

**Công ty Cổ phần Đầu tư -  
Kinh doanh Nhà**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị  
và  
Các Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính	9 - 34

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, 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 Nguyễn Thúc Quang	Quyền Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2010
Ông Nguyễn Văn Khởi	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2010
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên	
Ông Lê Văn Trường	Thành viên	
Ông Trần Vũ Anh	Thành viên	
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên	

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.213.509.021.612</b>	<b>2.341.876.642.608</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>64.936.167.182</b>	<b>23.194.072.723</b>
111	1. Tiền		21.936.167.182	17.294.072.723
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.000.000.000	5.900.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>711.779.928.307</b>	<b>686.924.197.102</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	307.178.454.633	210.243.000.821
132	2. Trả trước cho người bán	6	192.101.464.036	402.108.056.327
135	3. Các khoản phải thu khác	7	222.888.810.849	79.315.272.657
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(10.388.801.211)	(4.742.132.703)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>1.435.720.315.122</b>	<b>1.629.367.246.873</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	1.449.377.747.375	1.643.024.679.126
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.072.611.001</b>	<b>2.391.125.910</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	1.755.770.310
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		1.072.611.001	635.355.600
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>563.148.121.504</b>	<b>609.829.378.268</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>169.641.216.000</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác		-	169.641.216.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>55.060.487.016</b>	<b>62.995.012.005</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	55.039.813.871	56.569.560.922
222	Nguyên giá		75.044.829.765	73.548.597.002
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.005.015.894)	(16.979.036.080)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	20.673.145	33.239.814
228	Nguyên giá		37.700.000	37.700.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.026.855)	(4.460.186)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	6.392.211.269
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>104.878.313.985</b>	<b>17.283.927.082</b>
241	1. Nguyên giá		107.883.472.355	17.928.317.398
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.005.158.370)	(644.390.316)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>400.082.838.645</b>	<b>353.735.425.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	272.979.338.645	239.768.925.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	159.251.500.000	159.391.500.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(32.148.000.000)	(45.425.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.126.481.858</b>	<b>6.173.798.181</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		903.807.329	1.185.457.412
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	25.3	2.160.674.529	4.926.340.769
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.776.657.143.116</b>	<b>2.951.706.020.876</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>266.880.929.983</b>	<b>138.795.677.442</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	6.454.977.951	3.750.779.377
03	Các khoản dự phòng		(7.630.331.492)	59.082.432.253
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		31.437.272	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(64.550.311.835)	(17.711.215.137)
06	Chi phí lãi vay	23	49.912.932.710	29.662.510.268
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>251.099.634.589</b>	<b>213.580.184.203</b>
09	Giảm các khoản phải thu		120.508.146.390	351.974.130.929
10	Giảm hàng tồn kho		108.414.129.316	3.589.856.428
11	Giảm các khoản phải trả		(544.397.228.590)	(121.779.545.462)
12	Giảm chi phí trả trước		2.037.420.393	4.996.120.382
13	Tiền lãi vay đã trả		(42.999.869.982)	(30.637.510.268)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(26.039.149.652)	(23.722.463.126)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.745.161.955)	(872.842.137)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(136.122.079.491)</b>	<b>397.127.930.949</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(3.049.188.635)	(43.026.666.431)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.842.727.273	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(167.383.681.000)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.140.000.000	-
28	Lãi tiền gửi, cổ tức được nhận		17.441.771.834	18.126.377.705
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>33.375.310.472</b>	<b>(192.283.969.726)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Phát hành cổ phiếu mới		496.019.106.600	-
34	Tiền vay nhận được		274.493.394.370	47.586.820.617
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(567.145.947.126)	(236.801.496.782)
37	Cổ tức đã trả		(58.853.317.510)	(22.016.524.600)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>144.513.236.334</b>	<b>(211.231.200.765)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 1.200 (2009: 1.155).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Hệ thống 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, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính 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.

**Các 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. Thông tư này được áp dụng từ năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc Công ty hiện đang đánh giá về sự ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư này đối với các báo cáo tài chính của Công ty trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm 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 Công ty là Chứng từ ghi sổ.

**2.3 Niên độ kế toán**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi chính sách kế toán**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng trong các năm trước, ngoại trừ chính sách kế toán sau:

Trong năm, Công ty đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 (“Thông tư 244”) hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Công ty là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố. Thay đổi này làm giảm tổng nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010 là 879.258.354 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2009: giảm 3.506.258.305 VNĐ) và tăng tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

**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**

*Bất động sản 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 cơ sở hạ tầng
- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Bất động sản tồn kho (tiếp theo)*

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.

