

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**TẠI NGÀY 31/12/2012**

*Đơn vị tính: đồng*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>2.180.046.977.739</b>	<b>2.203.106.595.608</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>11.694.354.209</b>	<b>15.898.380.006</b>
1. Tiền	111		11.694.354.209	7.898.380.006
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	8.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.3</b>	<b>334.749.839.440</b>	<b>463.616.736.623</b>
1. Phải thu khách hàng	131		101.376.835.748	203.671.204.622
2. Trả trước cho người bán	132		158.653.169.824	202.125.150.889
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Các khoản phải thu khác	135		78.836.586.737	61.937.133.981
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(4.116.752.869)	(4.116.752.869)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	<b>1.833.158.890.562</b>	<b>1.723.242.282.838</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.916.054.847.304	1.834.827.911.960
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(82.895.956.742)	(111.585.629.122)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>443.893.528</b>	<b>349.196.141</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		443.893.528	349.196.141

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>509.343.771.910</b>	<b>568.484.603.110</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			-
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.7		
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.8</b>	<b>47.039.674.454</b>	<b>50.014.475.004</b>
1. TSCĐ hữu hình	221		47.039.674.454	50.006.368.526
- Nguyên giá	222		64.845.327.137	65.876.226.324
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.805.652.683)	(15.869.857.798)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227		-	8.106.478
- Nguyên giá	228		37.700.000	37.700.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.700.000)	(29.593.522)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>98.772.897.729</b>	<b>103.194.563.425</b>
- Nguyên giá	241		110.541.642.390	110.541.642.390
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(11.768.744.661)	(7.347.078.965)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>343.608.580.986</b>	<b>386.418.280.986</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		34.000.000.000	34.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		268.448.938.645	277.248.938.645
3. Đầu tư dài hạn khác	258		51.901.500.000	102.046.200.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(10.741.857.659)	(26.876.857.659)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.12</b>	<b>19.922.618.741</b>	<b>28.857.283.695</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.084.742.131	2.106.895.597
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		17.775.876.610	26.688.388.098
3. Tài sản dài hạn khác	268		62.000.000	62.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.689.390.749.649</b>	<b>2.771.591.198.718</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>914.597.494.635</b>	<b>971.187.109.210</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>V.13</b>	<b>665.570.098.670</b>	<b>792.579.199.494</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		203.370.866.943	231.545.297.880
2. Phải trả người bán	312		56.796.671.352	67.405.792.830
3. Người mua trả tiền trước	313		267.996.391.797	320.904.875.240
4. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	V.14	65.864.151.685	85.183.242.584
5. Phải trả người lao động	315		3.949.071	113.434.000
6. Chi phí phải trả	316		11.500.778.777	13.435.400.491
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	43.100.149.858	63.373.917.816
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	320		1.533.181.819	3.111.660.282
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		344.489.426	736.134.126
12. Doanh thu chưa thực hiện	338		15.059.467.942	6.769.444.245
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>249.027.395.965</b>	<b>178.607.909.716</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333		3.179.915.873	1.955.315.591
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	242.536.708.492	173.684.000.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		3.310.771.600	2.968.594.125
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1.774.793.255.014</b>	<b>1.800.404.089.508</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>1.774.793.255.014</b>	<b>1.800.404.089.508</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		690.866.880.000	690.866.880.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		974.114.436.600	974.114.436.600
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ	414		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		30.640.486.547	30.640.486.547
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		26.559.466.833	26.559.466.833

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		62.437.102.645	88.047.937.139
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1 Nguồn kinh phí	432			
2 Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	433			
<b>C - Lợi ích cổ đông thiểu số</b>	<b>500</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.689.390.749.649</b>	<b>2.771.591.198.718</b>

Ngày 04 tháng 02 năm 2013

Lập biểu



Phạm Văn Khanh

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Tổng Giám đốc




Trương Minh Thuận

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Quý 4 Năm 2012

*Đơn vị tính: đồng*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2012	Quý IV năm 2011	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2012	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2011
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	52.008.931.825	47.429.076.300	123.972.104.789	142.734.087.161
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		52.008.931.825	47.429.076.300	123.972.104.789	142.734.087.161
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.23	50.259.190.166	105.463.701.648	82.385.159.891	233.174.963.490
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1.749.741.659	(58.034.625.348)	41.586.944.898	(90.440.876.329)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24	422.602.067	(7.476.226.362)	23.501.390.155	20.493.552.492
7. Chi phí tài chính	22	VI.25	11.665.970.133	(947.755.089)	44.573.785.194	68.842.941.134
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.294.264.251	12.730.518.419	43.510.635.023	39.804.900.475
8. Chi phí bán hàng	24		166.264.920	210.649.367	714.176.375	465.727.338
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.507.141.737	8.839.668.267	19.388.678.590	25.934.177.185
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24+ 25))	30		(12.167.033.064)	(73.613.414.255)	411.694.894	(165.190.169.494)
11. Thu nhập khác	31		22.115.179.287	696.374.170	22.868.325.831	6.996.289.140

