

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

Các Báo cáo tài chính hợp nhất
ngày 31 tháng 03 năm 2010

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 3 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.608.939.943	973.113.082
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	138.121.501	51.868.395
111	1. Tiền		60.204.149	51.851.043
112	2. Các khoản tương đương tiền		77.917.352	17.352
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		187.899.074	155.946.522
131	1. Phải thu khách hàng		148.785.623	104.716.368
132	2. Trả trước cho người bán		36.217.635	24.984.792
135	3. Các khoản phải thu khác	5	2.895.816	26.245.362
140	IV. Hàng tồn kho		1.259.040.479	760.926.473
141	1. Hàng tồn kho	6	1.259.040.479	760.926.473
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		23.878.889	4.371.692
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.211.303	873.398
152	2. Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ		12.383.724	3.017.667
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		106.260	106.378
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	7	10.177.602	374.249
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		139.193.134	193.906.837
220	I. Tài sản cố định		3.472.146	3.569.326
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	3.326.429	3.533.921
222	Nguyên giá		7.257.434	7.105.656
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.931.005)	(3.571.735)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	115.354	5.042
228	Nguyên giá		132.760	16.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.406)	(11.458)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		30.363	30.363
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10	99.913.681	155.299.486
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		99.913.681	155.299.486
260	III. Tài sản dài hạn khác		3.850.868	2.406.553
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.987.260	1.537.067
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	100.969	351.522
268	3. Tài sản dài hạn khác		762.639	517.964
269	IV. Lợi thế thương mại	12	31.956.439	32.631.472
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.748.133.077	1.167.019.919

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		629.458.473	153.140.757
310	I. Nợ ngắn hạn		193.826.533	24.064.832
312	1. Phải trả người bán		159.485.276	860.405
313	2. Người mua trả tiền trước		16.723.530	15.860.599
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.394.101	1.793.542
315	4. Phải trả người lao động		682.709	76.247
316	5. Chi phí phải trả	14	12.427.682	1.655.268
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	15	365.780	631.778
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.747.455	3.186.993
330	II. Nợ dài hạn		435.631.940	129.075.925
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.000.000	1.000.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	16	390.417.558	94.911.554
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.3	43.661.468	32.576.416
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		552.914	587.955
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	17.1	796.455.146	764.449.546
410	I. Vốn chủ sở hữu		796.455.146	764.449.546
411	1. Vốn cổ phần	17.2	332.000.000	332.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	17.1	337.873.400	337.873.400
417	3. Quỹ đầu tư phát triển	17.5	242.954	242.954
418	4. Quỹ dự phòng tài chính	17.5	121.477	121.477
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối	17.1	126.217.315	94.211.715
500	C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		322.219.458	249.429.616
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.748.133.077	1.167.019.919



Bà Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng





Ông Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2010

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	86.530.485	11.123.956
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	(2.320.000)	(8.384.291)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	84.210.485	2.739.665
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(31.445.949)	(1.985.528)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		52.764.536	754.137
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	701.164	1.600.923
22	7. Chi phí tài chính	20	(5.327.251)	(236.242)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.148.000)	-
24	8. Chi phí bán hàng		(270.797)	(306.962)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(6.807.726)	(2.948.848)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		41.059.926	(1.136.991)
31	11. Thu nhập khác	21	96.277	286.766
32	12. Chi phí khác	21	(155.566)	-
40	13. Lợi nhuận khác		(59.289)	286.766
45	14. Lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết		1.917.632	(1.115.202)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		42.918.269	(1.965.427)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.1	-	(105.971)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	22.3	(11.335.605)	480.427)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		31.582.664	(1.590.971)
	Phân bổ:			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		(422.936)	(281.270)
	18.2 Cổ đông của Công ty		32.005.600	(1.309.701)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/ cổ phiếu)	17.6	964	(39)

