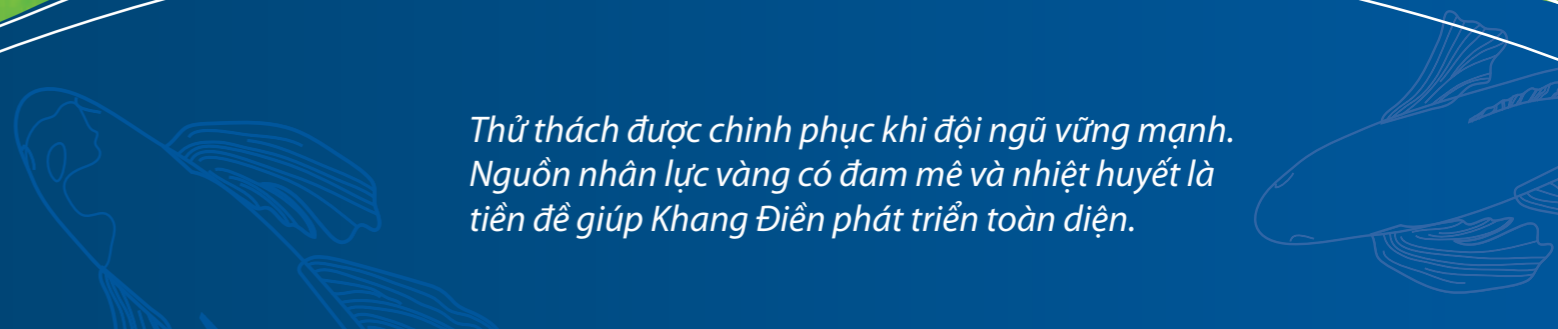
Hệ thống Khang Điền bao gồm 7 công ty con và 2 công ty liên kết hoạt động chính yếu trong lĩnh vực đầu tư, phát triển bất động sản. Với vốn điều lệ 439 tỷ đồng và tổng giá trị vốn hóa thị trường đạt gần 2.000 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2010, định hướng chiến lược của Công ty trong những năm tới là tiếp tục nâng cao năng lực về vốn, thu hút đầu tư nước ngoài, cải tiến năng lực quản lý...



TỐI ƯU NGUỒN LỰC...



*Thử thách được chinh phục khi đội ngũ vững mạnh.
Nguồn nhân lực vàng có đam mê và nhiệt huyết là
tiền đề giúp Khang Điền phát triển toàn diện.*



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông LÝ ĐIỂN SƠN

*Chủ tịch Hội đồng Quản trị (HĐQT)
kiêm Tổng Giám đốc (TGD)*

Là một người đam mê với lĩnh vực bất động sản, năm 2001, Ông Sơn sáng lập thương hiệu Khang Điền. Trực tiếp quản lý và điều hành doanh nghiệp từ những ngày đầu thành lập, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc trong chặng đường phát triển hơn 10 năm qua. Hiện Ông là Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty.

Những trải nghiệm thực tiễn trong nghề đã đưa Ông trở thành người am tường và dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Với hoài bão xây dựng Khang Điền trở thành công ty bất động sản vững mạnh, uy tín tại thị trường Việt Nam, Ông từng bước cùng các đồng sự tái cấu trúc bộ máy quản lý theo mô hình quản trị doanh nghiệp hiện đại, khoa học; đáp ứng yêu cầu hội nhập của tổ chức niêm yết trong một nền kinh tế mới nổi đầy cơ hội và thách thức như Việt Nam.



Ông DAVID ROBERT HENRY

Thành viên HĐQT

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

Hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản tại thị trường Úc và Việt Nam, Ông hiện là Giám đốc điều hành Quỹ Bất động sản VinaCapital, một thương hiệu bất động sản hàng đầu tại thị trường Việt Nam.

Tháng 10/2009, nhận lời mời hợp tác từ Công ty, Ông tham gia với vai trò là Thành viên HĐQT. Bằng kiến thức chuyên môn sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản cùng kinh nghiệm thực tế trong việc quản lý và triển khai các dự án tại thị trường khu vực, Ông đã có những tư vấn chiến lược, góp phần phát triển các dự án bất động sản của Công ty theo hướng chuyên nghiệp và hiện đại.



Bà NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG

Thành viên HĐQT

Bà Phương tốt nghiệp Học viện Ngân hàng TP. HCM và có chứng chỉ Kiểm toán viên Công chứng Anh quốc (ACCA).

Bà hiện đảm trách chức vụ Trưởng phòng Đầu tư cao cấp của Công ty Quản lý quỹ VinaCapital. Trước đó, Bà có nhiều năm là Kiểm toán viên cấp cao của Công ty Kiểm toán KPMG, một trong bốn công ty kiểm toán uy tín của khu vực Châu Á Thái Bình Dương.

Với những thành tích đạt được trong quá trình làm việc tại các tổ chức tài chính lớn; tháng 10/2009, Bà được mời tham gia vào Khang Điền với tư cách là Thành viên HĐQT.

Bà đã hỗ trợ các bộ phận chuyên môn của Công ty xây dựng thành công những chiến lược tài chính phù hợp với tình hình chung và đưa ra những định hướng phát triển về cơ cấu danh mục đầu tư hiệu quả cho Công ty.



Bà MAI TRẦN THANH TRANG

Thành viên HĐQT kiêm PTGD

Bà 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 TP. HCM.

Bà tham gia Công ty năm 2005 với vai trò là Trưởng phòng Hành chính. Tháng 07/2007, Bà được bổ nhiệm vào vị trí Trợ lý Chủ tịch HĐQT. Với những nỗ lực vượt bậc trong quá trình công tác, Bà được bổ nhiệm là Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty.

Bà trực tiếp quản lý bộ phận thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý dự án, là nền tảng chủ đạo trong việc triển khai hiệu quả các dự án; đảm bảo lợi ích của khách hàng và nhà đầu tư; đồng thời duy trì sự phát triển ổn định và bền vững cho cả hệ thống.

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



Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO

Thành viên HĐQT kiêm PTGD

Ông Bảo tốt nghiệp Đại học Luật TP. HCM và có chứng chỉ hành nghề luật sư.

Ông Bảo gia nhập Khang Điền từ năm 2007, là luật sư của Phòng Pháp lý. Tháng 01/2008, Ông đảm nhiệm vị trí Trợ lý TGD và hiện Ông là Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty.

Ông Bảo chịu trách nhiệm chung về các vấn đề liên quan đến pháp lý của Công ty. Đồng thời, Ông cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng điều lệ, đúng pháp luật nhưng vẫn linh hoạt theo mô hình quản trị doanh nghiệp hiện đại. Ông có những đóng góp đáng kể vào sự thành công của Công ty trong quá trình cổ phần hóa năm 2007, tái cấu trúc mô hình hoạt động đưa Công ty phát triển sang bước ngoặt mới.

BAN KIỂM SOÁT



Ông TÔ QUANG TÙNG

Trưởng Ban Kiểm soát (BKS)

Ông Tùng tốt nghiệp Đại học Tài chính Kế toán Hà Nội. Ông cũng đã hoàn thành Chứng chỉ Kiểm toán Công chứng Anh Quốc (ACCA) và Chứng chỉ Kiểm toán viên Việt Nam (CPA).

Ông từng là Chủ nhiệm Kiểm toán của Công ty Ernst & Young Việt Nam, một trong bốn Công ty kiểm toán hàng đầu khu vực Châu Á Thái Bình Dương. Hiện nay, Ông là Trưởng BKS của Khang Điền.

Kinh nghiệm hơn 15 năm làm việc trong ngành kế toán, kiểm toán và tư vấn tài chính doanh nghiệp đã giúp Ông tích lũy và tiếp tục trau dồi các kiến thức chuyên môn sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản. Ông góp phần cùng BKS đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh, phân biện các kế hoạch đầu tư và tài chính, giám sát kế hoạch tăng vốn cũng như việc sử dụng vốn của Công ty.



Ông PHÙNG DUY KHANG

Thành viên BKS

Ông Khang tốt nghiệp Đại học Bách khoa TP. HCM chuyên ngành xây dựng, đồng thời là thạc sĩ Quản trị Kinh doanh.

Ông có nhiều năm làm việc trong lĩnh vực xây dựng tại Công ty Bê tông Châu Thới, lĩnh vực tài chính ngân hàng tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank).

Là Thành viên BKS, Ông đã có những đóng góp chuyên môn hữu ích trong việc cải tiến hoạt động kiểm tra kiểm soát nội bộ và từng bước định hình hoạt động quản lý rủi ro của Công ty.



Ông TRẦN ĐỨC THẮNG

Thành viên BKS

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

Từng là Giám sát Quản lý Khu căn hộ Conic, chịu trách nhiệm quản lý đất đai tại Tập đoàn Cotec, Ông Thắng có nhiều năm kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đặc biệt là việc triển khai các quy trình phát triển và quản lý dự án.

Với vai trò là Thành viên BKS, Ông Thắng cùng các đồng nghiệp xây dựng và cải tiến các quy trình hoạt động, quy trình quản lý dự án theo mô hình quản trị hiện đại, chuyên nghiệp và hiệu quả, đóng góp vào sự phát triển chung của toàn Công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông LÝ ĐIỂN SƠN

Tổng Giám đốc (TGD)

Xem Thông tin HĐQT



Ông NGUYỄN ĐÌNH BẢO

PTGD

Xem Thông tin HĐQT



Bà MAI TRẦN THANH TRANG

PTGD

Xem Thông tin HĐQT



Ông NGUYỄN TRUNG KIÊN

PTGD

Ông Kiên tốt nghiệp Đại học Ngân hàng, chuyên ngành Tài chính Tín dụng năm 2003 và là Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Đại học Nam Columbia - Hoa Kỳ năm 2006.

Sau khi ra trường, Ông được mời giảng dạy bộ môn Tài chính tín dụng tại Đại học Ngân hàng. Ông có những đóng góp giá trị trong sự nghiệp đào tạo đội ngũ sinh viên kế thừa trong thời gian công tác tại trường.

Ông gia nhập vào Khang Điền từ tháng 04/2009. Đến tháng 05/2009, Ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, một trong những Công ty con của Khang Điền. Hiện Ông là PTGD Công ty.

Là một người năng động, nhạy bén với thị trường, Ông đã xây dựng những kế hoạch kinh doanh khả thi, hiệu quả, phù hợp với bối cảnh thị trường trong từng giai đoạn; góp phần định hình sản phẩm Khang Điền trên thị trường.



Ông NGUYỄN MINH HẢI

PTGD

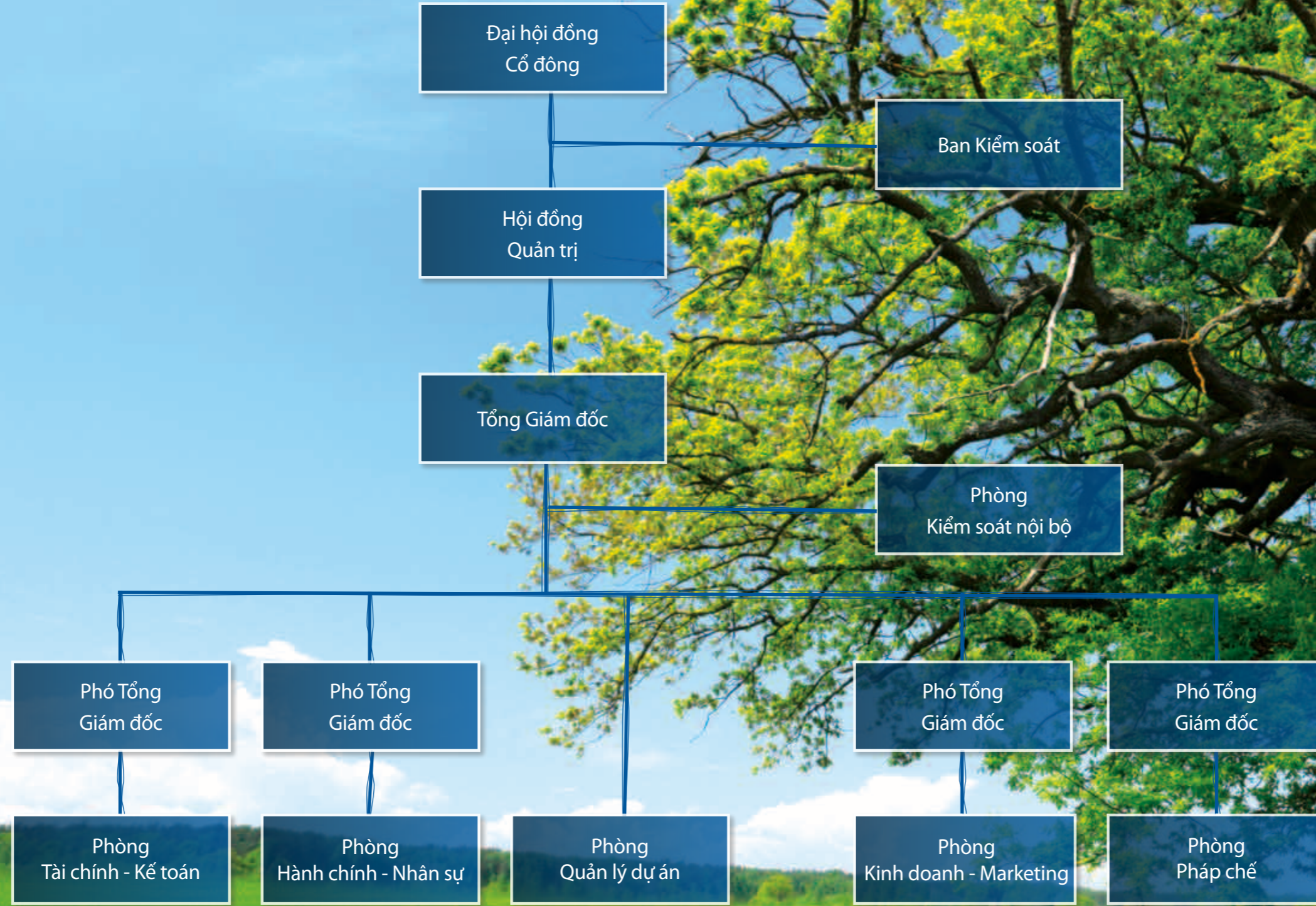
Ông Hải tốt nghiệp Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM), chuyên ngành Kế toán Kiểm toán và là Thạc sĩ Kế toán Tài chính, Đại học Swinburne - Úc năm 2010.