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2012	Quý IV năm 2011	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2012	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2011
1	2	3	4	5	6	7
12. Chi phí khác	32		1.591.644.222	2.380.834.926	5.655.179.731	4.138.164.301
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		20.523.535.065	(1.684.460.756)	17.213.146.100	2.858.124.839
14. Phần lãi hoặc lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	45		-			
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		8.356.502.001	(75.297.875.011)	17.624.840.994	(162.332.044.655)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	-		-	-
17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52		208.348.648	(18.372.058.557)	8.912.511.488	(24.527.713.569)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		8.148.153.353	(56.925.816.454)	8.712.329.506	(137.804.331.086)
19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70		119	(824)	127	(1.995)

Lập biểu



Phạm Văn Khanh

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 04 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**( Theo phương pháp trực tiếp)**  
**Quý 4 Năm 2012**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		250.493.579.908	279.550.340.441
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(188.656.092.817)	(363.101.486.017)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(14.231.953.288)	(28.533.307.498)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(68.426.130.053)	(68.035.114.435)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(16.767.580.148)	(13.000.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.407.797.822	121.929.938.541
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(42.920.183.537)	(40.104.512.893)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(77.100.562.113)</b>	<b>(111.294.141.861)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(45.187.318)	(178.737.784)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		211.676.818	369.956.529
3. Tiền cho vay, gửi tiết kiệm	23		(41.000.000.000)	(320.880.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, thu hồi tiền gửi tiết kiệm	24		49.000.000.000	320.880.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	(4.269.600.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		56.520.311.118	16.800.000.000
7. Thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia	27		1.855.002.312	14.092.550.619
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>66.541.802.930</b>	<b>26.814.169.364</b>

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	(9.825.117.611)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		103.421.198.284	269.817.508.037
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(62.742.920.729)	(224.553.547.208)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(34.326.548.135)	(28.677.560)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>6.351.729.420</i>	<i>35.410.165.658</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>(4.207.029.763)</i>	<i>(49.069.806.839)</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15.898.380.006	64.936.167.182
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái q.đổi ng.tệ	61		3.003.966	32.019.663
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		11.694.354.209	15.898.380.006
			-	

Lập biểu



Phạm Văn Khanh

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 04 tháng 02 năm 2013

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý 4 Năm 2012

### I. 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.

### II. 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 (“VNĐ”) 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).

## **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.

## **III. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ**

### **3.1 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.

### **3.2 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **4.1 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.

### **4.2 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.

### **4.3 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, thuê chuyên 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.

### 4.3 *Hàng tồn kho*

#### *Bất động sản tồn kho*

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 hóa 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.***

### 4.4 *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 căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

### 4.5 *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.

#### **4.6 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.

#### **4.7 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.

#### **4.8 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.

#### **4.9 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.

#### **4.10 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 phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### **4.11 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.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

#### **4.14 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.

#### **4.15 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.

#### **4.16 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.

#### **4.17 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.

#### **4.18 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.

### *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.

## **4.19 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



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 tăng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

**V Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán.**

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đơn vị tính: đồng</i> <b>Đầu năm</b>
<b>1 Tiền</b>		
- Tiền mặt	3.546.756.231	1.538.150.121
- Tiền gửi ngân hàng	8.147.597.978	6.360.229.885
- Các khoản tương đương tiền	-	8.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>11.694.354.209</b>	<b>15.898.380.006</b>
	-	-
<b>2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		
- Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	-	-
- Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-
<b>Cộng</b>	-	-
	-	-
<b>3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>		
a <i>Phải thu khách hàng</i>	<i>101.376.835.748</i>	<i>203.671.204.622</i>
- Khu 6B	15.261.356.915	28.344.163.700
- Cty CP DV Địa ốc SG	2.087.384.000	2.087.384.000
- Cao ốc An Khang	15.594.914.814	63.926.156.062
- Cao ốc An cư	1.698.287.545	1.698.287.545
- Cao ốc Thịnh Vượng	12.614.177.581	14.636.676.839
- Công ty Sài Gòn Viễn Đông- San lấp khu 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
- Cao ốc Thịnh vượng	13.136.654.252	42.827.582.939
- Bình hoà- Phường 13 -Bình Thạnh	3.132.310.125	6.278.370.492
- Khu Phong Phú	5.088.424.600	8.503.944.600
- Công ty CP Bê tông Hải Âu	9.826.095.208	11.041.808.707
- Khách hàng khác	10.009.627.277	11.399.226.307
b <i>Trả trước người bán</i>	<i>158.653.169.824</i>	<i>202.125.150.889</i>
-Cty Quốc Cường Gia lai - Lô số 4 - Khu 6B	-	47.000.000.000
- DA KDC Bình Trưng Đông 1 - Tân Tạo	20.295.000.000	20.295.000.000
- DA KDC Bình Trưng Đông 2 - Tân Tạo	23.500.000.000	23.500.000.000
- DA Phạm Gia - Đa Phước	258.214.668	258.214.668
- Cty CP ĐT&ĐO SGCL - Dự án Lô E4 - APAK Q2	18.850.000.000	18.850.000.000
- Cty CP XD&KD ĐO 3 - Dự án lô E4 DA.APAK Q2 TP.HCM	8.655.000.000	8.655.000.000
- Cty CP May Thăng Long - 250-252 Phố Minh Khai - Hà Nội	12.000.000.000	12.000.000.000
- CtyPTHT Sài Gòn- DA KDC ấp 3, xã Nhơn Đức-NB	10.000.000.000	10.000.000.000
- CP đầu tư XD khu nhà ở Phường Long Bình Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
- Các khách hàng khác	35.195.757.556	41.667.738.621
c <i>Phải thu nội bộ ngắn hạn</i>	-	-
d <i>Phải thu khác</i>	<i>78.836.586.737</i>	<i>61.937.133.981</i>
e <i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(4.116.752.869)</i>	<i>(4.116.752.869)</i>
<b>Cộng</b>	<b>334.749.839.440</b>	<b>463.616.736.623</b>
	-	-