Bà Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		42.918.269	(1.965.428)
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 12	1.241.032	270.374
05	Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư		(1.315.359)	-
06	Chi phí lãi vay	20	3.148.000	3.093.456
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		45.991.942	1.435.949
09	Tăng các khoản phải thu		(50.099.848)	(7.683.761)
10	(Giảm) tăng hàng tồn kho		6.613.386	(151.712)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		17.243.371	(1.389.841)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.788.098)	70.783
13	Tiền lãi vay đã trả		(2.388.000)	-
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.2	(861.469)	(785.289)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(459.138)	(343.736)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		14.252.146	(8.847.606)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(268.038)	(670.132)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	17.800.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.894.485)	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được nhận		563.483	3.093.456
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(18.599.040)	20.223.324
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu (mua thêm quyền sở hữu trong các công ty con)		-	(5.600.000)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		90.000.000	-
37	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		600.000	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		90.600.000	(5.600.000)

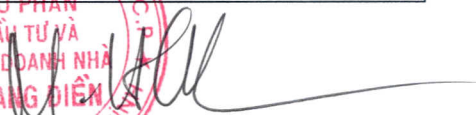
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		86.253.106	5.775.718
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		51.868.395	106.879.873
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		138.121.501	112.655.591



Bà Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng



Ông Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Công ty

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

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

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

Công ty con

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền (“SGKD”), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Điền, trong đó Công ty nắm giữ 67.6% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GKĐ có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GKĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

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

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

ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty con (tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của 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 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, 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.

Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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

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

ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Các báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2010 đến ngày 31 tháng 3 năm 2010.

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 tại ngày 31 tháng 3 năm 2010. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ khác biệt nào trong chính sách kế toán nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

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

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

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

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

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

3.2 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

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

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

3.5 Các khoản phải thu

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

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

3.6 Tài sản cố định

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và khấu trừ*

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

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

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 ngắn hạn khác*

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

3.11 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trích lập trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại 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 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.14 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ bất động sản

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở 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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ 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.

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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Tiền mặt	3.677.051	451.747
Tiền gửi ngân hàng	56.527.098	51.399.296
Các khoản tương đương tiền	77.917.352	17.352
TỔNG CỘNG	138.121.501	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 tiền lãi theo lãi suất tiền gửi ngắn hạn có thể áp dụng.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Thuế TNDN tạm nộp (2% doanh thu xuất hóa đơn) (*)	2.610.551	1.823.261
Lãi tiền gửi tiết kiệm	242.024	104.343
Bà Bùi Thị Hồng Ánh	-	24.000.000
Phải thu từ công ty Sơn Anh	-	277.255
Phải thu khác	43.241	40.503
TỔNG CỘNG	2.895.816	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, Công ty được kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được chi phí tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

6. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Khu Đông Phú Hữu (Villa Park)	510.892.569	-
Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông	179.063.416	180.027.526
Mê Ga Phú Hữu	146.525.739	146.525.639
Sài Gòn Khang Điền Bình Trưng Đông (Spring Life)	145.384.069	137.776.770
Khang Điền Long Trường	127.436.427	126.551.027
Gia Phước Phú Hữu	70.004.015	70.004.015
Long Phước Điền Long Trường	39.232.457	39.232.457
Long Phước Điền Phước Long B	17.843.242	17.831.424
Khang Điền Phước Long B	12.674.002	10.049.005
Khang Điền Phú Hữu (Topia Garden)	9.984.543	32.928.610
TỔNG CỘNG	1.259.040.479	760.926.473

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Tạm ứng đền bù	10.161.342	154.066
Ký quỹ ngắn hạn	16.260	220.183
TỔNG CỘNG	10.177.602	374.249

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa & vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc Thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Ngàn VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số dư đầu kỳ	50.174	81.933	4.546.086	2.416.645	10.818	7.105.656
Mua trong kỳ	-	-	93.878	57.900	-	151.778
Số dư cuối kỳ	50.174	81.933	4.639.964	2.474.545	10.818	7.257.434
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu kỳ	50.174	16.956	2.011.378	1.489.921	3.306	3.571.735
Khấu hao trong kỳ	-	6.594	190.139	161.635	902	359.270
Số dư cuối kỳ	50.174	23.550	2.201.517	1.651.556	4.208	3.931.005
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu kỳ	-	64.977	2.534.708	926.724	7.512	3.533.921
Số dư cuối kỳ	-	58.383	2.438.447	822.989	6.610	3.326.429