Với hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán, Ông từng là Phó Trưởng Phòng Kế toán Công ty Cash & Carry Việt Nam và Trưởng nhóm Kiểm toán Công ty Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Năm 2007, Ông tham gia vào Khang Điền và đến tháng 05/2009, Ông được bổ nhiệm làm PTGD Công ty.

Ông đã xây dựng và vận hành thành công bộ máy tài chính tối ưu cho toàn bộ hệ thống Khang Điền bao gồm các Công ty con và Công ty liên kết; góp phần ổn định nguồn vốn đảm bảo cho các hoạt động, phát triển dự án và thu hút vốn từ các nhà đầu tư tiềm năng, đặc biệt là các nhà đầu tư nước ngoài. Ông có những đóng góp đáng kể vào sự thành công của quá trình cổ phần hóa Công ty năm 2007 và đưa Công ty niêm yết thành công trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM năm 2010.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



1. CÁC CHẾ ĐỘ ĐÃ NGỘ ĐỐI VỚI CÁN BỘ NHÂN VIÊN (CBNV) CÔNG TY

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

Thu hút nguồn nhân lực trình độ cao từ nhiều nguồn trên thị trường lao động để đa dạng đội ngũ quản lý, nhân viên cho Công ty. Ngoài ra, Công ty còn tham gia các chương trình tài trợ học bổng cho sinh viên, tiếp nhận sinh viên thực tập như là một phương pháp xây dựng nguồn nhân lực dự trữ. Với phương châm xây dựng đội ngũ lao động trí thức trẻ, năng động, độ tuổi trung bình hiện nay của CBNV Công ty từ 30 đến 35 tuổi.

Công ty xây dựng một chế độ thu nhập cạnh tranh để thu hút nguồn nhân lực có trình độ cao. Mặc dù năm 2010 là một trong những năm khó khăn đối với ngành bất động sản, Công ty nỗ lực từng bước nâng cao thu nhập bình quân của CBNV qua đợt thực hiện rà soát và điều chỉnh thu nhập vào tháng 05/2010. Ngoài ra, để nâng cao tinh thần làm việc, Công ty thực hiện thưởng nhân dịp các ngày lễ lớn trong năm, lương tháng 13 cho toàn thể CBNV Công ty; thưởng vào dịp Tết cổ truyền dân tộc đối với cá nhân có những đóng góp nổi bật cho sự phát triển của Công ty; thưởng hoàn thành công việc vượt tiến độ cho các thành viên trực tiếp tham gia vào phát triển dự án.

Khang Điền thực hiện đầy đủ chế độ bảo hiểm xã hội và đảm bảo cho tất cả CBNV chính thức của Công ty đều được tham gia vào quá trình bảo hiểm theo luật định. Ngoài ra, 100% CBNV thuộc hệ thống Khang Điền còn được tham gia chương trình bảo hiểm chăm sóc sức khỏe và tai nạn 24/24 tại các bệnh viện theo tiêu chuẩn quốc tế tại Việt Nam: Columbia, Pháp – Việt, An Sinh, Hoàn Mỹ...



100% CBNV thuộc hệ thống Khang Điền còn được tham gia chương trình bảo hiểm chăm sóc sức khỏe và tai nạn 24/24 tại các bệnh viện theo tiêu chuẩn quốc tế

2. SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ QUA CÁC NĂM

| Năm | Năm 2009 | Năm 2010 |
|------------------|----------|----------|
| Số lượng (người) | 95 | 120 |

3. CƠ CẤU TRÌNH ĐỘ CBNV NĂM 2010

| Nhóm trình độ | Số lượng | Tỷ lệ |
|-----------------------------------|----------|-------|
| Thạc sĩ | 4 | 3% |
| Đại học | 77 | 64% |
| Cao đẳng, Trung học chuyên nghiệp | 21 | 18% |
| Đã qua đào tạo nghề | 13 | 11% |
| Lao động phổ thông | 5 | 4% |

Ngoài các chương trình du lịch trong nước để CBNV nghỉ ngơi, thư giãn, Công ty còn triển khai các chương trình tham quan thực tế kết hợp du lịch tại các nước phát triển trong khu vực Đông Nam Á như Singapore, Hàn Quốc... Chương trình này không những tạo điều kiện cho CBNV trực tiếp tham gia phát triển dự án mở rộng tầm nhìn, tiếp cận phong cách hiện đại trong thiết kế, triển khai dự án mà còn là một nguồn động viên từ Ban Lãnh đạo đối với những thành viên có đóng góp tích cực vào sự phát triển của Khang Điền.

Trong đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ vào quý III năm 2010, toàn thể CBNV được mua cổ phần với giá ưu đãi 25.000 đồng/cổ phiếu. Tổng số lượng cổ phần phát hành cho CBNV là 740.000 cổ phần trong tổng số 10.700.000 cổ phần của đợt tăng vốn.

Ngoài ra, Công ty quan tâm đến những chính sách chăm sóc đời sống tinh thần của CBNV thông qua các hoạt động đoàn thể: tổ chức sinh nhật tập thể hàng tháng cho CBNV, câu lạc bộ bóng đá Futsal...

4. THU NHẬP BÌNH QUÂN ĐẦU NGƯỜI

Công ty từng bước điều chỉnh thang bảng lương phù hợp với tỷ lệ lạm phát, theo đó thu nhập bình quân đầu người năm sau cao hơn năm trước khoảng 15%. Năm 2010, thu nhập bình quân hàng tháng của CBNV là 11.500.000 đồng/người.



ĐẦU TƯ HIỆU QUẢ...



Chiến lược đầu tư đúng đắn, cam kết về uy tín, chất lượng nhằm không ngừng nâng cao hiệu quả kinh doanh và giá trị gia tăng cho khách hàng, đối tác; qua đó giúp thương hiệu Khang Điền ngày càng vững mạnh.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

Để thực hiện vai trò của cơ quan quản lý Công ty, HĐQT trong năm qua đã tiến hành nhiều cuộc họp với sự tham dự đầy đủ của các thành viên và đã ban hành 18 nghị quyết về các vấn đề quan trọng của Công ty. Các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT đều được giải quyết kịp thời thông qua các buổi họp một cách linh động với nghị quyết bằng văn bản. Nghị quyết liên quan đến các khoản đầu tư của Khang Điền cũng như của các công ty con đều được HĐQT xem xét cẩn trọng trước khi thông qua.

Hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc cũng được HĐQT chú trọng để đảm bảo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và của HĐQT được triển khai hiệu quả.

THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Lĩnh vực bất động sản năm qua chứng kiến nhiều bước thăng trầm. Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản suy giảm, nhiều dự án bị rút giấy phép hoặc gia hạn thời gian triển khai, lượng sản phẩm giao dịch trên thị trường thấp và đặc biệt là việc thắt chặt tín dụng vào hoạt động bất động sản. Tuy nhiên, tiềm năng trung và dài hạn của thị trường bất động sản Việt Nam vẫn được đánh giá cao bởi sự kỳ vọng về phục hồi kinh tế, tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu nhà ở ngày càng cấp thiết do sự gia tăng dân số.

Trong bối cảnh không nhiều thuận lợi của thị trường, Khang Điền vẫn có một năm phát triển khá ấn tượng. Doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ lần lượt đạt 771,8 tỷ và 174,7 tỷ đồng (tăng tương ứng 529% và 282% so với năm 2009).

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

Đối với một công ty bất động sản, việc phát triển quỹ đất là một trong những đòi hỏi tất yếu. HĐQT chủ trương gia tăng quỹ đất có vị trí tốt song song với việc phát triển dự án trên quỹ đất hiện hữu thông qua ba cách thức đầu tư chủ yếu:

(1) Tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần tại các công ty con, cụ thể: Công ty tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền (chủ đầu tư Dự án Spring Life) từ 67,6% lên 78,5%; tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh bất động sản Khu Đông (chủ đầu tư Dự án Villa Park) từ 35% lên 54,5%.

(2) Nhận chuyển nhượng dự án đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng để kinh doanh như: Dự án Villa Park, Dự án Goldora Villa.

(3) Hợp tác, liên doanh cùng thực hiện dự án mới từ giai đoạn đến bù. Khu vực Đông Bắc TP. HCM và vùng lân cận trục đường cao tốc Sài Gòn – Long Thành – Dầu Giây được đặt trong tầm nhìn dài hạn bởi Công ty tin tưởng vào tiềm năng của khu vực này thông qua định hướng phát triển cơ sở hạ tầng, xây dựng khu dân cư của Chính phủ tại đây.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Ngoài ra, Khang Điền cũng đã đầu tư vào hai dự án mới: (1) hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh để thực hiện dự án có quy mô 7,1 ha tại Quận 9, TP. HCM; (2) nhận chuyển nhượng 99% Dự án Goldora Villa có tổng diện tích 8 ha tại Quận 9, TP. HCM. Trong đó, Công ty không trực tiếp thực hiện các công đoạn đền bù, giải tỏa mà nhận chuyển nhượng dự án có quỹ đất đã đền bù. Sự chuyển hướng này đã tạo điều kiện cho Khang Điền tập trung vào việc tạo ra các giá trị gia tăng cho sản phẩm, khách hàng và nhà đầu tư. Đồng thời, Công ty cũng rút ngắn thời gian triển khai dự án, linh hoạt và thuận lợi hơn trong việc quản lý dòng tiền; từ đó nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Với tổng quỹ đất khoảng 100 ha có vị trí đắc địa tại Quận 2 và Quận 9 đã hoàn tất đền bù, hồ sơ pháp lý rõ ràng và sẵn sàng cho việc triển khai, Công ty đảm bảo cho kế hoạch phát triển dự án đến năm 2015 với tầm nhìn đến năm 2020. Chiến lược của HĐQT vẫn là tiếp tục gia tăng quỹ đất mới hàng năm đi đôi với việc nắm bắt tiềm năng của khu vực để phát triển dự án và bán sản phẩm vào các thời điểm hợp lý.

KHẲNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU

Với mục tiêu xây dựng và từng bước khẳng định thương hiệu Khang Điền – nhà đầu tư và phát triển bất động sản chuyên nghiệp, có uy tín, có vị thế trên thị trường – HĐQT xác định thương hiệu Công ty sẽ gắn liền với sản phẩm của dự án, do đó Công ty luôn cam kết đảm bảo chất lượng sản phẩm cho khách hàng. Khang Điền đã tổ chức trang trọng lễ khởi công Dự án Spring Life ngày 23/03, Gala Dinner ngày 12/06 để tri ân khách hàng, lễ khai trương nhà mẫu Villa Park ngày 16/10 và buổi tọa đàm giới thiệu cơ hội đầu tư tại Hà Nội ngày 28/11. Các sự kiện này không chỉ nhằm giới thiệu thương hiệu Khang Điền đến gần hơn với khách hàng mà còn định hướng cho chính sách chăm sóc khách hàng của Công ty tốt hơn.

HOÀN THIỆN QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

HĐQT đã có những chỉ đạo kịp thời, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành; nhờ đó, Công ty có bước tiến vượt bậc trong việc tái cơ cấu mô hình hoạt động và bộ máy quản trị. Luôn đặt mục

tiêu “Phát triển ổn định và bền vững” làm nền tảng cho hoạt động kinh doanh, Công ty tạo ra những giá trị không chỉ phục vụ cho lợi ích của cổ đông mà còn là quyền lợi của nhà đầu tư, khách hàng, đội ngũ nhân viên, cũng như các đối tác liên quan.

TRIỂN VỌNG VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN NĂM 2011

Theo dự đoán, ngành bất động sản năm 2011 sẽ tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn. Tuy nhiên, HĐQT nhận định rằng thị trường bất động sản sẽ phát triển cục bộ theo từng khu vực và từng phân khúc. Tại các địa bàn có tốc độ đô thị hóa cao, được Nhà nước đầu tư mạnh về cơ sở hạ tầng như vùng Đông Bắc TP. HCM, việc kinh doanh sẽ diễn ra sôi động. Các dự án khu dân cư có vị trí tốt, hồ sơ pháp lý rõ ràng, được đầu tư nghiêm túc và có giá bán hợp lý vẫn được thị trường đón nhận.