#### **4 Hàng tồn kho**

- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí SXKD dở dang	1.916.054.847.304	1.816.337.187.195
CPĐT DA Intresco Tower	545.835.672.062	529.961.279.721
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	125.171.184.160	124.766.939.313
Dự án khu 6B - Lô số 4,6,8	72.032.633.865	71.298.803.865
Chi phí đầu tư khu Bà Điểm Hóc Môn	13.657.432.253	13.657.432.253
CPĐT khu dân cư Gia Hoà	14.867.948.910	14.192.192.560
Chi phí chuẩn bị đầu tư dự án Intresco Highland	4.114.921.111	4.091.577.929
CP đầu tư DA Lý Chính Thắng Q.3	207.379.722.265	207.153.701.933
CPĐT DA Long Phước Q.9	124.232.665.279	150.662.450.479
CPĐT DA Long Thới	758.714.495.842	632.054.890.646
CPĐT dự án Phong phú	19.855.544.145	8.952.888.300
CPĐT DA Tăng Nhơn Phú Q.9	21.363.766.189	41.372.261.834
CPĐT Cao ốc An Khang	1.286.912.900	6.310.297.197
Chi phí xây dựng Cao ốc Thịnh Vượng		2.872.320.533
Các dự án, công trình khác	7.541.948.323	8.990.150.632
Dự phòng giảm giá dự án	(82.895.956.742)	(111.585.629.122)
- Hàng hoá bất động sản	-	18.490.724.765
<b>Cộng</b>	<b>1.833.158.890.562</b>	<b>1.723.242.282.838</b>

#### **5 Thuế và các khoản phải thu nhà nước**

- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-
- Các khoản khác phải thu nhà nước	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

#### **6 Phải thu dài hạn nội bộ**

- Cho vay dài hạn nội bộ	-	-
- Phải thu dài hạn nội bộ khác	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

#### **7 Phải thu dài hạn khác**

- Phải thu dài hạn khác	-	-
- Các khoản tiền nhận ủy thác	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

**8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	56.756.951.958	437.095.156	5.926.061.185	2.756.118.025	65.876.226.324
- Mua trong kỳ	-	-	-	91.499.818	91.499.818
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng	-	46.312.500	349.528.556	726.557.949	1.122.399.005
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	56.756.951.958	390.782.656	5.576.532.629	2.121.059.894	64.845.327.137
<b>Giá trị hao mòn lũy</b>					
Số dư đầu năm	10.418.218.184	319.995.412	2.848.062.111	2.283.582.091	15.869.857.798
- Khấu hao trong kỳ	2.263.523.126	21.262.429	476.878.290	234.407.443	2.996.071.288
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng	-	9.262.500	349.528.556	701.485.347	1.060.276.403
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	12.681.741.310	331.995.341	2.975.411.845	1.816.504.187	17.805.652.683
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
- Đầu năm	46.338.733.774	117.099.744	3.077.999.074	472.535.934	50.006.368.526
- Cuối kỳ	44.075.210.648	58.787.315	2.601.120.784	304.555.707	47.039.674.454

- Các cam kết về mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.