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

##### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.5 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

**3.6 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 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.

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	25 – 50 năm
Nhà cửa	25 – 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính hay thu nhập tài chính của doanh nghiệp trong năm.

**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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc**

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 khác biệt so với quy định trong Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái (“Thông tư 201”) như sau:

<b>Nghiệp vụ</b>	<b>CMKTVN số 10</b>	<b>Thông tư 201</b>
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản “Chênh lệch tỷ giá” trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh
		Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Tuy nhiên, ảnh hưởng trên báo cáo tài chính tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 nếu Công ty áp dụng CMKTVN số 10 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

**3.16 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

##### *Quỹ dự phòng tài chính*

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ 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 và được hạch toán như một khoản nợ phải trả như đã trình bày ở Thuyết minh số 3.1.

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi 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:

##### *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

##### *Doanh thu cho thuê*

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu bất động sản*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

*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 Công ty được xác lập.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế** (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.440.453.059	1.079.619.450
Tiền gửi ngân hàng	20.495.714.123	16.214.453.273
Các khoản tương đương tiền	43.000.000.000	5.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.936.167.182</u></b>	<b><u>23.194.072.723</u></b>

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. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	221.281.141.097	104.757.251.689
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	64.887.233.648	71.911.617.538
Phải thu khác	21.010.079.888	33.574.131.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>307.178.454.633</u></b>	<b><u>210.243.000.821</u></b>

(\*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ thể hiện chủ yếu các khoản phải thu 5%-10% còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu. Các khoản phải thu liên quan đến các dự án cụ thể như sau:

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cao ốc An Khang	122.772.733.437	29.620.610.253
Dự án 6B	41.271.767.131	35.329.620.331
Cao ốc Thịnh Vượng	22.605.377.539	-
Dự án Phong Phú	17.677.566.665	13.685.969.500
Dự án Bình Hòa	15.255.408.780	15.773.818.780
Cao ốc An Cư	1.698.287.545	10.347.232.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>221.281.141.097</u></b>	<b><u>104.757.251.689</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Trả trước cho người bán là các khoản ứng trước cho nhà thầu không tính lãi liên quan đến các dự án phát triển bất động sản:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Phước Kiển	-	199.395.000.000
Dự án 6B	47.000.000.000	47.000.000.000
Dự án Bình Trưng Đông	43.795.000.000	43.795.000.000
Dự án lô E4 An Phú, An Khánh	29.505.000.000	29.505.000.000
Dự án phố Minh Khai – Hà Nội	20.000.000.000	20.000.000.000
Dự án Long Bình – Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Dự án Nhơn Đức – Nhà Bè	10.000.000.000	10.000.000.000
Dự án chung cư Láng Hạ, Hà Nội	-	12.187.000.000
Khác	21.902.266.436	20.326.858.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>192.101.464.036</u></b>	<b><u>402.108.056.327</u></b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai (*)	183.260.972.900	59.789.488.000
Tạm ứng cho dự án Đắc Nông	20.000.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên đền bù đất	11.135.840.000	8.356.404.517
Phải thu từ các dự án liên kết	5.171.933.997	1.144.424.816
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	1.592.901.607	-
Cổ tức được chia	837.447.785	1.232.000.000
Các khoản khác	889.714.560	8.792.955.324
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>222.888.810.849</u></b>	<b><u>79.315.272.657</u></b>

(\*) Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty trong Công ty Cổ phần Giai Việt.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	72.137.412	207.710.419
Công cụ dụng cụ	110.471.770	110.471.770
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.449.195.138.193	1.642.706.496.937
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.449.377.747.375</u></b>	<b><u>1.643.024.679.126</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

(\*) Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang chủ yếu bao gồm các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản và công trình xây dựng đang triển khai sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (*)	501.061.261.892	470.299.386.042
Dự án Long Thới - Nhà Bè (**)	285.834.743.820	209.565.609.397
Nhà 106 Lý Chính Thắng	205.435.476.570	99.643.424.005
Dự án Long Phước, Quận 9	149.309.212.755	147.353.356.555
Dự án 6A – Bình Chánh	113.507.883.909	95.308.161.493
Dự án 6B – Bình Chánh	67.501.434.870	60.810.310.421
Cao ốc Thịnh Vượng	20.374.020.174	63.051.526.204
Dự án Phong Phú (**)	5.045.127.902	78.699.836.775
Cao ốc An Khang	3.717.690.088	168.488.394.018
Các dự án khác	97.408.286.213	249.486.492.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.449.195.138.193</u></b>	<b><u>1.642.706.496.937</u></b>

(\*) Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận bao gồm quyền sử dụng đất tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (*Thuyết minh số 19*).