Trên cơ sở thành công của Dự án Villa Park, năm 2011, Khang Điền định hướng tiếp tục triển khai các dự án biệt thự cao cấp tại Quận 2 và Quận 9 như Goldora Villa, Long Phước Điền – Phước Long B, Trí Minh, Đoàn Nguyên. Bên cạnh việc triển khai những dự án có thể đưa vào kinh doanh ngay, Công ty có kế hoạch đầu tư vào các dự án tiềm năng với vị trí chiến lược dọc theo trục đường cao tốc TP. HCM – Long Thành – Dầu Giây, đường Vành Đai để chuẩn bị quỹ đất cho kế hoạch kinh doanh của những năm tới.

Để thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh năm 2011, Khang Điền không chỉ chú trọng công tác nghiên cứu tiến khả thi, thẩm định tính hiệu quả của dự án trước khi đầu tư mà còn đề cao công tác thiết kế, hoàn thiện các công trình tiện ích trước khi chào bán và liên kết với ngân hàng để hỗ trợ khách hàng vay mua nhà. Với ưu thế về vị trí chiến lược, kinh nghiệm triển khai dự án và huy động vốn phát triển dự án, Công ty tự tin đây là hướng đi hiệu quả trong giai đoạn hiện nay.

Khang Điền định hướng tiếp tục triển khai các dự án biệt thự cao cấp tại Quận 2 và Quận 9 như Goldora Villa, Long Phước Điền – Phước Long B, Trí Minh, Đoàn Nguyên. Bên cạnh việc triển khai những dự án có thể đưa vào kinh doanh ngay, Công ty có kế hoạch đầu tư vào các dự án tiềm năng với vị trí chiến lược dọc theo trục đường cao tốc TP. HCM – Long Thành – Dầu Giây, đường Vành Đai để chuẩn bị quỹ đất cho kế hoạch kinh doanh của những năm tới.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Doanh thu 2010 tăng 529% so với năm 2009, đạt 771,8 tỷ đồng

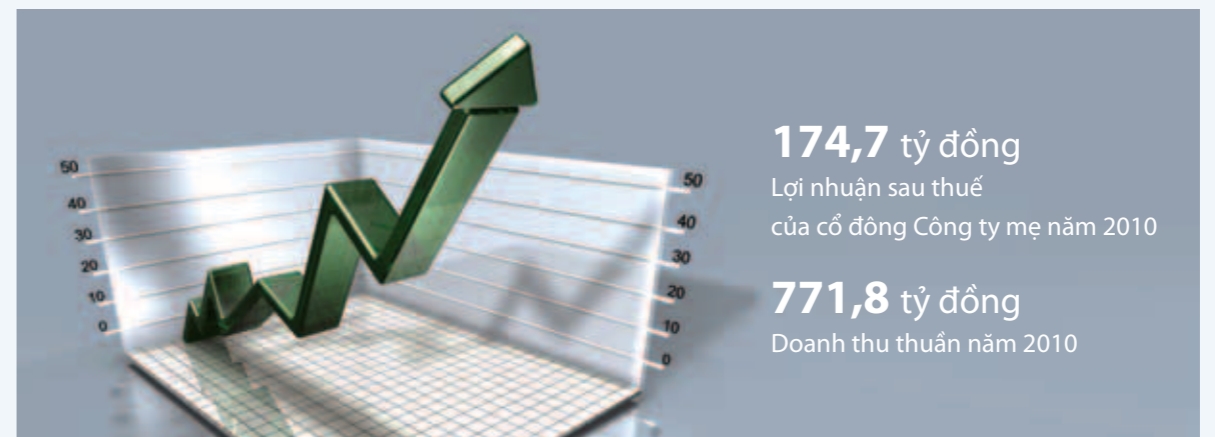
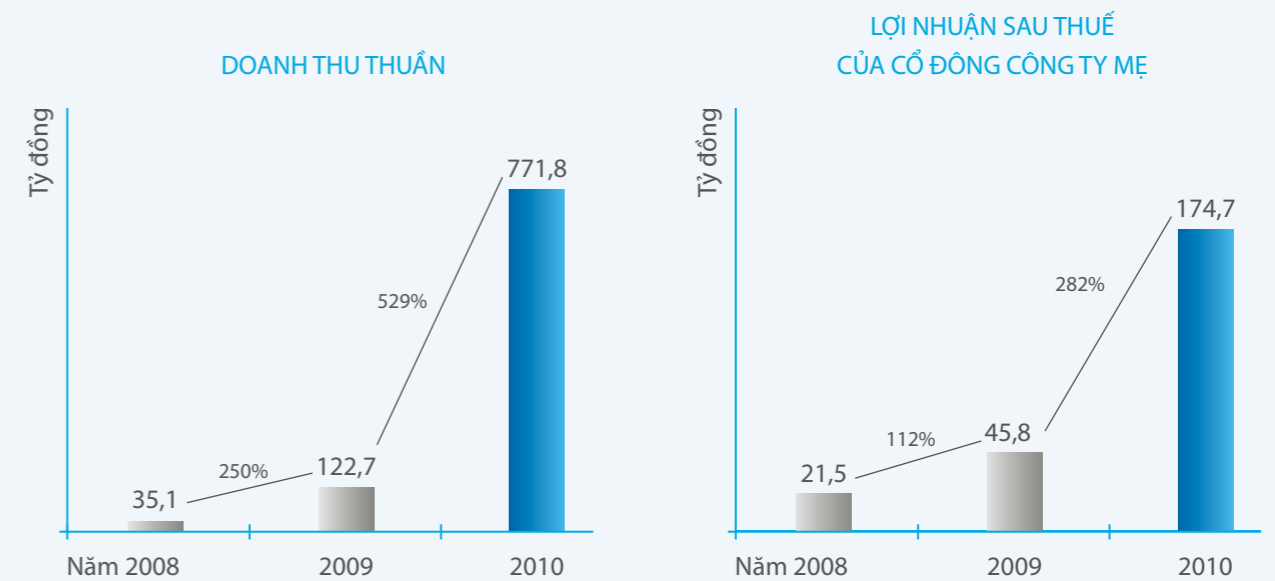
TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ 2010

Nhìn chung, trong năm 2010 nền kinh tế Việt Nam đã có những chuyển biến khá tích cực trong điều kiện nền kinh tế thế giới phục hồi chậm và còn tồn tại nhiều bất ổn từ cuộc khủng hoảng tài chính năm 2008. Việt Nam đã đạt được tốc độ tăng trưởng 6,78%, cao hơn chỉ tiêu đề ra (6,5%) và mức tăng trưởng năm 2009 (5,3%). Tổng kim ngạch xuất khẩu tăng mạnh so với năm 2009 (tăng 25,5%).

Bên cạnh những chuyển biến tích cực, nền kinh tế 2010 vẫn còn đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức như những bất cập trong chính sách vĩ mô, tình trạng lạm phát cao (CPI tăng 11,75% trong năm), tình trạng giảm giá của tiền đồng vẫn tiếp diễn và lãi suất cho vay của các ngân hàng duy trì ở mức quá cao.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

| Chỉ tiêu | 2008 | 2009 | 2010 | So sánh 2010 và 2009 Tăng/giảm | |
|---|------|-------|-------|-----------------------------------|------|
| Doanh thu thuần | 35,1 | 122,7 | 771,8 | 649,1 | 529% |
| Lợi nhuận gộp | 5,3 | 77,6 | 303,3 | 225,7 | 291% |
| Lợi nhuận trước thuế | 30,7 | 61,3 | 307,9 | 246,7 | 403% |
| Lợi nhuận sau thuế | 22,7 | 44,9 | 226,1 | 181,3 | 404% |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ | 21,5 | 45,8 | 174,7 | 129,0 | 282% |



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CƠ BẢN 3 NĂM GẦN NHẤT

| Chỉ tiêu | 2008 | 2009 | 2010 |
|---|-------|-------|-------|
| Cơ cấu nguồn vốn | | | |
| Hệ số nợ vay/Tổng tài sản | 4% | 13% | 39% |
| Khả năng thanh toán | | | |
| Hệ số thanh toán nhanh | 11,0 | 8,8 | 2,3 |
| Hệ số thanh toán hiện hành | 42,7 | 40,4 | 5,5 |
| Tỷ suất lợi nhuận | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 64,7% | 36,6% | 29,3% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 3,1% | 5,9% | 18,8% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 2,1% | 3,8% | 8,5% |
| Lãi suất cơ bản trên mỗi cổ phiếu-EPS (đồng) | 650 | 1.380 | 4.890 |



HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010

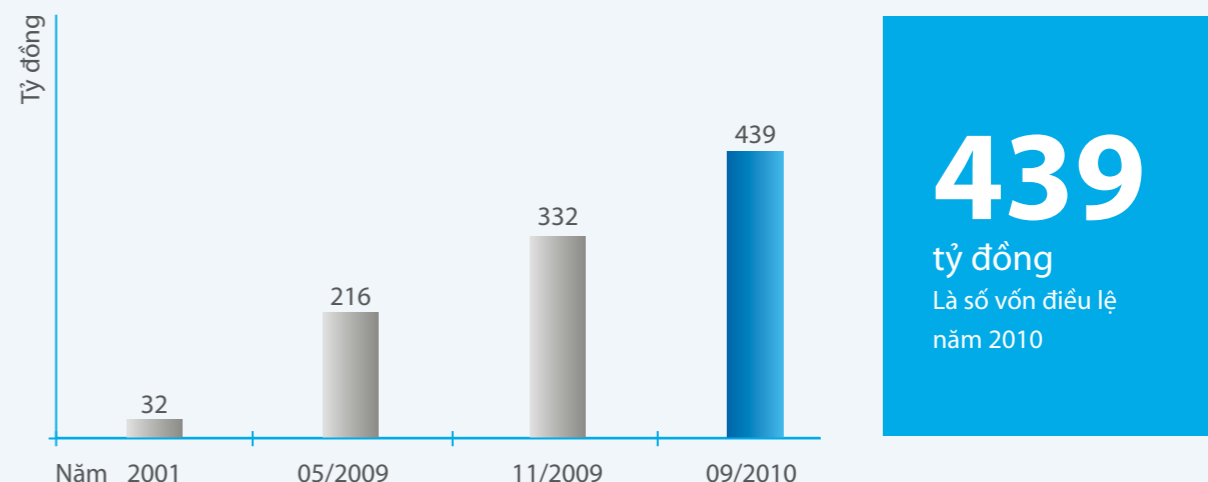
Doanh thu năm 2010 tăng 529% so với năm 2009, đạt 771,8 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế đạt 307,9 tỷ đồng, tăng 403% so với năm 2009. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ đạt 174,7 tỷ đồng, tăng 282% so với cùng kỳ năm ngoái.

Những chỉ số tăng trưởng ấn tượng trên là kết quả của việc thay đổi trong chiến lược sản phẩm của Công ty theo hướng tập trung vào những sản phẩm bất động sản hoàn chỉnh và chất lượng cao. Dự án Khu biệt thự cao cấp Villa Park đã được tung ra vào quý II/2010 và chào bán thành công 70% sản phẩm trong năm. Đồng thời, hoạt động đầu tư chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp trong các dự án bất động sản cũng đem lại nguồn thu đáng kể cho Công ty.

THAY ĐỔI VỀ VỐN CỔ PHẦN

Trong năm, Công ty đã thực hiện thành công việc tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ đồng lên 439 tỷ đồng bằng cách phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Cán bộ nhân viên Công ty với giá 25.000 đồng/cổ phiếu, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 số 01/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2010. Tổng số lượng cổ phiếu được phát hành trong đợt tăng vốn này là 10.700.000 cổ phiếu, tương ứng với 32,23% tổng số cổ phiếu đang lưu hành trước thời điểm phát hành.

VỐN ĐIỀU LỆ



Ngày 07/12/2010 Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh đã cấp giấy CNĐKKD số 0302588596 (điều chỉnh lần thứ 7), ghi nhận mức vốn điều lệ mới của Công ty là 439 tỷ đồng tương ứng với 43.900.000 cổ phiếu. Đây cũng là số cổ phiếu của Công ty đang lưu hành và được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM tại thời điểm 31/12/2010.

TỔNG SỐ TRÁI PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH

Tính đến ngày 31/12/2010, Công ty đã lưu hành trái phiếu kỳ hạn 18 tháng, đáo hạn vào ngày 13/09/2011 với tổng giá trị mệnh giá là 90 tỷ đồng. Trái phiếu có lãi suất cố định trong 6 tháng đầu tiên ở mức 16%/năm, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi.