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Ngàn VND Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu kỳ	16.500
Mua trong kỳ	116.260
Số dư cuối kỳ	132.760
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu kỳ	11.458
Khấu hao trong kỳ	5.948
Số dư cuối kỳ	17.406
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu kỳ	5.042
Số dư cuối kỳ	115.354

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên đơn vị	Ngàn VNĐ			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2010		Ngày 31 tháng 12 năm 2009	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	66.623.160	40,00	66.038.517	40,00
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.290.521	33,40	33.299.638	33,40
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	-	-	55.961.331	35,00
TỔNG CỘNG	99.913.681		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 DPI Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

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

(*) Trong kỳ Công ty mua thêm 19,5% quyền sở hữu của Công ty CP đầu tư và KD BĐS Khu Đông, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty CP đầu tư và KD BĐS Khu Đông từ 35% lên 54,5%. Và chuyển khoản đầu tư vào Công ty CP đầu tư và KD BĐS Khu Đông từ Đầu tư vào công ty liên kết sang khoản đầu tư vào Công ty con

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa 6.706.188 ngàn VNĐ (kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009: không có). Những chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Chung cư Spring Life (Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền) và dự án Khu dân cư Villa Park (Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 19,5% quyền sở hữu của KD tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty trong KD tăng lên từ 35% lên 54,5%. Việc mua thêm quyền sở hữu trong công ty con được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và DPI thông qua việc phát hành Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh điều chỉnh số 0309344729 ngày 26 tháng 2 năm 2010.

Việc mua này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại trị giá 200.781 ngàn VNĐ. Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

Ngàn VNĐ
Lợi thế
thương mại

Nguyên giá:

Số dư đầu kỳ	34.965.651
Tăng trong kỳ	200.781
Số dư cuối kỳ	35.166.432

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số dư đầu kỳ	2.334.179
Phân bổ trong kỳ	875.814
Số dư cuối kỳ	3.209.993

Giá trị còn lại:

Số dư đầu kỳ	32.631.472
Số dư cuối kỳ	31.956.439

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Ngàn VNĐ
Ngày 31 tháng 3 năm 2010 Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Thuế giá trị gia tăng	1.175.955	1.485.356
Thuế thu nhập doanh nghiệp	152.017	226.196
Thuế thu nhập cá nhân	66.129	81.990
TỔNG CỘNG	1.394.101	1.793.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngàn VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Chi phí lãi vay	9.038.728	130.961
Chi phí xây dựng	2.337.029	90.909
Lãi trái phiếu	760.000	-
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	124.123	596.809
Phải trả công nhân viên	89.000	-
Lương tháng 13	-	673.858
Các khoản khác	78.802	162.731
TỔNG CỘNG	12.427.682	1.655.268

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

	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngàn VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Ký quỹ, ký cược đã nhận	240.000	560.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	105.292	58.674
Kinh phí công đoàn	12.808	7.595
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	7.680	5.509
TỔNG CỘNG	365.780	631.778

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngàn VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Vay ngân hàng (i)	300.417.558	94.911.554
Trái phiếu (ii)	90.000.000	-
TỔNG CỘNG	390.417.558	94.911.554
Trong đó:		
Nợ ngắn hạn	-	-
Nợ dài hạn	390.417.558	94.911.554

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

ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

16. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối kỳ Ngàn VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
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 7 năm 2009	79.600.000	Thanh toán một lần vào ngày 28 tháng 7 năm 2012	Mua lại 47% cổ phần ĐN	Lãi suất tại 31/03/2010 là 16,0%/năm có thể điều chỉnh mỗi 3 tháng	98% vốn điều lệ của ĐN
Hợp đồng vay số 010.001 /HĐTD-SCB-SGD.09 ngày 10 tháng 6 năm 2009	15.311.554	21 tháng sau kể từ ngày giải ngân đầu tiên (06/2009)	Xây dựng dự án Spring Life (KĐSG)	Lãi suất tại 31/03/2010 là 16,0%/năm. Lãi suất thả nổi xác định tại từng lần rút vốn	Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất dự án Spring Life, với tổng diện tích 29.593m ²
Hợp đồng vay số 010.0011759/HD TD-SCB-SGD.09 ngày 23 tháng 9 năm 2009	205.506.004	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (09/2009)	Mua và phát triển dự án Khu dân cư Villa Park (KĐ)	Lãi suất tại 31/03/2010 là 16,0%/năm. Lãi suất thả nổi xác định tại từng lần rút vốn	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Villa Park, với tổng diện tích 112.425,4 m ²
TỔNG CỘNG	300.417.558				