(\*\*) Quyền sử dụng đất tại số 96-84, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất tại Long Thới, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã được dùng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (*Thuyết minh số 14*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa &amp; vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc &amp; thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số dư đầu năm	55.300.069.211	5.779.838.941	8.206.682.517	4.262.006.333	73.548.597.002
Mua trong năm	-	522.325.779	1.941.724.499	585.138.357	3.049.188.635
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.669.858.747	-	-	-	1.669.858.747
Thanh lý trong năm	<u>(212.976.000)</u>	<u>(578.769.953)</u>	<u>(2.396.788.545)</u>	<u>(34.280.121)</u>	<u>(3.222.814.619)</u>
Số dư cuối năm	<u>56.756.951.958</u>	<u>5.723.394.767</u>	<u>7.751.618.471</u>	<u>4.812.864.569</u>	<u>75.044.829.765</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>					
Số dư đầu năm	6.090.481.789	3.722.676.008	3.821.489.834	3.344.388.449	16.979.036.080
Khấu hao trong năm	2.218.549.877	575.413.332	587.328.166	700.351.853	4.081.643.228
Thanh lý trong năm	<u>(154.336.608)</u>	<u>(501.683.723)</u>	<u>(365.362.962)</u>	<u>(34.280.121)</u>	<u>(1.055.663.414)</u>
Số dư cuối năm	<u>8.154.695.058</u>	<u>3.796.405.617</u>	<u>4.043.455.038</u>	<u>4.010.460.181</u>	<u>20.005.015.894</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số dư đầu năm	<u>49.209.587.422</u>	<u>2.057.162.933</u>	<u>4.385.192.683</u>	<u>917.617.884</u>	<u>56.569.560.922</u>
Số dư cuối năm	<u>48.602.256.900</u>	<u>1.926.989.150</u>	<u>3.708.163.433</u>	<u>802.404.388</u>	<u>55.039.813.871</u>

(\*) Giá trị quyền sử dụng đất số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 trị giá là 28.905.636.700 VNĐ đã được dùng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Liên Việt (*Thuyết minh số 14*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>VND</i>
	<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	37.700.000
Mua trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>37.700.000</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Số dư đầu năm	4.460.186
Khấu hao trong năm	<u>12.566.669</u>
Số dư cuối năm	<u>17.026.855</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>33.239.814</u>
Số dư cuối năm	<u><u>20.673.145</u></u>

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Cao ốc văn phòng</i>	<i>Nhà cho thuê</i>	<i>VND</i>
			<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số dư đầu năm	5.167.857.132	12.760.460.266	17.928.317.398
Mua trong năm	<u>89.955.154.957</u>	-	<u>89.955.154.957</u>
Số dư cuối năm	<u>95.123.012.089</u>	<u>12.760.460.266</u>	<u>107.883.472.355</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>			
Số dư đầu năm	516.785.713	127.604.603	644.390.316
Khấu hao trong năm	<u>1.850.349.643</u>	<u>510.418.411</u>	<u>2.360.768.054</u>
Số dư cuối năm	<u>2.367.135.356</u>	<u>638.023.014</u>	<u>3.005.158.370</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số dư đầu năm	<u>4.651.071.419</u>	<u>12.632.855.663</u>	<u>17.283.927.082</u>
Số dư cuối năm	<u><u>92.755.876.733</u></u>	<u><u>12.122.437.252</u></u>	<u><u>104.878.313.985</u></u>

Bao gồm trong khoản mục Nhà cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 được dùng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (*Thuyết minh số 14*).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. Tuy nhiên, theo tình hình bất động sản tại Việt Nam, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Tên đơn vị	Năm nay		Năm trước	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
	VNĐ			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	150.968.925.000	46,19	150.968.925.000	46,19
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	76.210.413.645	25,4	-	-
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36	21.000.000.000	36,36
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	16.000.000.000	40	16.000.000.000	40
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	8.800.000.000	40	8.800.000.000	40
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	-	-	26.000.000.000	40
Công ty Cổ phần Thiết bị Vật tư - Du lịch	-	-	17.000.000.000	49
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.979.338.645</b>		<b>239.768.925.000</b>	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-		(17.000.000.000)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>272.979.338.645</b>		<b>222.768.925.000</b>	

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (“PG”) 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 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại số E7/189A Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; và kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3701647922 do Sở Kế Hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 11 đường Ngô Văn Trị, phường 2, Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan.

Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình (“LB”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001780 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LB có trụ sở đăng ký tại số 918-920 Đường Nguyễn Trãi, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; và cung cấp dịch vụ kho bãi và dịch vụ giao nhận hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN** (tiếp theo)

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin (“AD”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007548 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 8 năm 2007. AD có trụ sở đăng ký tại số 51A-53A Đường An Dương Vương, Phường 8, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của AD là kinh doanh bất động sản; đầu tư kinh doanh và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư; sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, máy móc ngành xây dựng.

Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu (“HA”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005257 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2006. HA có trụ sở đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HA là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, bê tông; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp.

**12.2 Đầu tư dài hạn khác**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Liên Việt	51.000.000.000	51.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia đình	34.000.000.000	34.000.000.000
Góp vốn quỹ tầm nhìn SSI	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP ĐTXD Chánh Phú Hòa	26.350.000.000	26.350.000.000
Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	5.466.500.000
Công ty CP Đầu tư XD điện Sài gòn	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	7.435.000.000	7.575.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.251.500.000</b>	<b>159.391.500.000</b>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(32.148.000.000)	(28.425.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>127.103.500.000</b>	<b>130.966.500.000</b>

**13. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 23)	49.912.932.710	29.662.510.268
Chi phí lãi vay vốn hóa vào dự án bất động sản	30.311.299.567	81.047.867.451
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.224.232.277</b>	<b>110.710.377.719</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**14. VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	98.123.437.051	144.196.889.807
Vay ngắn hạn từ tổ chức khác	50.000.000.000	300.000.000.000
Vay từ các cá nhân	14.999.900.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 19</i> )	11.579.000.000	11.579.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>174.702.337.051</b>	<b>455.775.889.807</b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối năm VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 21/2010/93512 ngày 26 tháng 6 năm 2010	23.589.034.449	12 tháng bắt đầu từ ngày 26 tháng 10 năm 2010	Tài trợ vốn lưu động	14,8%/năm	Thẻ tiết kiệm trị giá 30.000.000.000 VNĐ tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam
<b>Ngân hàng TMCP Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số 143-10/HDTD-HCM ngày 10 tháng 5 năm 2010	15.000.000.000	9 tháng bắt đầu từ ngày 18 tháng 2 năm 2010	Tài trợ vốn lưu động	14%/năm	Quyền sử dụng đất tại 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 9</i> )
<b>Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-200900654 ngày 22 tháng 12 năm 2009	30.000.000.000	12 tháng bắt đầu từ ngày 26 tháng 10 năm 2010	Tài trợ vốn lưu động	14%/năm	Quyền sử dụng nhà số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, 26 đường Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1 và 235 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 7, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 11</i> )

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**14. VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn và ngày đến hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 0300/HĐTD 2 – VIB609/10 ngày 29 tháng 9 năm 2010	29.534.402.602	9 tháng bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2010	Tài trợ vốn lưu động	14% /năm	Quyền sử dụng đất tại 96-84, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất tại Long Thới, xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

**TỔNG CỘNG** **98.123.437.051**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ tổ chức khác:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn và ngày đến hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)</b>					
Hợp đồng Hợp tác đầu tư tài chính số 33/2008 và các phụ lục số 51/08, 73/08, 97/08, 24/09, 37/09, 30/10	50.000.000.000	Đáo hạn ngày 30 tháng 4 năm 2011	Tài trợ vốn lưu động	14%/năm	Quyền được mua căn hộ An Khang với giá bán cho bên cho vay bằng 80% giá trị thị trường của căn hộ