CỔ TỨC VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Lợi nhuận sau thuế năm 2009 của Công ty được phân phối trong năm 2010:

- Quỹ khen thưởng : 2,5%
- Quỹ phúc lợi: 2,5%
- Quỹ dự phòng tài chính: 5,0%
- Quỹ đầu tư phát triển: 10%
- Số còn lại sử dụng cho đầu tư phát triển dự án và hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT (BKS)

BKS đã tiến hành hoạt động kiểm tra 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:

- Kiểm tra việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đối với Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc (BTGD) như đưa ra một số ý kiến đóng góp trong phạm vi trách nhiệm quyền hạn và hiểu biết của BKS.
- Tham gia một số buổi làm việc về hoạt động, tổ chức và điều hành của Công ty, đến hiện trường các dự án đang thực hiện.
- Xem xét các báo cáo định kỳ do BTGD lập, bản cáo bạch công bố thông tin khi phát hành tăng vốn.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. Đồng thời, đánh giá phạm vi kiểm toán và ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

BKS không phát hiện trường hợp bất thường nào trong hoạt động của Công ty. Các hoạt động tuân thủ theo các yêu cầu của hệ thống quản trị nội bộ. Chế độ họp giao ban thực hiện đều đặn đã phát hiện kịp thời các vấn đề, đồng thời đề xuất các kiến nghị và giải pháp phù hợp nhằm tăng cường hiệu quả hoạt động của Công ty.

Tình hình kinh tế vĩ mô tiếp tục có những thay đổi khó lường, BKS đề nghị HĐQT và BTGD trình Đại hội đồng cổ đông tình hình phát triển các dự án, tình hình và hiệu quả sử dụng vốn của đợt phát hành tăng vốn năm 2010 cũng như các kế hoạch kinh doanh để đối phó với những thay đổi của kinh tế vĩ mô và các chính sách tài chính - tiền tệ của Nhà nước.



BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2010

BKS 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.

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. BKS cơ bản đồng ý 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 2010.

KẾT QUẢ GIÁM SÁT THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

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

BKS không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, BTGD và các cán bộ quản lý Công ty. BKS cho rằng trong năm 2010 HĐQT đã thể hiện rất rõ bản lĩnh kinh doanh thể hiện cụ thể qua việc thực hiện thành công Dự án Villa Park và được kì vọng sẽ tiếp tục thành công với Dự án Goldora Villa và Spring Life.

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

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và BTGD Công ty.

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

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP. HCM - RỦI RO VÀ GIẢI PHÁP KIỂM SOÁT RỦI RO

Tiếp tục chịu ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ 2008 - 2009, thị trường bất động sản Việt Nam bước vào năm 2010 đối mặt với khá nhiều khó khăn. Lượng vốn đầu tư khổng lồ, các dự án hiện hữu thiếu vốn để triển khai, khách hàng không đủ nguồn tài chính để chi trả cho các sản phẩm đặc biệt là dự án trung và cao cấp... Là doanh nghiệp bất động sản, Khang Điền luôn chú trọng việc kiểm soát rủi ro nhằm hướng tới sự phát triển an toàn và bền vững.

1. Quỹ đất ở đô thị đã đạt mức tối đa

Trong những năm gần đây, ngành bất động sản tại TP. HCM phát triển khá nhanh và mạnh. Nhiều dự án được thực hiện dẫn đến cơ cấu sử dụng đất thay đổi lớn theo hướng giảm dần diện tích đất nông nghiệp và gia tăng diện tích đất ở, đất công trình hạ tầng, thương mại và công nghiệp. Diện tích đất ở tại đô thị tăng cao và nay đã đạt mức tối đa, điều này đặt ra bài toán lớn về quy hoạch sử dụng đất đối với Nhà nước, và là vấn đề nan giải đối với doanh nghiệp trong quá trình tìm kiếm, đầu tư dự án mới.

Trước tình hình đó, Khang Điền đã linh hoạt trong việc tìm kiếm quỹ đất. Ngoài phương thức triển khai đến bù từ đầu, Công ty còn nhận chuyển nhượng dự án/quyền sử dụng đất đã có hạ tầng từ chủ đầu tư cấp I; trong đó, tập trung vào khu vực phía Đông TP. HCM nơi Công ty đã có kinh nghiệm và thế mạnh về đầu tư để tìm kiếm quỹ đất có vị trí tốt. Mục tiêu của Công ty là hướng đến phát triển các dự án với tầm nhìn từ 5 đến 8 năm.

2. Thay đổi luật và các chính sách có liên quan

Pháp luật bất động sản Việt Nam gần đây có nhiều thay đổi với sự ra đời của hàng loạt văn bản pháp luật quan trọng. Song, việc thực thi các quy định mới thường gặp vướng mắc do các văn bản hướng dẫn được ban hành chậm hơn so với chính sách và quy định chung. Điều này dẫn đến nhiều trở ngại cho các dự án được thực hiện trong thời kỳ chuyển tiếp giữa chính sách, quy định cũ và chính sách, quy định mới.

Để hạn chế rủi ro trong quá trình hoạt động khi có sự thay đổi về luật và các chính sách liên quan; Khang Điền luôn theo dõi, nhận định xu hướng của thị trường bất động sản để dự liệu các thay đổi trong pháp luật. Đồng thời, Công ty xây dựng các phương án dự phòng và linh động điều chỉnh kế hoạch kinh doanh để phù hợp với quy định mới.

3. Sự bất ổn về tài chính

Thị trường tài chính Việt Nam có nhiều biến động do kinh tế vĩ mô chưa thực sự ổn định, tỷ lệ lạm phát, lãi suất vẫn ở mức cao. Thêm vào đó, việc kiểm soát tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản cũng khiến cho chủ đầu tư và khách hàng khó có cơ hội tiếp cận nguồn vốn để đầu tư dự án hoặc mua sản phẩm của dự án.

Đứng trước nguy cơ bị ảnh hưởng do hiệu ứng dây chuyền, để chuẩn bị nguồn vốn cho dự án, Khang Điền chú trọng thực hiện tốt hồ sơ pháp lý của dự án, đảm bảo tính minh bạch, hợp pháp trong hoạt động của Công ty để nâng cao mức tín nhiệm trong các giao dịch vay vốn cũng như huy động vốn ứng trước. Ngoài ra, Công ty chủ động xây dựng nhiều phương án để mời gọi hợp tác từ bên ngoài, thu hút nguồn vốn từ nhiều kênh khác nhau.

4. Biến động thị giá bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam đang trong giai đoạn đầu phát triển và tiềm ẩn nhiều rủi ro biến động giá. Sự biến động giá này phần nhiều bắt nguồn từ hiện tượng đầu cơ và sự thiếu niềm tin của khách hàng. Mặc dù Nhà nước đã nỗ lực cải thiện hệ thống pháp lý để thị trường bất động sản phát triển ổn định nhưng phải cần một thời gian dài để đạt được mục tiêu đó.



Về phía Khang Điền, Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ chi phí của dự án, tính toán giá bán sản phẩm hợp lý, theo nguyên tắc lợi nhuận bền vững hơn là lợi nhuận tối đa. Theo dõi thường xuyên các dấu hiệu của thị trường bất động sản, linh động điều chỉnh kế hoạch bán hàng cho phù hợp xu hướng thị trường cũng là một trong những giải pháp ưu tiên của Công ty.

5. Chi phí dự án gia tăng

Hiện nay, chủ đầu tư dự án nhà ở khi được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng 100% giá đất theo thẩm định của Sở Tài chính căn cứ vào thị trường, trong khi phần khấu trừ chi phí đền bù không được tính theo chi phí thực tế. Điều này đẩy chi phí đất của dự án lên cao, cùng với sự gia tăng liên tục của giá nguyên vật liệu xây dựng đã làm cho chi phí đầu vào của sản phẩm cao hơn trước kia rất nhiều nhưng giá

“Mục tiêu của Công ty là hướng đến phát triển các dự án với tầm nhìn từ 5 đến 8 năm”

bán ra không thể tăng tương ứng. Ngoài ra, mức thuế thu nhập doanh nghiệp 25% là cao so với một số nước khác trong khu vực đã ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả đầu tư của dự án.

Giải pháp của Khang Điền là lập kế hoạch tài chính cho dự án từ giai đoạn đầu đến khi đưa vào kinh doanh; cập nhật thông tin thị trường để điều chỉnh kế hoạch tài chính dự án, kế hoạch kinh doanh phù hợp với từng thời điểm; và cuối cùng là dự phòng chi phí phát sinh, kiểm soát chặt chẽ chi phí dự án.

6. Biến động nhân sự

Doanh nghiệp bất động sản cần đội ngũ nhân viên có kiến thức và kinh nghiệm chuyên môn sâu rộng và cần 3 - 5 năm đào tạo để đạt yêu cầu. Tuy nhiên, khi thị trường có những “cơn sốt” thì luôn kéo theo dòng dịch chuyển nhân sự chủ chốt. Hiện tượng này còn dẫn đến việc nâng cao mặt bằng lương ngoài dự kiến khiến chi phí hoạt động của doanh nghiệp gia tăng và việc tuyển dụng nhân sự thay thế càng khó khăn hơn.

Để xây dựng, duy trì được đội ngũ nhân viên ổn định, đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty tại từng giai đoạn, Khang Điền tập trung xây dựng văn hóa Công ty, môi trường làm việc tốt, chú trọng các lợi ích vật chất và tinh thần của nhân viên. Ngoài ra, Công ty luôn có những chính sách đào tạo phù hợp giúp nhân viên nâng cao năng lực, tạo điều kiện và cơ hội cho những nhân viên có năng lực, đạo đức nắm giữ các vị trí quản lý cao cấp.



TỪNG BƯỚC NÂNG TẦM CÔNG TÁC KIỂM SOÁT NỘI BỘ



Sự phát triển không ngừng trong hai năm gần đây đã tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty tiếp cận nhiều hơn với những cơ hội của thị trường. Điều này đồng nghĩa với những thách thức phải đối mặt trong công tác quản trị khi rủi ro kinh doanh ngày một tăng lên; đòi hỏi Công ty phải có sự kiểm tra, kiểm soát nghiêm ngặt, hợp lý và hiệu quả.



Ý thức được tầm quan trọng của công tác kiểm soát nội bộ (KSNB), Ban Tổng Giám đốc (BTGD) Công ty đã chú trọng xây dựng bộ máy KSNB đủ mạnh. Trong năm qua, Phòng KSNB đã xác định các vấn đề, khó khăn, rủi ro và nguyên nhân của việc hoạt động kém hiệu quả, đưa ra những khuyến nghị đối với BTGD, Trưởng Phòng/Ban nhằm kịp thời xây dựng, hoàn thiện các kế hoạch hành động và các biện pháp xử lý nhằm hạn chế tối đa các rủi ro có thể xảy ra.

Năm 2010, Phòng KSNB đã nỗ lực thực hiện gần như đầy đủ các mục tiêu kế hoạch bao gồm: **(1)** Đánh giá độc lập về tính tương thích và sự tuân thủ các quy chế, quy trình hoạt động cũng như chính sách đã được thiết lập trong Công ty; **(2)** Rà soát và đánh giá tính chính xác, đầy đủ và kịp thời của báo cáo tài chính. Các công việc trong năm qua được cụ thể như sau:

- Thực hiện việc soát xét báo cáo tài chính của Công ty, các Công ty Thành viên và báo cáo hợp nhất hàng tháng, quý và năm. Qua đó, Phòng KSNB đã có những kiến nghị kịp thời điều chỉnh những điểm chưa phù hợp trong công tác hoạch toán kế toán và lập báo cáo tài chính theo tiêu chuẩn, đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do sơ suất hoặc gian lận.
- Kiểm tra hoạt động của các Phòng/Ban nhằm đảm bảo tính tuân thủ đối với quy chế, quy trình hoạt động của Công ty.
- Kiểm tra hoạt động của các Phòng/Ban dựa trên kế hoạch hành động của Công ty. Từ đó, đề xuất các biện pháp kiểm soát nhằm ngăn chặn và khắc phục các sai sót kịp thời.
- Phối hợp với cấp quản lý các Phòng/Ban rà soát, đánh giá tính thực tế, hữu hiệu của các thủ tục, quy trình hoạt động; đưa ra các khuyến nghị nhằm xây dựng và hoàn thiện các thủ tục, quy trình để nâng cao hiệu quả kinh doanh và hiệu suất lao động của cán bộ nhân viên.

Hiện tại, Phòng KSNB đang tiếp tục xây dựng và sẽ triển khai kế hoạch KSNB theo hướng tập trung đánh giá rủi ro và bám sát hơn đến từng hoạt động trong năm 2011, đặc biệt là hoạt động quản lý và phát triển dự án. Đây được xem là hoạt động chính, đem lại nguồn lợi nhuận chủ yếu cho Công ty và có mức ảnh hưởng cao so với các hoạt động khác, cụ thể:

- Phòng KSNB sẽ xây dựng mô hình nhận diện và đánh giá rủi ro liên quan các hoạt động chủ chốt của Công ty đồng thời đánh giá mức độ trọng yếu của các rủi ro. Trên cơ sở đó ưu tiên tập trung vào việc kiểm soát các hoạt động có mức độ rủi ro cao, đưa ra những khuyến nghị, cảnh báo nhằm xây dựng, hiệu chỉnh quy trình kịp thời để ngăn chặn, hạn chế các rủi ro có thể xảy ra.
- Xây dựng văn hóa nhận thức rủi ro trong Công ty. Rủi ro là vấn đề cần được quan tâm và truyền đạt cho tất cả mọi thành viên trong Công ty: từ cấp lãnh đạo đến các cấp nhân viên. Văn hóa quản trị rủi ro chỉ có thể tồn tại và phát triển khi các thành viên đều có ý thức rõ ràng về rủi ro. Mặc dù trách nhiệm quản trị rủi ro được giao phó cho cấp lãnh đạo cụ thể, nhưng các thành viên phải cùng nhau tham gia công tác này. Phòng KSNB sẽ xây dựng các mô hình quản lý nhằm nâng cao nhận thức về hoạt động quản lý rủi ro trong tập thể cán bộ nhân viên.