(ii) Ngày 13 tháng 3 năm 2010, Công ty đã phát hành riêng lẻ 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 9 năm 2011. Các trái phiếu được đảm bảo bằng dự án Mê Ga Phú Hữu có diện tích 32.048 m² trị giá 100.951.000 ngàn VNĐ (theo Biên bản định giá tài sản của VIB ngày 06/02/2010). 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 cho 6 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành, các tháng tiếp theo thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 3 tháng/lần tính bằng lãi suất điều chuyển vốn kinh doanh kỳ hạn 3 tháng của VIB – CN Sài Gòn cộng với biên độ 4%/năm. Ngày trả lãi đầu tiên là ngày 13 tháng 9 năm 2010. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho dự án Villa Park và dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông.

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

B03-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
							Ngàn VNĐ
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009							
Ngày 1 tháng 1 năm 2009	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	263.466	51.970.368	722.471.665
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	(1.309.702)	(1.309.702)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	30.608	(30.608)	-
Chi khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(374.344)	-	(374.344)
Ngày 31 tháng 3 năm 2009	<u>332.000.000</u>	<u>337.873.400</u>	<u>242.954</u>	<u>121.477</u>	<u>(80.270)</u>	<u>50.630.058</u>	<u>720.787.619</u>
Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010							
Ngày 1 tháng 1 năm 2010	332.000.000	337.873.400	242.954	121.477	-	94.211.715	764.449.546
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	32.005.600	32.005.600
Ngày 31 tháng 3 năm 2010	<u>332.000.000</u>	<u>337.873.400</u>	<u>242.954</u>	<u>121.477</u>	<u>-</u>	<u>126.217.315</u>	<u>796.455.146</u>

(*) Theo hướng dẫn của thông tư số 244/2009/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2009, từ năm 2010 chỉ tiêu “Quỹ khen thưởng phúc lợi” được trình bày ở khoản mục Nợ ngắn hạn trên bảng Cân đối kế toán.

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

ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 3 năm 2010			Ngày 31 tháng 12 năm 2009		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu	Tổng số	Cổ phiếu thường	Tỷ lệ sở hữu
Công ty đầu tư VOF	16.600.000	16.600.000	5%	16.600.000	16.600.000	5%
Công ty bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam	16.600.000	16.600.000	5%	16.600.000	16.600.000	5%
PCA International Funds SPA thay mặt Vietnam Segregated Portfolio Fund	16.600.000	16.600.000	5%	16.600.000	16.600.000	5%
Bà Đoàn Thị Nguyên	82.933.910	82.933.910	25%	82.933.910	82.933.910	25%
Ông Lý Điền Sơn	86.400.000	86.400.000	26%	86.400.000	86.400.000	26%
Ông Lê Hoàng Sơn	16.161.270	16.161.270	5%	16.161.270	16.161.270	5%
Ông Lê Phong Hào	15.206.050	15.206.050	5%	15.206.050	15.206.050	5%
Các cổ đông khác	81.498.770	81.498.770	16%	81.498.770	81.498.770	16%
TỔNG CỘNG	332.000.000	332.000.000	100%	332.000.000	332.000.000	100%

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

	Ngàn VNĐ	
	Tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2010	Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	332.000.000	332.000.000

17.4 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngàn VNĐ
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	33.200.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	
Cổ phiếu phổ thông	33.200.000
Số lượng cổ phiếu chưa phát hành	-
Cổ phiếu phổ thông	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.5 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Quỹ dự phòng tài chính	121.477	121.477
Quỹ đầu tư và phát triển	242.954	242.954
TỔNG CỘNG	364.431	364.431

17.6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (Ngàn VND)	32.005.600	(1.309.701)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	33.200.000	33.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	964	(39)