**TỔNG CỘNG** **50.000.000.000**

Vay từ các cá nhân là khoản vay ngắn hạn không có thế chấp từ hai mươi bốn (24) nhân viên và cổ đông của Công ty cho mục đích tài trợ vốn lưu động có thời hạn mười hai (12) tháng từ ngày 5 tháng 1 năm 2010 đến ngày 5 tháng 1 năm 2011 với lãi suất 1%/tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Người mua trả tiền trước là các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền cho các dự án sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 6A – Bình Chánh	104.884.029.000	104.884.029.000
Dự án 6B – Bình Chánh	97.190.704.200	93.641.366.006
Dự án Bình Trung Đông	15.966.540.419	16.622.116.835
Dự án Phong Phú	4.084.272.594	72.111.270.989
Nhà 106 Lý Chính Thắng	-	93.130.066.908
Cao ốc An Khang	-	25.111.285.643
Các dự án khác	53.034.262.388	72.448.660.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>275.159.808.601</u></b>	<b><u>477.948.796.199</u></b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	36.832.217.919	76.529.477.448
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	67.502.103.053	33.475.789.704
Thuế khác	2.153.731.898	941.950.234
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.488.052.870</u></b>	<b><u>110.947.217.386</u></b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	8.283.475.073	17.156.358.023
Chi phí lãi vay	3.327.387.407	9.380.309.717
Các khoản khác	374.400.000	444.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.985.262.480</u></b>	<b><u>26.980.667.740</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo trì chung cư	6.188.754.420	1.506.525.920
Ký quỹ, ký cược	4.333.682.536	857.400.000
Cổ tức phải trả	2.978.035.909	6.113.058.509
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	-	131.389.046.500
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	-	63.506.849.040
Các khoản khác	8.352.682.697	3.294.656.955
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.853.155.562</u></b>	<b><u>206.667.536.924</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	196.842.000.000	208.421.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>196.842.000.000</b>	<b>208.421.000.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)</i>	<i>11.579.000.000</i>	<i>11.579.000.000</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>185.263.000.000</i>	<i>196.842.000.000</i>

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Số dư cuối năm VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4</b>					
Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	<u>185.263.000.000</u>	12 tháng 11 năm 2027	Tài trợ mua nhà và đất tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và 223 đường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Hồ chí minh, Việt Nam và phát triển việc xây dựng cao ốc	16.3% / năm	Quyền sử dụng đất tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam ( <i>Thuyết minh số 8</i> )



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

VNĐ

	<i>Vốn góp</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước:</b>						
Số dư đầu năm	230.288.960.000	938.673.250.000	30.640.486.547	10.942.573.772	22.557.681.847	1.233.102.952.166
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	109.488.647.639	109.488.647.639
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(23.028.896.000)	(23.028.896.000)
Giảm trừ quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	2.399.837.481	2.399.837.481
Giảm khác	-	-	-	-	(13.350.267)	(13.350.267)
Số dư cuối năm	<u>230.288.960.000</u>	<u>938.673.250.000</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>10.942.573.772</u>	<u>111.403.920.700</u>	<u>1.321.949.191.019</u>
<b>Năm nay:</b>						
Số dư đầu năm	230.288.960.000	938.673.250.000	30.640.486.547	10.942.573.772	111.403.920.700	1.321.949.191.019
Phát hành cổ phiếu						
Cổ phiếu mới	230.288.960.000	265.730.146.600	-	-	-	496.019.106.600
Cổ phiếu thưởng	230.288.960.000	(230.288.960.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	202.849.213.572	202.849.213.572
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(55.269.350.400)	(55.269.350.400)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	5.474.432.382	(12.846.594.289)	(7.372.161.907)
Số dư cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>16.417.006.154</u>	<u>246.137.189.583</u>	<u>1.958.175.998.884</u>

Trong năm, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 11 tháng 2 năm 2010, Công ty đã phát hành thêm 23.028.896 cổ phiếu mới và 23.028.896 cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần cho các cổ đông hiện hữu làm tăng vốn cổ phần của Công ty lên 690.866.880.000 VNĐ. Việc tăng vốn này đã được chấp thuận bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy phép đăng ký kinh doanh điều chỉnh vào ngày 7 tháng 7 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	230.288.960.000	230.288.960.000
Tăng trong năm	460.577.920.000	-
Số dư cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>230.288.960.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã trả bằng tiền mặt	55.269.350.400	18.283.990.000
Cổ tức công bố nhưng chưa trả	<u>-</u>	<u>4.744.906.000</u>

**20.3 Cổ phiếu-cổ phiếu phổ thông**

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.086.688	23.028.896
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	69.086.688	23.028.896
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>69.086.688</i>	<i>23.028.896</i>

**20.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VNĐ)	202.849.213.572	109.488.647.639
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>58.865.644</u>	<u>46.057.792</u>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b> (Mệnh giá: VNĐ/cổ phiếu)	<b><u>3.446</u></b>	<b><u>2.377</u></b>