- Phương pháp tiếp cận của hoạt động KSNB sẽ được chuyển dịch từ hình thức hậu kiểm sang hình thức chủ động hơn dựa trên các phương pháp quản trị rủi ro, nhằm kịp thời nhận diện những tổn tại trong công tác quản trị; giảm thiểu khả năng gây thất thoát tài sản, ảnh hưởng đến hoạt động và uy tín của Công ty.
- Không ngừng xem xét và đánh giá lại các phương pháp và thủ tục KSNB hiện có, qua đó cải tiến cho phù hợp với sự phát triển ngày càng lớn mạnh của Công ty.
- Xây dựng đội ngũ KSNB mạnh mẽ, luôn cập nhật và nâng cao nghiệp vụ chuyên môn nhằm đạt được các mục tiêu hoạt động và hoàn thành nhiệm vụ của Phòng.

Phòng KSNB luôn nhận thức rằng *“giá trị Công ty sẽ tăng lên tỉ lệ nghịch với rủi ro Công ty phải đối mặt”*. Hệ thống KSNB vững chắc là một trong những nhân tố góp phần tạo nên mô hình quản trị doanh nghiệp hiệu quả. Điều này tạo nên sự tin tưởng cao đối với cổ đông, nhà đầu tư và khách hàng”

“Hệ thống kiểm soát nội bộ vững chắc là một trong những nhân tố góp phần tạo nên mô hình quản trị doanh nghiệp hiệu quả”



HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ - NHỮNG BƯỚC KHỞI ĐẦU



Thị trường chứng khoán Việt Nam chính thức đi vào hoạt động từ năm 2000, tuy nhiên công tác quan hệ nhà đầu tư (QHNĐT) của các công ty niêm yết chỉ thật sự được quan tâm trong những năm gần đây. Thông qua hoạt động này, các nhà đầu tư sẽ có nhiều cơ hội tiếp cận thông tin và thuận lợi hơn trong việc đánh giá tiềm năng phát triển của các công ty niêm yết.

Ban QHNĐT của Khang Điền chuyên trách trong việc thiết lập, tăng cường và duy trì mối quan hệ với các nhà đầu tư và cổ đông, đặc biệt là việc mở rộng giao tiếp với các nhà đầu tư nước ngoài. Qua đó, thông tin hoạt động của Công ty luôn được truyền tải đến cổ đông và nhà đầu tư một cách chủ động, liên tục và nhất quán, bước đầu tạo sự gắn kết giữa Khang Điền với các cổ đông và nhà đầu tư.

Những bước khởi đầu khá sôi nổi của hoạt động QHNĐT trong năm qua có thể nhắc đến là: **(1)** hoàn thành việc đưa cổ phiếu Khang Điền với mã giao dịch là KDH niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán (SGDCK) TP. HCM vào tháng 2 năm 2010; **(2)** tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2009; **(3)** tổ chức các buổi tọa đàm giới thiệu cơ hội đầu tư vào cổ phiếu KDH; **(4)** tổ chức các hội nghị giới thiệu các dự án do Công ty triển khai tại TP. HCM và Hà Nội; **(5)** thường xuyên gặp gỡ trực tiếp nhà đầu tư nhằm cung cấp thông tin, giải đáp các thắc mắc về hoạt động kinh doanh cũng như mô tả khái quát tiềm năng phát triển Công ty. Ngoài ra, tình hình hoạt động kinh doanh, Báo cáo tài chính, Báo cáo thường niên... cũng được cập nhật kịp thời trên trang Web của Công ty.

Hơn hết, Ban Lãnh đạo Công ty ý thức rất rõ tầm quan trọng của công tác công bố thông tin và minh bạch hóa các hoạt động kinh doanh đến các Cơ quan Quản lý Nhà nước như Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, SGDCK TP. HCM, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CHỐT NGÀY 30/09/2010

| Loại cổ đông | Số lượng cổ phiếu sở hữu | % Sở hữu |
|-------------------|--------------------------|----------------|
| Trong nước | 34.050.155 | 77,56% |
| - Cá nhân | 31.502.405 | 71,76% |
| - Tổ chức | 2.547.750 | 5,80% |
| Nước ngoài | 9.849.845 | 22,44% |
| - Cá nhân | 87.588 | 0,20% |
| - Tổ chức | 9.762.257 | 22,24% |
| Tổng cộng | 43.900.000 | 100,00% |

và các cổ đông. Việc công bố thông tin đầy đủ, chính xác, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật thể hiện trách nhiệm của một tổ chức niêm yết, qua đó góp phần hỗ trợ các cơ quan quản lý thuận lợi hơn trong việc giám sát hoạt động của Công ty, hỗ trợ nhà đầu tư những thông tin xác thực hơn trước khi ra quyết định đầu tư.

Tháng 10 năm 2010, Khang Điền đã thực hiện thành công tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ đồng lên 439 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Cán bộ nhân viên Công ty với giá phát hành 25.000 đồng/cổ phiếu. Điểm nổi bật trong đợt tăng vốn lần này là tất cả cổ đông lớn, cổ đông là tổ chức nước ngoài như Prudential, VinaCapital, DragonCapital... đã thực hiện 100% quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Quá trình tăng vốn hoàn thành đúng kế hoạch cho thấy sự quan tâm, tin tưởng của nhà đầu tư trong và ngoài nước đối với cổ phiếu KDH. Tỷ lệ sở hữu của hai cổ đông chiến lược nước ngoài là Prudential và VinaCapital hiện chiếm 24,73% tổng số cổ phiếu của Khang Điền đang lưu hành trên thị trường.

Năm 2010, với sự hỗ trợ từ Prudential và VinaCapital, Công ty nỗ lực duy trì tính minh bạch trong hoạt động kinh doanh và nâng tầm công tác quản trị doanh nghiệp; qua đó củng cố niềm tin của nhà đầu tư vào cổ phiếu Công ty. Tổng khối lượng cổ phiếu KDH giao dịch trong năm 2010 đạt gần 30 triệu cổ phiếu với giá trị vốn hóa tính đến ngày 31/12/2010 đạt gần 2.000 tỷ đồng.

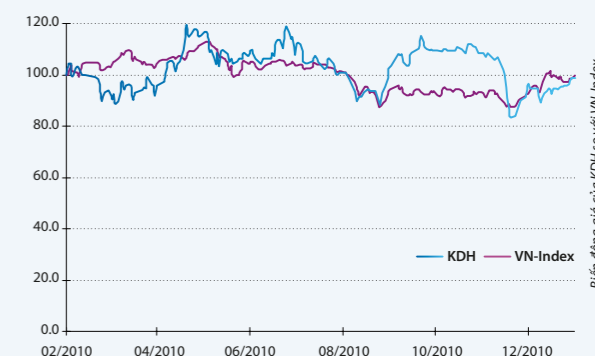
Từ khi niêm yết đến cuối năm 2010, giá cổ phiếu KDH thuộc nhóm cổ phiếu ổn định với mức giảm hầu như không đáng kể so với VN-Index trong cùng giai đoạn. Điều này một lần nữa minh chứng cho mô hình quản trị doanh nghiệp hướng đến lợi ích của nhà đầu tư và cổ đông, những người luôn đồng hành và đóng góp vào định hướng phát triển lâu dài của Khang Điền. Với tốc

THÔNG TIN CỔ PHIẾU KDH

| | |
|---|------------|
| Giá cao nhất 52 tuần (VNĐ) | 52.000 |
| Giá thấp nhất 52 tuần (VNĐ) | 36.200 |
| Tổng khối lượng giao dịch năm 2010 (cổ phiếu) | 29.544.200 |
| Khối lượng giao dịch bình quân/phiên (cổ phiếu) | 128.453 |
| Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu) | 43.900.000 |
| Giá trị vốn hóa (31/12/2010) (tỷ VNĐ) | 1.880 |

độ tăng trưởng ấn tượng trong năm 2010 cùng triển vọng kinh doanh khả quan trong trung và dài hạn, giá mục tiêu hiện tại của KDH nằm trong khoảng từ 55.000 - 60.000 đồng/cổ phiếu theo phương pháp P/E, P/B và giá trị tài sản ròng (NAV). Với mức giá nói trên, KDH được đánh giá là cổ phiếu bất động sản tiềm năng.

DIỄN BIẾN GIÁ KDH KỂ TỪ NIÊM YẾT



| Thống kê giá | Tháng 2 | Tháng 3 | Tháng 4 | Tháng 5 | Tháng 6 | Tháng 7 | Tháng 8 | Tháng 9 | Tháng 10 | Tháng 11 | Tháng 12 |
|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|
| Cao nhất | 45.200 | 42.900 | 52.000 | 50.600 | 51.500 | 48.800 | 44.500 | 50.000 | 48.500 | 47.000 | 42.900 |
| Thấp nhất | 38.700 | 38.200 | 41.600 | 44.700 | 45.200 | 43.400 | 38.000 | 44.600 | 47.000 | 36.200 | 38.600 |
| Trung bình | 42.947 | 40.661 | 46.354 | 46.643 | 47.523 | 45.439 | 40.945 | 47.225 | 47.610 | 42.327 | 41.139 |



CÁC HOẠT ĐỘNG HƯỚNG TỚI CỘNG ĐỒNG NĂM 2010

Cung cấp cho thị trường những sản phẩm bất động sản với thiết kế hiện đại, sang trọng; không gian sống trong lành; đảm bảo chất lượng công trình theo đúng cam kết là cơ sở để Khang Điền đạt được những bước đột phá trong năm qua. Tuy nhiên để sự phát triển đó ổn định và bền vững, Công ty luôn xác định hiệu quả kinh doanh được xây dựng trên nền tảng pháp luật và đạo đức; luôn ý thức được trách nhiệm chia sẻ cùng cộng đồng và xã hội. Trong năm 2010, Ban Lãnh đạo Công ty đặc biệt quan tâm đến các hoạt động hướng tới cộng đồng với mong muốn góp phần xây dựng một cuộc sống tốt đẹp hơn.

HIỆU QUẢ KINH DOANH TRÊN NỀN TẢNG PHÁP LUẬT VÀ ĐẠO ĐỨC

Với phương châm hoạt động kinh doanh trên cơ sở **(1)** Pháp lý vững chắc, **(2)** Vị thế chiến lược, **(3)** Công trình chất lượng, và **(4)** Tiện ích tối ưu; hiệu quả kinh doanh của Khang Điền được thể hiện qua sự tăng trưởng vượt bậc của từng năm. Điều này, một mặt thể hiện cam kết của Công ty đối với lợi ích của cổ đông, nhà đầu tư; mặt khác, giúp Công ty thực hiện tốt chính sách đãi ngộ, đảm bảo công ăn việc làm, tạo nguồn thu nhập ổn định cho toàn thể Cán bộ công nhân viên và cuối cùng là thể hiện trách nhiệm của Doanh nghiệp đối với xã hội.

Đối với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, chuẩn mực đạo đức của người làm nghề là một yếu tố không thể thiếu. Chữ Tâm chính là kim chỉ nam trong mọi hoạt động của Khang Điền. Đạo đức nghề nghiệp luôn thôi thúc Khang Điền quyết tâm đem đến các sản phẩm có chất lượng tốt tới người tiêu dùng. Những thành viên gia nhập vào môi trường Khang Điền ngoài việc đảm bảo về chuyên môn, kiến thức và kỹ năng nghề nghiệp, yếu tố đạo đức cũng là một trong những nhân tố quyết định.

