GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
TP. HỒ CHÍ MINH
ĐẾN Số: 10.105
Giờ..... Ngày 30 tháng 3 năm 12

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ernst & Young

ERNST & YOUNG

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 40

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:

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

Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2012

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Vietnam Limited
Saigon Riverside Office Center
8th Floor, 2A-4A Ton Duc Thang Street
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
www.ey.com

Số tham chiếu: 60766189/15014618

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 40 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM S.G.C.N: 4110243001833 QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ngàn VNĐ

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ngàn VNĐ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN QUẬN 3 TP. HỒ CHÍ MINH

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ngàn VNĐ

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

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

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ngàn VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**(Lỗ) lợi nhuận trước thuế**		**(1.240.102)**	**307.940.051**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 10, 13	27.467.598	5.405.761
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(60.596.226)	(67.645.554)
06	Chi phí lãi vay	22	68.439.889	23.519.623
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**34.071.159**	**269.219.881**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		185.347.158	(421.086.704)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(352.825.117)	259.190.050
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		147.431.778	(205.799.008)
12	Tăng chi phí trả trước		(172.606)	(1.856.928)
13	Tiền lãi vay đã trả		(136.585.328)	(77.404.520)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.2	(19.003.672)	(15.117.477)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	20.623
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.037.862)	(1.250.455)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(144.774.490)**	**(194.084.538)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	8, 9	(3.293.854)	(7.752.393)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	23	2.169.688	240.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(271.007.450)	(363.364.977)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		299.371.555	7.963.000
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		22.290.504	20.181.820
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**49.530.443**	**(342.732.550)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	267.500.000
32	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		630.000	55.200.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		716.481.513	832.147.584
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(783.054.539)	(386.434.730)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(328.861)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(66.271.887)**	**768.412.854**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ngàn VNĐ

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

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

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

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 7 công ty con, trong đó:

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền ("SGKĐ"), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Golf Khang Điền, là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SGKĐ có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGKĐ là kinh doanh bất động sản, và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. 99,9% vốn chủ sở hữu SGKĐ đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 14 và 18)*.

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ"), là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 54,5% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309344729 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 1604, Lầu 16, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng các công trình đường bộ.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và nghiệp vụ mua tài sản

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

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

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

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

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

- Quỹ dự phòng tài chính

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

- Quỹ đầu tư và phát triển

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

- Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu đất

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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

3.17 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

		Ngàn VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.644.935	1.877.354
Tiền gửi ngân hàng	77.303.292	144.557.850
Các khoản tương đương tiền	43.000.000	137.028.957
TỔNG CỘNG	**121.948.227**	**283.464.161**

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi với lãi suất bình quân từ 6% đến 14%/năm.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

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

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

7. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Ngàn VNĐ

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

11.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Tên đơn vị	*Giá trị đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	84.000.000	30,00	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	59.814.475	40,00	65.749.976	40,00
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.263.007	33,40	33.268.772	33,40
TỔNG CỘNG	**177.077.482**		**99.018.748**	

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	109.400.000	109.400.000
Tăng trong năm	84.000.000	-
Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế	(23.896.355)	(18.682.605)
Cổ tức được chia lũy kế	(7.120.000)	(7.120.000)
Phần lợi nhuận lũy kế trong công ty liên kết	14.693.837	15.421.353
	177.077.482	**99.018.748**

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

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

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

11.2 Đầu tư dài hạn khác

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

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

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

14. VAY NGẮN HẠN

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

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	Ngàn VNĐ				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh Chợ Lớn					
Hợp đồng vay số 21711-HĐTD/HM-DN ngày 30 tháng 5 năm 2011	5.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	21%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 640 m^2
Hợp đồng vay số 21911/HĐTD-HM/DN ngày 31 tháng 5 năm 2011	5.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	25%/năm	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T10781/9a, T10761/9a, T10727/9a, T10725/9a, T10728/9a tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Hợp đồng vay số 04111/HĐTD-NH/DN ngày 1 tháng 8 năm 2011	5.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	24,8%/năm	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT02238, CT02227, T11309/12a and T11342/12a, tại Trí Kiệt, với tổng giá trị là 7.200.000 ngàn VNĐ
Hợp đồng vay số C4911/HĐTD-NH/DN ngày 8 tháng 9 năm 2011	3.500.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 4,5%/năm	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô số 89-82, 89-172 and 89-168 tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, với tổng giá trị là 9.601.680 ngàn VNĐ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bảo Việt – Chi nhánh Quận 1					
Hợp đồng vay số 1022680A.11.HĐTD.HCM ngày 1 tháng 7 năm 2011	16.692.000	8 tháng	Thanh toán việc mua lại 214.000 cổ phiếu SGKĐ của Công ty TNHH Quản Lý Quỹ Bảo Việt	23%/năm	32,3% vốn điều lệ của SGKĐ
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1130400166 ngày 31 tháng 10 năm 2011	36.980.133	9 tháng	Bổ sung vốn lưu động	21,96%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 5.351,7 m^2
TỔNG CỘNG	**72.172.133**				