Số cổ phiếu bình quân lưu hành trong năm của Công ty bao gồm cổ phiếu thưởng đã thực hiện trong năm. Theo đó, số cổ phiếu bình quân lưu hành của năm trước đã được điều chỉnh hồi tố.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu (*)</b>	<b>830.126.594.703</b>	<b>685.133.319.464</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	693.866.440.308	601.539.103.267
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	120.467.970.777	69.565.562.811
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	15.792.183.618	14.028.653.386
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>830.126.594.703</u></b>	<b><u>685.133.319.464</u></b>

(\*) Tổng doanh thu đã được loại trừ doanh thu xây dựng và dịch vụ nội bộ với tổng giá trị trong năm 2010 là 160.624.492.444 VNĐ (năm 2009: 182.087.281.332 VNĐ).

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	64.874.735.767	-
Cổ tức được chia	10.732.825.000	15.033.148.000
Lãi tiền gửi	6.545.701.094	2.932.513.705
Doanh thu khác	164.930.561	160.716.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.318.192.422</u></b>	<b><u>18.126.377.705</u></b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	549.419.308.179	359.280.296.296
Giá vốn công trình xây dựng	46.986.069.580	59.771.584.904
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	9.427.558.912	5.491.144.198
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>605.832.936.671</u></b>	<b><u>424.543.025.398</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	49.912.932.710	29.662.510.268
Lãi chậm thanh toán các dự án bất động sản	11.494.829.918	1.505.638.995
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	(13.277.000.000)	-
Chi phí khác	-	372.202.759
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	45.425.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>48.130.762.628</u></b>	<b><u>76.965.352.022</u></b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>60.946.926.965</b>	<b>9.826.202.265</b>
Thu nhập từ chuyển giao dự án Phước Kiển	30.110.622.228	-
Thu nhập từ đánh giá lại giá trị đất đi góp vốn	13.981.315.722	-
Thu tiền hủy và thanh lý hợp đồng	10.830.184.210	8.327.610.759
Lãi chậm thanh toán nhận được	2.808.932.212	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.842.727.273	-
Thu nhập khác	1.373.145.320	1.498.591.506
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.346.126.738)</b>	<b>(2.252.403.507)</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(2.031.425.583)	(64.912.819)
Chi phí khác	(5.314.701.155)	(2.187.490.688)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>53.600.800.227</u></b>	<b><u>7.573.798.758</u></b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**25.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	61.266.050.171	43.506.130.605
Thuế TNDN được giảm 30%	-	(13.051.839.180)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.266.050.171</b>	<b>30.454.291.425</b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>266.880.929.983</b>	<b>138.795.677.442</b>
<b>Các điều chỉnh (giảm) tăng lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí không được khấu trừ	5.916.095.702	4.470.908.898
Chi phí đã được tính thuế năm trước	(17.000.000.000)	-
Cổ tức nhận được	(10.732.825.000)	(15.033.148.000)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	6.208.651.829
Dự phòng cho các khoản đầu tư	-	25.925.000.000
Dự phòng hàng tồn kho	-	13.657.432.253
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>245.064.200.685</b>	<b>174.024.522.422</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>61.266.050.171</b>	<b>43.506.130.605</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	33.475.789.704	25.543.374.236
Giảm 30% thuế TNDN theo TT số 03/1009/TT-BTC	-	(13.051.839.180)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(26.039.149.652)	(23.722.463.126)
Thuế TNDN tạm nộp (2% trên doanh thu xuất hóa đơn) (*)	(1.200.587.170)	1.200.587.170
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>67.502.103.053</b>	<b>33.475.789.704</b>

(\*) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Công ty 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 (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**25.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	2.160.674.529	4.926.340.769	(2.765.666.240)	1.147.261.621
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>2.160.674.529</b>	<b>4.926.340.769</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(2.765.666.240)</b>	<b>1.147.261.621</b>

**26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
			VNĐ
Công ty Cổ phần Vật tư và Thiết bị Du lịch	Bên liên quan	Thu hồi vốn đầu tư	17.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Hiệp Phú	Bên liên quan	Thu hồi vốn đầu tư	26.000.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	Công ty liên kết	Mua vật liệu xây dựng	659.191.500
		Thanh toán tiền mua vật liệu xây dựng	760.447.215
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	Công ty liên kết	Góp vốn	76.210.413.645
		Tiền lãi	1.592.901.607

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
			VNĐ
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	<u>1.592.901.607</u>