CHIA SẺ CÙNG CỘNG ĐỒNG VÀ XÃ HỘI

Trong những năm qua, đặc biệt là năm 2010, Khang Điền rất quan tâm đến các hoạt động xã hội với mong muốn chung tay cùng xã hội xây dựng một cộng đồng phát triển ấm no và thịnh vượng. Quyết tâm đó đã được Khang Điền cụ thể hóa bằng những chương trình giàu tính nhân văn:



- **“CHUNG SỨC VÌ TƯƠNG LAI”**: Chương trình phát triển Cơ sở dạy nghề Nhân Tâm - Ngôi nhà cho các trẻ em khuyết tật. Thông qua Chương trình này, Khang Điền ủng hộ 50 triệu đồng vào quỹ từ thiện;

- **“VẮNG TRẮNG CỔ TÍCH”**: Chương trình hội tụ những tấm lòng hảo tâm hỗ trợ trẻ em có hoàn cảnh bất hạnh trong cuộc sống; trẻ em là nạn nhân chất độc màu da cam; trẻ em bệnh tim bẩm sinh; trẻ em mồ côi thông qua việc trao tặng sổ tiết kiệm và học bổng;

- **“KHUYẾN HỌC - KHUYẾN NHÂN TÀI”**: Chương trình nhằm hướng đến việc đào tạo một thế hệ trẻ có năng lực gặp hoàn cảnh khó khăn trong cuộc sống thông qua việc cấp học bổng cho sinh viên nghèo vượt khó. Suất học bổng toàn phần Khang Điền trao tặng cho tân sinh viên trường Đại học Kinh tế TP. HCM trị giá 240 triệu đồng;

- **“ĐÀO TẠO GẮN KẾT VỚI DOANH NGHIỆP”**: Tạo điều kiện cho những sinh viên mới ra trường có điều kiện tiếp cận với môi trường làm việc thực tế tại Khang Điền, từng bước nâng cao kỹ năng nghề nghiệp, góp phần đào tạo nguồn nhân lực có trí thức, kinh nghiệm đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội của đất nước;

- **“CHIA SẺ TẤM LÒNG VÀNG”**: Khang Điền đóng góp 50 triệu đồng vào Quỹ Tấm lòng vàng của Hội Doanh nhân Trẻ Việt Nam với phương châm cùng phấn đấu cho sự phát triển và thành đạt của các Hội viên.

Bên cạnh việc triển khai các dự án biệt thự chất lượng cao, Khang Điền đồng thời phát triển hệ thống chung cư dành cho đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình. Năm 2011, dự định của Khang Điền sẽ đầu tư các khu nhà ở xã hội dành cho người có thu nhập thấp. Ngoài mục tiêu kinh doanh, Khang Điền mong muốn chung tay xây dựng các khu tái định cư mới trong bối cảnh nhu cầu nhà ở đang trở nên bức thiết như hiện nay.

Chữ Tâm chính là kim chỉ nam trong mọi hoạt động của Khang Điền



NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2010



1 KHANG ĐIỂN LẦN ĐẦU TIÊN GIỚI THIỆU CƠ HỘI ĐẦU TƯ

Ngày 26/01/2010: Khang Điền tổ chức thành công buổi tọa đàm đầu tư tại Khách sạn Legend Thành phố Hồ Chí Minh (TP. HCM) nhằm giới thiệu tiềm năng phát triển của Công ty và chuỗi các Dự án chuẩn bị triển khai đến với nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Đây là bước tiếp cận đầu tiên của Khang Điền đối với nhà đầu tư và khách hàng quan tâm đến thị trường bất động sản tại khu vực được đánh giá là tiềm năng bậc nhất hiện nay, phía Đông TP. HCM.

2 CỔ PHIẾU KHANG ĐIỂN CHÍNH THỨC NIÊM YẾT TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN (SGDCK) TP. HCM

Ngày 01/02/2010: KDH, mã cổ phiếu của Khang Điền trở thành cổ phiếu thứ 233 được niêm yết trên SGDCK TP. HCM.

Sự kiện này là nền tảng đánh dấu một bước tiến quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty, từng bước chuyên nghiệp hóa các hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh, minh bạch hóa thông tin cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận nguồn vốn.

3 KHANG ĐIỂN KHỞI CÔNG VÀ KHAI TRƯƠNG CĂN HỘ MẪU CỦA DỰ ÁN CHUNG CƯ SPRING LIFE 1.000 CĂN HỘ

Ngày 23/03/2010: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền (Khang Điền sở hữu 67,6%), một trong những công ty con của hệ thống Khang Điền đã chính thức khởi công và khai trương căn hộ mẫu Dự án Chung cư có quy mô lớn nhất tại khu vực Quận 2, TP. HCM.

Spring Life là Dự án đầu tiên của Công ty hướng đến việc phát triển loại hình chung cư dành cho những khách hàng có nhu cầu thật sự với mức thu nhập trung bình khá. Đây được xem là bước đi chiến lược trong mục tiêu đa dạng hóa loại hình sản phẩm bất động sản nhằm đáp ứng nhiều phân khúc khách hàng khác nhau trên thị trường.

4 KHANG ĐIỂN VÀ PRUDENTIAL KÝ KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ DỰ ÁN BIỆT THỰ CAO CẤP VILLA PARK

Ngày 20/04/2010: Khang Điền và Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Prudential Việt Nam chính thức trở thành đối tác chiến lược cùng nhau phát triển Dự án Biệt thự cao cấp Villa Park tại Quận 9, TP. HCM.

Chiến lược phát triển Dự án Villa Park là tạo điểm khác biệt trên thị trường và thu hút khách hàng bằng những ý tưởng sáng tạo trong quá trình phát triển Dự án cũng như phương thức tiếp cận khách hàng. Bằng kinh nghiệm quốc tế và tiềm lực về tài chính của Prudential, hai bên mong muốn đem đến những công trình nhà ở mang tầm vóc quốc tế tại thị trường Việt Nam.



NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2010 (TIẾP THEO)

5 KHANG ĐIỂN TỔ CHỨC GALA DINNER DÀNH CHO NHỮNG KHÁCH HÀNG ĐẦU TIÊN SỞ HỮU BIỆT THỰ TẠI VILLA PARK

Ngày 12/06/2010: Khang Điền và Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Prudential Việt Nam đã phối hợp cùng CBRE - Nhà phân phối độc quyền Dự án Villa Park tổ chức buổi Lễ chiêu đãi - Gala Dinner dành cho 60 chủ nhân đầu tiên của Dự án.

Chăm sóc khách hàng được đánh giá là hoạt động quan trọng hàng đầu hiện nay trong chiến lược phát triển của Công ty với mong muốn mang đến cho khách hàng những giá trị gia tăng tốt nhất. Đồng thời, điều này thể hiện sự gắn kết bền chặt giữa Công ty và khách hàng trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án.



6 KHANG ĐIỂN HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN 439 TỶ ĐỒNG

Ngày 27/07/2010: Khang Điền tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ lên 439 tỷ đồng thông qua phương thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên Công ty.

Hoạt động tăng vốn nằm trong chiến lược nâng cao năng lực tài chính của Công ty nhằm kịp thời nắm bắt các cơ hội đầu tư. Việc tăng vốn giúp Khang Điền có thể đẩy nhanh tốc độ tăng trưởng trong tương lai nhưng vẫn duy trì sự lành mạnh trong hoạt động tài chính.



7 KHANG ĐIỂN KHAI TRƯƠNG BIỆT THỰ MẪU VILLA PARK

Ngày 16/10/2010: Lễ khai trương Biệt thự mẫu Villa Park được tổ chức hoành tráng với sự tham gia của các cơ quan ban ngành và hàng trăm khách hàng cùng đối tác.

Sự kiện này thể hiện sự cam kết về tiến độ hoàn thành Dự án cùng chất lượng công trình từ phía Khang Điền. Dự án đem đến cho khách hàng một môi trường sống trong lành, gắn gũi với thiên nhiên nhưng không làm giảm đi sự sang trọng và đẳng cấp.



8 KHANG ĐIỂN GIỚI THIỆU CƠ HỘI ĐẦU TƯ TẠI THỊ TRƯỜNG HÀ NỘI

Ngày 28/11/2010: Tại Khách sạn Melia Hà Nội, Khang Điền và Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Prudential Việt Nam đã phối hợp tổ chức "Tọa đàm giới thiệu cơ hội đầu tư". Dự án Villa Park là một trong những điểm nhấn đặc biệt của chương trình lần này.

Đây là sự kiện minh chứng cho một hướng đi mới của các doanh nghiệp bất động sản nói chung và Khang Điền nói riêng khi mở rộng việc tiếp cận tới nhiều thị trường tiềm năng khác nhau thay vì chỉ quanh quẩn trên "sân nhà" như trước đây.



ĐỊNH HƯỚNG KINH DOANH NĂM 2011

Trong năm 2010, Công ty đã gặt hái những thành công nhất định trong chiến lược đầu tư và phát triển các khu biệt thự cao cấp.

Dựa trên nhận định xu hướng thị trường năm 2011, Ban Giám đốc dự kiến sẽ tiếp tục chiến lược phát triển theo định hướng này, đồng thời triển khai những hình thức đầu tư mới với mục tiêu đưa ra thị trường những sản phẩm chất lượng và đem lại lợi nhuận cao nhất cho các cổ đông.

NHỮNG DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM TRONG NĂM 2011

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ VILLA PARK

Dự án trọng điểm này được Khang Điền thực hiện theo hình thức nhận chuyển nhượng đất ở đã có hạ tầng, triển khai xây dựng và hoàn thành cảnh quan, nhà mẫu, các công trình tiện ích và tung sản phẩm ra thị trường trong năm 2010. Năm 2011, với cam kết đảm bảo chất lượng và tiến độ giao nhà, Công ty sẽ tập trung triển khai xây dựng nhà để bàn giao cho khách hàng vào cuối năm 2011 và đầu năm 2012.

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ GOLDORA VILLA

Năm 2010, Công ty thực hiện đầu tư vào Dự án Khu biệt thự Goldora Villa cũng dưới hình thức nhận chuyển nhượng đất ở có hạ tầng hoàn chỉnh. Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, công tác làm cảnh quan, xây dựng các công trình tiện ích cao cấp và triển khai xây dựng Giai đoạn 1 – 14 căn biệt thự. Đây là dự án Khang Điền tập trung phát triển kinh doanh trong năm 2011 với mục tiêu đưa ra thị trường dòng sản phẩm biệt thự cao cấp. Công ty sẽ đẩy mạnh công tác xây dựng để tiếp tục đưa sản phẩm ra thị trường trong quý II năm 2011. Dự kiến Dự án sẽ đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty trong năm 2011.

DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐOÀN NGUYỄN VÀ KHU BIỆT THỰ TRÍ MINH

Đây là hai Dự án nằm trên tuyến đường Vành Đai Trong đang được thi công tại khu vực Quận 2 và Quận 9 TP. HCM. Cả hai Dự án Đoàn Nguyễn và Trí Minh đã hoàn tất công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đang trong giai đoạn xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Công ty sẽ thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trong quý III và quý IV năm 2011.

DỰ ÁN KHU CĂN HỘ SPRING LIFE

Dự án Khu căn hộ Spring Life đã hoàn tất xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà mẫu và đang trong quá trình thi công khu căn hộ Giai đoạn 1. Năm 2011, Công ty sẽ xây dựng hoàn chỉnh phần móng, tầng hầm của khu căn hộ để tung sản phẩm ra thị trường và thi công tầng cao căn hộ theo đúng tiến độ với cam kết cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt nhất.

TÌM KIẾM CƠ HỘI ĐẦU TƯ

Khang Điền tiếp tục triển khai công tác tìm kiếm những vị trí đầu tư đắc địa nhằm gia tăng quỹ đất phục vụ cho kế hoạch phát triển lâu dài của Công ty. Xác định khu vực tiềm năng phía Đông Bắc TP. HCM là Quận 2 và Quận 9 với sự phát triển của hệ thống cơ sở hạ tầng như cầu Phú Mỹ, cầu và hầm Thủ Thiêm, đường cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây kết nối với trung tâm Thành phố, Ban Điều hành Công ty tiếp tục tập trung tìm kiếm các dự án đầu tư mới tại đây.

NÂNG CAO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Công ty tiếp tục nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua các chính sách thu hút và đãi ngộ cán bộ nhân viên nhằm xây dựng và duy trì đội ngũ nhân lực có trình độ, giàu kinh nghiệm, đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty. Bên cạnh đó, Khang Điền chú trọng áp dụng các biện pháp quản trị tối ưu nhằm tăng cường năng lực cạnh tranh, trong đó có việc đẩy mạnh xây dựng hệ thống công nghệ thông tin, ứng dụng các phần mềm quản lý hiện đại nhằm quản trị các nguồn lực một cách hiệu quả nhất.



KIẾN TẠO KHÔNG GIAN SỐNG XANH...



Chọn lựa những vị trí đặc địa đi cùng một môi trường sống xanh và đầy đủ các tiện nghi hiện đại là những điểm nổi bật mà Khang Điền mong muốn đem đến cho khách hàng.

BẢN ĐỒ CÁC DỰ ÁN



Spring Life



Mega Tower



Goldora Villa



Villa Park



Khang Điền - Long Trường



Đoàn Nguyên



● Dự án của Khang Điền

DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

17 dự án

là tổng danh mục các dự án đang được Khang Điền đầu tư tại Quận 2 và Quận 9.



DỰ ÁN Khu Dân cư Khang Điền - Phước Long B
VỊ TRÍ Đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM
DIỆN TÍCH 10,4 ha
SẢN PHẨM Biệt thự đơn lập, song lập, liền kề vườn
PHÁP LÝ Đã được giao đất; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoàn tất xây dựng hạ tầng cơ sở kết nối đồng bộ với hạ tầng khu vực; đang xây dựng nhà.



DỰ ÁN Khu Dân cư Trí Kiệt - Phước Long B
VỊ TRÍ Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM, nằm trong quần thể các dự án đã được hình thành như Nam Long, Kiến Á ...
DIỆN TÍCH 7,1 ha
SẢN PHẨM Biệt thự đơn lập, song lập, liền kề vườn
PHÁP LÝ Đã được giao đất; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoàn tất xây dựng hạ tầng cơ sở kết nối đồng bộ với hạ tầng khu vực; đang xây dựng nhà.