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

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

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	*Số cuối năm Ngàn VNĐ*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 010.00 12941/HĐTD-SCB-SGD.10 ngày 31 tháng 8 năm 2010	14.500.000	Thanh toán một lần vào ngày 31 tháng 8 năm 2012	Mua lại 10,9% cổ phần của SGKĐ	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm	67,6% vốn điều lệ của SGKĐ
Hợp đồng vay số 010.0014367/HĐTD-SCB-SGD.11 ngày 30 tháng 11 năm 2011	60.000.000	24 tháng	Bổ sung vốn dự án Gia Phước Phú Hữu	25%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2011/HĐHT-KĐ ngày 25/11/2011 và 60.000 m^2 của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
Hợp đồng vay số 010.0014417/HĐTD-SCB-SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011	40.000.000	24 tháng	Bổ sung vốn dự án Mê Ga Phú Hữu	25%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 05/2011/HĐHT-KĐ ngày 21/11/2011 và 60.000 m^2 của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
Hợp đồng vay số 010.0014418/HĐTD-SCB-SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011	30.000.000	24 tháng	Bổ sung vốn dự án Vi La Long Trường	25%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/2011/HĐHT-KĐ ngày 15/11/2011 và 60.000 m^2 của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
Hợp đồng vay số LD1011000315 ngày 20 tháng 4 năm 2010	94.756.578	42 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung vốn dự án Trí Minh Phú Hữu	20,60%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền hình thành trên đất dự án Khu dân cư Phú Hữu, với tổng diện tích 64.000 m^2
Hợp đồng vay số 010.0011759/HĐTD-SCB-SGD.09 ngày 23 tháng 9 năm 2009	154.018.941	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Mua và phát triển dự án Khu dân cư Villa Park	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 35.721,5 m^2
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	*215.895.805*				

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	Ngàn VNĐ				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 12.DN/HĐTD.VB.VHA.10 ngày 23 tháng 7 năm 2010	30.000.000	24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung vốn dự án Khu dân cư Villa Park	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 5%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 23.993,8 m^2
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	*30.000.000*				
TỔNG CỘNG	**423.275.519**				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	*245.895.805*				
Vay dài hạn	*177.379.714*				

18.2 *Trái phiếu*

Ngày 20 tháng 9 năm 2011, Nhóm Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng trị giá 50 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 20 tháng 3 năm 2013 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn ("VIB"). Các trái phiếu được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất 32.048 m^2 của dự án Mê Ga Phú Hữu và quyền sử dụng đất 115.219,20 m^2 của dự án Khang Điền – Long Trường. Các trái phiếu chịu lãi suất cố định là 21,5%/năm. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho dự án Spring Life.

18.3 *Thuê tài chính*

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

Ngàn VNĐ

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Ngàn VNĐ

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước:						
Số đầu năm	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	94.211.715	764.449.546
Tăng vốn	107.000.000	160.500.000	-	-	-	267.500.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	174.719.786	174.719.786
Trích lập các quỹ	-	-	4.579.065	2.289.532	(6.868.597)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.289.535)	(2.289.535)
Số cuối năm	439.000.000	498.373.400	4.822.019	2.411.009	259.773.369	1.204.379.797
Năm nay:						
Số đầu năm	439.000.000	498.373.400	4.822.019	2.411.009	259.773.369	1.204.379.797
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	10.310.442	10.310.442
Trích lập các quỹ	-	-	20.835.175	8.735.000	(29.570.175)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.451.923)	(10.451.923)
Số cuối năm	439.000.000	498.373.400	25.657.194	11.146.009	230.061.713	1.204.238.316

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

19.3 *Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông*

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
	Số cổ phần	*Số cổ phần*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*43.900.000*	*43.900.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*43.900.000*	*43.900.000*

19.4 *Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu*

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

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

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

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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

24.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Ngàn VNĐ

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	9.718.654	-	9.718.654	(283.997)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	16.700	25.923	(9.223)	15.048
Lỗ tính thuế	358.593	151.702	206.891	112.993
Chi phí lãi vay	-	14.725	(14.725)	14.725
Chi phí phải trả	25.482	19.000	6.482	1.059
TỔNG CỘNG	**10.119.429**	**211.350**		
			9.908.079	**(140.172)**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay	7.672.464	207.813	7.464.651	207.813
Chi phí phải trả	463.420	341.973	121.447	221.418
Dự phòng trợ cấp thôi việc	121.072	119.962	1.110	(1.274)
Lỗ tính thuế	5.504.569	3.747.147	1.757.422	661.405
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(93.760.259)	(107.673.608)	13.913.349	(71.769.659)
TỔNG CỘNG	**(79.998.734)**	**(103.256.713)**		
			23.257.979	**(70.680.297)**
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			***33.166.058***	***(70.820.469)***

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

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

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

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

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

27. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

Ngàn VNĐ

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

Rủi ro về bất động sản

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

27. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngàn VNĐ

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

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

Tài sản đảm bảo

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

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

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

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

Ngàn VNĐ

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

Ngàn VNĐ

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

28. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Trà Thanh Trà Kế toán trưởng	Nguyễn Minh Hải Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2012