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	86.530.485	11.123.956
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(2.320.000)	(8.384.291)
DOANH THU THUẦN	84.210.485	2.739.665
Trong đó:		
Doanh thu thuần bất động sản	84.210.485	2.739.665
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU (tiếp theo)

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009</i>
Lãi tiền gửi	701.164	1.600.923
TỔNG CỘNG	701.164	1.600.923

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Ngàn VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009</i>
Giá vốn bất động sản	31.445.949	1.985.528
TỔNG CỘNG	31.445.949	1.985.528

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngàn VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009</i>
Lãi tiền vay	2.388.000	-
Lãi trái phiếu	760.000	-
Phân bổ lợi thế thương mại	2.179.251	236.242
TỔNG CỘNG	5.327.251	236.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

21. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009</i>
Thu nhập khác	96.277	286.766
Thu phí chuyển nhượng	68.182	-
Thu tiền vi phạm hợp đồng	-	285.996
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	272	-
Thu nhập khác	27.823	770
Chi phí khác	(155.566)	-
Chi tiền phạt khi quyết toán thuế	(155.566)	-
Chi phí khác	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	(59.289)	286.766

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

22.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Ngàn VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009</i>
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	-	105.971
TỔNG CỘNG	-	105.971

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009
Lợi nhuận thuần trước thuế	42.918.269	(1.843.696)
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Phí dịch vụ	(341.186)	-
Lãi trái phiếu	760.000	-
Chi phí không được khấu trừ	356.209	8.017
Lỗ chưa sử dụng của các công ty con	-	1.679.987
Lợi nhuận bán bất động sản chưa chịu thuế	(51.762.327)	(388.947)
Phân bổ lợi thế thương mại vào chi phí	2.179.251	1.492.534
Lợi nhuận chưa thực hiện	(1.002.209)	(1.143.083)
Phân chia (lợi nhuận) lỗ trong công ty liên kết	(1.917.632)	(178.637)
Chi phí phải trả khác	-	797.709
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước và thuế	(8.809.625)	423.883
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	(8.809.625)	423.883
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	-	105.971
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	(1.672.453)	1.490.990
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(861.469)	(785.289)
Thuế TNDN nộp thừa cuối năm	(2.533.922)	811.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2010</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2009</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2010</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	33.444	283.997	(250.553)	285.771
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	10.875	10.875	-	-
Lỗi tính thuế	38.709	38.709	-	-
Chi phí phải trả khác	17.941	17.941	-	13.660
	100.969	351.522	(250.553)	299.431
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	121.236	121.236	-	-
Phí dịch vụ	-	-	-	62.861
Lãi trái phiếu	190.000	-	190.000	-
Chi phí phải trả	35.259	120.555	(85.296)	-
Lợi nhuận bán bất động sản chưa chịu thuế	(48.888.342)	(35.903.949)	(12.984.393)	(97.237)
Lỗi thuế năm trước chuyển sang	4.880.379	3.085.742	1.794.637	215.371
	(43.661.468)	(32.576.416)	(11.085.052)	180.996
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			(11.335.605)	480.427

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày

23. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngân VNĐ
			Giá trị
Bà Phan Thị Hà	Thành viên góp vốn	Cho mượn tiền	27.000.000
		Thu hồi tiền cho mượn	27.000.000
		Góp vốn	600.000
Bà Phạm Thị Lệ Hằng	Cổ đông	Thu hồi tiền cho mượn	34.495.424

24. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Khoản phải trả tối thiểu trong tương lai tại ngày 31 tháng 03 năm 2010 như sau:

	Ngày 31 tháng 3 năm 2010	Ngày 31 tháng 12 năm 2009
Dưới 1 năm	3.181.752	2.814.385
Từ 1 đến 5 năm	4.341.146	4.417.525
TỔNG CỘNG	7.522.898	7.231.910

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

Tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2010, Nhóm Công ty có khoản cam kết 36.056.991 ngàn VNĐ chủ yếu liên quan đến cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

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

26. CÁC SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Các số liệu tương ứng cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2009 đã chưa được soát xét và được trình bày chỉ nhằm mục đích so sánh.



Bà Ngô Thị Mai Chi
Kế toán trưởng



Ông Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 4 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2010 và cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc cùng ngày