DỰ ÁN Khu Dân cư Topia Garden
VỊ TRÍ Đường Bung Ông Hoàn, Quận 9, TP. HCM, nằm cạnh đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây
DIỆN TÍCH 6 ha
SẢN PHẨM Biệt thự đơn lập, song lập, liền kề vườn
PHÁP LÝ Đã được giao đất; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoàn tất xây dựng hạ tầng.



DỰ ÁN Khu Căn hộ cao tầng Spring Life
VỊ TRÍ Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu trên Đường Nguyễn Duy Trinh, Quận 2, TP. HCM
DIỆN TÍCH 3 ha
SẢN PHẨM 1.000 căn hộ có diện tích từ 50 - 116 m²/căn hộ
PHÁP LÝ Đã được giao đất; đã nộp tiền sử dụng đất; đã được duyệt thiết kế cơ sở; đang triển khai phần móng của khối C2.



DỰ ÁN Khu Biệt thự cao cấp Villa Park
VỊ TRÍ Đường Bung Ông Hoàn, Quận 9, TP. HCM
DIỆN TÍCH 11,2 ha
SẢN PHẨM Biệt thự cao cấp đơn lập, song lập và liền kề vườn
PHÁP LÝ Đã được giao đất; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và các công trình tiện ích khác như: hồ bơi, sân Tennis, phòng tập Gym; đang xây dựng nhà.



DỰ ÁN Villa Đoàn Nguyên
VỊ TRÍ Phường Bình Trưng Đông, Q2, TP. HCM, nằm cạnh tuyến đường Vành Đai Trong, cách cầu Phú Mỹ 3 km
DIỆN TÍCH 5,3 ha
SẢN PHẨM Biệt thự cao cấp
PHÁP LÝ Thuận chủ trương



DỰ ÁN Khu Dân cư cao cấp Đoàn Nguyên
VỊ TRÍ Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM, nằm cạnh tuyến đường Vành Đai Trong, cách cầu Phú Mỹ 3 km
DIỆN TÍCH 6 ha
SẢN PHẨM Biệt thự cao cấp, trung tâm thương mại kết hợp với căn hộ cao cấp
PHÁP LÝ Đã hoàn tất đến bù; đã được duyệt 1/500; đã được Sở Xây dựng chấp thuận thiết kế cơ sở.



DỰ ÁN Khu Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Goldora Villa
VỊ TRÍ Đường Liên Phường, Quận 9, TP. HCM, nằm kề cận dự án Villa Park
DIỆN TÍCH 8 ha
SẢN PHẨM Biệt thự cao cấp đơn lập và song lập
PHÁP LÝ Đã được giao đất; đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng; đang xây dựng nhà mẫu và các công trình tiện ích khác như: hồ bơi, khu sinh hoạt cộng đồng, công viên cảnh quan ...



DỰ ÁN Khu Dân cư Trí Minh
VỊ TRÍ Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM, cách vòng xoay cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong 600 m
DIỆN TÍCH 7,1 ha
SẢN PHẨM Biệt thự đơn lập, song lập và liền kề vườn
PHÁP LÝ Đã hoàn tất đến bù; đã được duyệt 1/500.



DỰ ÁN Khu Biệt thự cao cấp Long Phước Điền - Phước Long B
VỊ TRÍ Đường Dương Đình Hội, Quận 9, TP. HCM, nằm cạnh Dự án The Garland của VinaCapital
DIỆN TÍCH 0,8 ha
SẢN PHẨM Biệt thự cao cấp đơn lập
PHÁP LÝ Đã được giao đất; đã được duyệt 1/500; đã được duyệt thiết kế cơ sở.



DỰ ÁN Trung tâm thương mại và Căn hộ cao cấp Mega Tower
VỊ TRÍ Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM, giao lộ giữa đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong
DIỆN TÍCH 3,2 ha
SẢN PHẨM Căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại
PHÁP LÝ Đã hoàn tất đến bù; đã được giao đất và duyệt 1/500.



DỰ ÁN Villa Long Trường
VỊ TRÍ Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM, nằm cạnh đường Cao Tốc Long Thành Dầu Giây.
DIỆN TÍCH 3,4 ha
SẢN PHẨM Biệt thự sinh thái
PHÁP LÝ Đã phê duyệt quy hoạch 1/500



DỰ ÁN Trung tâm thương mại và Căn hộ cao cấp Minh Á
VỊ TRÍ Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM trên Xa lộ Hà Nội
DIỆN TÍCH 1,1 ha
SẢN PHẨM Căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại
PHÁP LÝ Đã hoàn tất đến bù; đã được giao đất.



DỰ ÁN Khu Dân cư Gia Phước
VỊ TRÍ Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
DIỆN TÍCH 3,2 ha
PHÁP LÝ Đã hoàn tất đến bù; đang trình duyệt 1/500.



DỰ ÁN Khu Dân cư cao cấp Khang Điền - Long Trường
VỊ TRÍ Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM, nằm cạnh đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây
DIỆN TÍCH 9 ha
SẢN PHẨM Biệt thự cao cấp và trung tâm thương mại
PHÁP LÝ Đã đến bù 80%; đang trình duyệt 1/500; sẽ hoàn tất đến bù trong năm 2011.



DỰ ÁN Khu Biệt thự cao cấp Trí Kiệt - Long Trường
VỊ TRÍ Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM, nằm cạnh đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây
DIỆN TÍCH 6 ha
SẢN PHẨM Biệt thự cao cấp
PHÁP LÝ Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đang tiến hành đến bù.



DỰ ÁN Khu Biệt thự cao cấp Long Phước Điền - Long Trường
VỊ TRÍ Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM, nằm cạnh đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây
DIỆN TÍCH 5,4 ha
SẢN PHẨM Biệt thự cao cấp ven sông
PHÁP LÝ Đã được Ủy Ban Nhân Dân TP. HCM chấp thuận chủ trương đầu tư, đã hoàn tất đến bù; đang trình duyệt 1/500.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

119

căn biệt thự cao cấp

Kế thừa và phát huy những thành quả đạt được từ Dự án Villa Park, Khang Điền tiếp tục cho ra đời Dự án Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Goldora Villa với sự đầu tư đặc biệt về mặt kiến trúc, cảnh quan và tiện ích.

Dự án tọa lạc tại vị trí chiến lược thuộc Phường Phú Hữu, Quận 9, kế cạnh Villa Park, sát bên đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong. Goldora Villa được Khang Điền phát triển và đầu tư trên tổng diện tích 8 ha, với 119 căn biệt thự cao cấp. Dự án đã hoàn tất xây dựng hạ tầng và hiện đang triển khai các công trình tiện ích trước khi chào bán đến khách hàng.

Đến với Goldora, quý khách hàng có thể cảm nhận được nét tinh tế trong từng đường nét kiến trúc và có thể kiểm chứng những cam kết về chất lượng công trình khi các quần thể tiện ích đã được xây dựng hoàn thiện như: nhà hàng thủy tạ, hồ bơi, phòng tập thể thao, công viên cây xanh... Hơn thế nữa, những tiện ích mà Goldora Villa mang lại sẽ góp phần khẳng định một lối sống hiện đại, sang trọng và đẳng cấp của cư dân nơi đây.



GOLDORA

V I L L A



Đầu tư bởi

VILLA PARK

Nơi giá trị thực được thể hiện



Hợp tác đầu tư bởi



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

213

căn biệt thự cao cấp

Dự án Biệt thự cao cấp Villa Park được tọa lạc tại vị trí chiến lược thuộc Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM, nằm kế cận đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong.

Villa Park là thành quả của sự hợp tác đầu tư giữa Khang Điền và Công ty Quản lý quỹ đầu tư Prudential Việt Nam. Với tổng diện tích 11,2 ha, gồm 213 căn biệt thự cao cấp, Dự án có tổng vốn đầu tư lên đến 916 tỷ đồng. Dự kiến Villa Park sẽ đạt doanh thu 1.327 tỷ đồng.

Điểm nổi bật của Dự án Villa Park là quần thể các tiện ích cao cấp như: hồ bơi, phòng tập Gym, sân Tennis... đều được xây dựng hoàn thiện trước khi sản phẩm được chào bán. Điều này mang đến cho khách hàng cảm giác yên tâm và cảm nhận được "giá trị thực" của Villa Park trước khi đưa ra quyết định về việc lựa chọn nơi định cư lâu dài của mình.



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

1.000 căn hộ chung cư

Nhằm đa dạng hóa các sản phẩm để phục vụ khách hàng tốt hơn, Khang Điền đã hợp tác với Quỹ Đầu tư Bảo Việt phát triển Dự án Chung cư Spring Life. Dự án bao gồm gần 1.000 căn hộ trên tổng diện tích 3 ha, dự kiến chào bán đợt 1 vào Quý II năm 2011.

Spring Life tọa lạc tại vị trí chiến lược trên đường Nguyễn Duy Trinh, Quận 2, TP. HCM, ven sông Giồng Ông Tố, nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, kế cận đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong. Vì vậy, cư dân nơi đây sẽ được thừa hưởng các tiện ích cộng đồng lân cận như: trường học, bệnh viện quốc tế, chợ...

Ngoài lợi thế về mặt vị trí, căn hộ Spring Life cũng được kiến trúc sư Ngô Quan Hiến thiết kế theo phong cách hiện đại với kỹ thuật bố trí lệch tầng tạo nên sự vận động đa sắc cho tổng quan của Dự án. Bên cạnh đó, Spring Life còn được chủ đầu tư xây dựng các tiện ích cộng đồng cao cấp với tiêu chuẩn tương đương với các dự án chung cư hạng A như hồ bơi, trường mẫu giáo, hệ thống an ninh 24/24... Tuy nhiên, Dự án được bán với giá chỉ vào khoảng 1 tỷ đồng đến 1,2 tỷ đồng/căn, phù hợp với khả năng chi trả của nhiều đối tượng khách hàng.



Spring Life
Cho sự khởi đầu vững chắc



Hợp tác đầu tư bởi

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & KINH DOANH NHÀ
KHANG ĐIỀN

BAOVIET Fund
QUẢN LÝ QUỸ BẢO VIỆT

Đoàn Nguyên

Đẳng cấp của phong cách sống thượng lưu



Đầu tư bởi



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

68 căn biệt thự cao cấp **2** khối chung cư

Đoàn Nguyên tọa lạc tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM, ngay trên mặt tiền đường Vành Đai Trong và cách Nam Sài Gòn 4 km. Vị trí chiến lược này hứa hẹn gia tăng giá trị Dự án trong tương lai.

Với diện tích 6 ha, nơi đây sẽ được xây dựng thành khu phức hợp cao cấp bao gồm hai khối chung cư cao tầng và một khu biệt thự cao cấp với 68 căn đơn lập. Dự án cung cấp đầy đủ các tiện nghi cao cấp, hiện đại như khu mua sắm, hồ bơi, phòng tập thể thao... Hiện Dự án đã hoàn tất đền bù 100% và sẵn sàng cho việc triển khai trong năm 2011.



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

6 khối chung cư cao cấp, trung tâm thương mại

Dự án Mega Tower tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM, ngay giao lộ đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, tiếp giáp với nhiều Dự án cao cấp khác của Khang Điền như Villa Park, Goldora Villa. Thế mạnh của Dự án là nằm trong tổng thể khu dân cư hiện hữu và thuận tiện trong việc kết nối với Quận 2, Quận 7...

Tổng thể Dự án có diện tích đất là 3,2 ha bao gồm 6 khối nhà từ 18-21 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng chung cư là 160.000 m². Hiện tại, Mega Tower đã được giao đất và được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500. Trong tương lai, Mega Tower hứa hẹn trở thành khu phức hợp căn hộ và trung tâm thương mại cao cấp khi hoàn thành.

Có thể nói, Mega Tower thực sự là lựa chọn lý tưởng cho đối tượng khách hàng có thu nhập cao và đang tìm kiếm một chốn an cư với phong cách hiện đại.



Mega Tower



Đầu tư bởi

Khang Điền - Long Trường



Đầu tư bởi



CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

9 ha biệt thự ven sông, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp

Tọa lạc tại Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM, Dự án Khang Điền – Long Trường được đánh giá cao về tiềm năng phát triển khi một mặt của Dự án giáp đường Cao tốc Long Thành – Dầu Giây, gần giao lộ Vành Đai Trong; một mặt giáp hệ thống sông rạch lớn. Theo đó, thời gian di chuyển từ Dự án đến trung tâm TP. HCM mất khoảng hơn 10 phút.

Với tổng diện tích 20 ha, Khang Điền – Long Trường sẽ được phát triển thành khu biệt thự ven sông cao cấp kết hợp khu phức hợp trung tâm thương mại, căn hộ hạng sang dọc theo tuyến đường cao tốc.

Khang Điền – Long Trường được mong đợi sẽ là sự kết hợp khéo léo và hài hòa của cuộc sống tiện nghi thành thị và không gian sống hòa nhịp với thiên nhiên.



NƠI ĐẶT NIỀM TIN...



Với cấu trúc tài chính ổn định cùng sự minh bạch trong thông tin, Khang Điền luôn nỗ lực để trở thành một trong những công ty bất động sản uy tín nhất tại Việt Nam với tôn chỉ "Nơi đặt niềm tin - nơi xây tổ ấm".

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



MỤC LỤC

- 71 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 73 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 74 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 76 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 77 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 79 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



Báo cáo của Hội đồng Quản trị

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

CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 05 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102007824 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2001.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|---------------------------|------------|
| Ông Lý 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 |

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Báo Cáo Của Hội Đồng Quản Trị (tiếp theo)

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Lý Điền Sơn
Chủ tịch

Ngày 04 tháng 03 năm 2011

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60766189/14287943

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất") được trình bày từ trang 74 đến trang 106. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 04 tháng 03 năm 2011

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2010

B01- DN/HN

Ngàn VNĐ

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2010

B01- DN/HN

Ngàn VNĐ

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

Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Ngày 04 tháng 03 năm 2011

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

B02 - DN/HN

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

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


 Ngô Thị Mai Chi
 Kế toán trưởng



 Nguyễn Minh Hải
 Phó Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 03 năm 2011

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

B03 - DN/HN

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

B03 - DN/HN

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

Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Ngày 4 tháng 3 năm 2011



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09 - DN/HN

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 02 tháng 05 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102007824 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 12 năm 2001.

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

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

Công ty có các công ty con sau:

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (“LPĐ”), trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 09 năm 2005 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền (“KĐSG”), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Golf Khang Điền, trong đó Công ty nắm giữ 78.5% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 03 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐSG có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐSG là kinh doanh bất động sản, và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên (“ĐN”), trong đó Công ty nắm giữ 98% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051944 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 07 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 TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 07 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 54,5% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309344729 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 09 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 1604, lầu 16, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng công trình đường bộ.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh ("KGX"), trong đó Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 08 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KGX có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KGX là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng công trình đường bộ.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 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).

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

Hướng dẫn kế toán đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư này yêu cầu công bố thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày một số công cụ tài chính trong các báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Nhóm Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty trong tương lai.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

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

3.1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

3.2 Hợp nhất kinh doanh và nghiệp vụ mua tài sản

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

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

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

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất
- Chi phí xây dựng

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

- 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.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày 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 hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí thực tế phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

3.5 Các khoản phải thu

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

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

3.6 Tài sản cố định

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.13 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ chuyển nhượng đất

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 hợp nhất.

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

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

| Tên công ty | Ngày mua | % sở hữu | Giá mua Ngàn VNĐ |
|------------------|---------------------------|----------|---------------------|
| KĐ | Ngày 28 tháng 02 năm 2010 | 54,5% | 87.200.000 |
| KGX | Ngày 10 tháng 12 năm 2010 | 99% | 276.867.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 364.067.000 |

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

Vào ngày 31 tháng 08 năm 2010, Công ty đã mua thêm 10,9% quyền sở hữu của KĐSG và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại KĐSG từ 67,6% lên 78,5% vào ngày này. Việc đầu tư này được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 10 tháng 07 năm 2010. Việc mua này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại trị giá 6.560.179 ngàn VNĐ (Thuyết minh số 14).

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Ngàn VNĐ

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

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng lãi suất bình quân từ 10% đến 13%/năm.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Ngàn VNĐ

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

(*) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 25% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

7. HÀNG TỒN KHO

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

Ngàn VNĐ

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

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Ngàn VNĐ

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-----------------------|-------------------|----------------|
| Tạm ứng cho nhân viên | 30.985.691 | 154.066 |
| Ký quỹ ngắn hạn | 14.260 | 220.183 |
| TỔNG CỘNG | 30.999.951 | 374.249 |

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Ngàn VNĐ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Ngàn VNĐ |
|--|-------------------|
| | Phần mềm máy tính |
| Nguyên giá: | |
| Số dư đầu năm | 16.500 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con | 15.000 |
| Mua trong năm | 221.817 |
| Kết chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang | 30.363 |
| Số dư cuối năm | 283.680 |
| Giá trị khấu trừ lũy kế: | |
| Số dư đầu năm | 11.458 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh từ các công ty con | 833 |
| Khấu trừ trong năm | 68.392 |
| Số dư cuối năm | 80.683 |
| Giá trị còn lại: | |
| Số dư đầu năm | 5.042 |
| Số dư cuối năm | 202.997 |

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

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

Ngàn VNĐ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

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

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

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 02 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102040481 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 06 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM") để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu dân cư tại phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Nguyên tắc ngày 18 tháng 06 năm 2010.

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

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

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

| | Ngàn VNĐ | |
|-----------------------------------|--------------------|------------|
| | Lợi thế thương mại | |
| Nguyên giá: | | |
| Số dư đầu năm | | 34.965.651 |
| Tăng trong năm (Thuyết minh số 4) | | 6.560.179 |
| Số dư cuối năm | | 41.525.830 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | |
| Số dư đầu năm | | 2.334.179 |
| Phân bổ trong năm | | 3.715.238 |
| Số dư cuối năm | | 6.049.417 |
| Giá trị còn lại: | | |
| Số dư đầu năm | | 32.631.472 |
| Số dư cuối năm | | 35.476.413 |

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo) B09 - DN/HN ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

| Bên cho vay | Số dư cuối năm Ngàn VNĐ | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---|----------------------------|--|---|---------------------------------------|---|
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh | | | | | |
| Hợp đồng vay số PVH.DN.04180910 ngày 05 tháng 10 năm 2010 | 10.000.000 | 6 tháng | Nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 6%/năm | Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 3.270 m ² |
| Hợp đồng vay số PVH.DN. 03180910 ngày 05 tháng 10 năm 2010 | 12.875.000 | Thanh toán một lần vào ngày 16 tháng 02 năm 2011 | Thanh toán cho khoản đầu tư vào TM | 19%/năm | Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 3.270 m ² |
| Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Chợ Lớn | | | | | |
| Hợp đồng vay số 122-10013/HDTD-NH ngày 31 tháng 08 năm 2010 | 6.780.000 | 12 tháng | Phát triển dự án Khu dân cư Mê Ga Phú Hữu | 15,4%/năm | Tài sản thuộc sở hữu của ông Lê Phong Nhã và bà Phan Thị Hà bao gồm quyền sử dụng đất lô số A2/42, A2/37 và thửa đất số 89-175 tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 8.672.430 ngàn VNĐ. |
| Hợp đồng vay số 122-10011/HDTD-NH ngày 31 tháng 08 năm 2010 | 6.700.000 | 12 tháng | Phát triển dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông | Lãi suất tiền gửi 19 tháng + 4,5%/năm | Tài sản thuộc sở hữu của bà Phan Thị Hà và bà Lê Mỹ Tiên bao gồm quyền sử dụng đất thửa đất số 89-172, 89-168, 89-82 tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 9.622.950 ngàn VNĐ. |

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo) B09 - DN/HN ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| Bên cho vay | Số dư cuối năm Ngàn VNĐ | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---|----------------------------|----------------|---|---------------------------------------|---|
| Hợp đồng vay số 122-10012/HDTD-NH ngày 31 tháng 08 năm 2010 | 6.300.000 | 12 tháng | Phát triển dự án Khu dân cư Gia Phước Phú Hữu | Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 4,5%/năm | Tài sản thuộc sở hữu của bà Lê Mỹ Tiên và ông Trương Kế Đạt bao gồm quyền sử dụng đất thửa đất số 89-45 tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất lô số A1/7, A6/6, A6/7, A6/8, A6/9, A6/10, A6/11 tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 12.270.660 ngàn VNĐ. |
| TỔNG CỘNG | 42.655.000 | | | | |

(ii) Ngày 13 tháng 03 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng trị giá 90 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu và sẽ thanh toán theo mệnh giá vào ngày đáo hạn 13 tháng 09 năm 2011. Các trái phiếu được đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất 32.048 m² của dự án Mê Ga Phú Hữu trị giá 100.951.000 ngàn VNĐ theo Biên bản định giá tài sản VIB ngày 06 tháng 02 năm 2010. Người mua trái phiếu là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn (“VIB”). Các trái phiếu chịu lãi suất là 16%/năm trong kỳ trả lãi sáu tháng đầu tiên trả vào ngày 12 tháng 09 năm 2010 và sẽ được điều chỉnh theo lãi suất kỳ hạn ba tháng của VIB cộng với 4%/năm cho các kỳ thanh toán mỗi ba tháng sau đó. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho các dự án Villa Park và dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

| | Ngàn VNĐ | |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Vay dài hạn từ ngân hàng | 613.475.412 | 94.911.554 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i> | <i>137.000.000</i> | <i>-</i> |
| <i>Nợ dài hạn</i> | <i>476.475.412</i> | <i>94.911.554</i> |

Các khoản vay dài hạn ngân hàng bao gồm:

| Bên cho vay | Số dư cuối năm Ngàn VNĐ | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|--|----------------------------|--|---|---------------------------------------|--|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Sở Giao dịch TPHCM | | | | | |
| Hợp đồng vay số 010.00 11452/HĐTD-SCB-SGD.09 ngày 27 tháng 07 năm 2009 | 79.600.000 | Thanh toán một lần vào ngày 28 tháng 07 năm 2012 | Mua lại 47% cổ phần ĐN | 12%/năm | 98% vốn điều lệ của ĐN |
| Hợp đồng vay số 010.00 12941/HĐTD-SCB-SGD.10 ngày 31 tháng 08 năm 2010 | 14.500.000 | Thanh toán một lần vào ngày 31 tháng 08 năm 2012 | Mua lại 10,9% cổ phần SGKĐ | Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm | 67,6% vốn điều lệ của SGKĐ |
| Hợp đồng vay số 010.0011759/HĐTD-SCB-SGD.09 ngày 23 tháng 09 năm 2009 | 196.018.941 | 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Mua và phát triển dự án Khu dân cư Villa Park | Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm | Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 112.425,4 m ² |
| <i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i> | <i>130.000.000</i> | | | | |

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

| Bên cho vay | Số dư cuối năm Ngàn VNĐ | Kỳ hạn trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức đảm bảo |
|---|----------------------------|--|--|-------------------------------------|--|
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh | | | | | |
| Hợp đồng vay số 12.DN/HDTD.VB.VHA.10 ngày 23 tháng 07 năm 2010 | 110.000.000 | 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Phát triển dự án Khu dân cư Villa Park | Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 5%/năm | Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 23.993,8 m ² |
| Hợp đồng vay số PVH.DN.01071210 ngày 15 tháng 12 năm 2010 | 139.000.000 | 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Mua và phát triển dự án Khu dân cư Goldora | Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 7%/năm | Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất dự án Khu dân cư Goldora, với tổng diện tích 30.555 m ² |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 7.000.000 | | | | |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh TPHCM | | | | | |
| Hợp đồng vay số 77.2010.HĐTD.HCM ngày 20 tháng 04 năm 2010 | 74.356.471 | 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Xây dựng dự án Spring Life | Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 5%/năm | Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất dự án Spring Life, với tổng diện tích 29.593 m ² |
| TỔNG CỘNG | 613.475.412 | | | | |
| Trong đó: | | | | | |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 137.000.000 | | | | |
| Nợ dài hạn | 476.475.412 | | | | |

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

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

Vào ngày 27 tháng 07 năm 2010, Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận số 618/UBCK-GCN chấp thuận cho Công ty chào bán 10.700.000 cổ phiếu ra công chúng. Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 332.000.000 ngàn VNĐ lên 439.000.000 ngàn VNĐ và việc tăng vốn này đã được chấp thuận bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302588596 ngày 07 tháng 12 năm 2010.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

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

Ngàn VNĐ

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

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

Ngàn VNĐ

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

20.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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) | 174.719.786 | 45.790.649 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân | 35.750.411 | 33.200.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu) | 4,89 | 1,38 |

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Ngàn VNĐ

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

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Ngàn VNĐ

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

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

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Ngàn VNĐ

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Ngàn VNĐ | |
|------------------|-------------------|------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi tiền vay | 11.733.873 | 3.741.478 |
| Lãi trái phiếu | 11.785.750 | - |
| Khác | 118.401 | 122.745 |
| TỔNG CỘNG | 23.638.024 | 3.864.223 |

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

B09 - DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

27. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

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

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------|------------------|------------------|
| Dưới 1 năm | 4.578.803 | 2.814.385 |
| Từ 1 đến 5 năm | 3.582.930 | 4.417.525 |
| TỔNG CỘNG | 8.161.733 | 7.231.910 |

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư

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

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

Ngày 12 tháng 01 năm 2011, Bà Đoàn Thị Nguyên, cổ đông lớn của Nhóm Công ty, đã hoàn tất việc chuyển nhượng 10.781.408 cổ phiếu tương đương 24,56% vốn điều lệ của Công ty cho Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Lý Gia.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09 - DN/HN

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

29. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Ngày 04 tháng 03 năm 2011



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Chúng tôi là công ty bất động sản chuyên nghiệp với cam kết mang 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**



Để biết thêm thông tin chi tiết, xin vui lòng
truy cập website của chúng tôi:
www.khangdien.com.vn