**9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

- Tổng chi phí XD CB dở dang

-

-

Trong đó (Những công trình lớn):

**10 Tăng giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDD	110.541.642.390	-	-	110.541.642.390
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy</b>				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDD	7.347.078.965	4.421.665.696	-	11.768.744.661
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư</b>				
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền SDD	103.194.563.425	-	-	98.772.897.729
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

**11 Đầu tư dài hạn khác**

- Đầu tư vào công ty con

34.000.000.000

34.000.000.000

- Đầu tư vào công ty liên kết

268.448.938.645

277.248.938.645

- Đầu tư trái phiếu

- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu

-

-

- Cho vay dài hạn

-

-

- Đầu tư dài hạn khác

51.901.500.000

102.046.200.000

- Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

(10.741.857.659)

(26.876.857.659)

**Cộng****343.608.580.986****386.418.280.986**

-

-

**12 Chi phí trả trước dài hạn**

- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ

-

-

- Chi phí thành lập doanh nghiệp

-

-

- Công cụ, dụng cụ có giá trị lớn

2.084.742.131

2.106.895.597

**Cộng****2.084.742.131****2.106.895.597**

### 13 Vay và nợ ngắn hạn

a Vay ngắn hạn	203.370.866.943	231.545.297.880
- Vay ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	21.567.301.943	69.870.172.880
- Vay ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	56.000.000.000	56.000.000.000
- Vay ngân hàng Sacombank	11.579.000.000	11.579.000.000
- Vay ngân hàng Liên Việt	12.500.000.000	
- Vay khác	101.724.565.000	94.096.125.000
b Phải trả người bán	56.796.671.352	67.405.792.830
- DA Đầu tư Long Thới, Nhơn Đức	136.341.500	349.500.000
- DA Cao ốc Thịnh Vượng, P.Nguyễn Duy Trinh Q.2	283.158.965	26.241.868.526
- Cty XD Intresco	44.333.038.138	33.352.664.754
- Phải trả khách hàng khác	12.044.132.749	7.461.759.550
c Người mua trả tiền trước	267.996.391.797	320.904.875.240
- Khu 6A	103.984.029.000	104.884.029.000
- Khu 6B	68.098.915.157	114.612.915.157
- Khu Bình Trưng Đông - Quận 2	11.126.908.000	11.126.908.000
- DA KDC ấp 3, xã Nhơn Đức Nhà Bè	11.000.000.000	11.000.000.000
- Khu Hóc Môn Bà Điểm	9.177.307.869	9.177.307.869
- Khu Dân Cư P7 - Q.8	1.144.702.242	1.144.702.242
- Dự án Phong Phú	3.792.069.693	5.354.201.561
- Khách hàng khác	59.672.459.836	63.604.811.411

### 14 Thuế và các khoản nộp nhà nước

- Thuế giá trị gia tăng	22.647.004.373	28.500.038.802
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.407.003.933	55.285.502.539
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.669.699.975	-
- Các loại thuế khác	1.140.443.404	1.397.701.243
<b>Cộng</b>	<b>65.864.151.685</b>	<b>85.183.242.584</b>

### 15 Chi phí phải trả

- Trích trước tiền lương trong thời gian nghỉ phép	-	-
- Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	-	-
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh	-	-
- Chi phí trích trước	11.500.778.777	13.435.400.491
<b>Cộng</b>	<b>11.500.778.777</b>	<b>13.435.400.491</b>

### 16 Các khoản phải trả, nộp ngắn hạn khác

a - Kinh phí công đoàn	-	61.154.813
b - Bảo hiểm xã hội	-	237.768.355
c - Bảo hiểm y tế	-	35.624.408
d - Doanh thu chưa thực hiện	15.059.467.942	6.769.444.245
e Phải trả khác	28.040.681.916	56.269.925.995
- Cổ tức phải trả	3.166.482.024	1.219.237.253
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	24.874.199.892	55.050.688.742
<b>Cộng</b>	<b>43.100.149.858</b>	<b>63.373.917.816</b>

**17 Phải trả dài hạn nội bộ**

- Vay dài hạn nội bộ
- Phải trả dài hạn nội bộ khác

**Cộng** - -

**18 Vay và nợ dài hạn****a Vay dài hạn**

242.536.708.492 173.684.000.000

- Vay ngân hàng
- Trái phiếu phát hành

242.536.708.492 173.684.000.000

**b Nợ dài hạn**

- -

- Thuê tài chính
- Nợ dài hạn khác

- -

- -

**Cộng** 242.536.708.492 173.684.000.000

- -

## 19 Vốn chủ sở hữu

### a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	16.417.006.154	246.137.189.584	1.958.175.998.885
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	10.142.460.679		10.142.460.679
- Lãi (lỗ) trong năm trước					(137.804.331.087)	(137.804.331.087)
- Tăng khác	-	-		-		-
- Giảm vốn trong năm trước	-			-		-
- Giảm khác					20.284.921.358	20.284.921.358
Số dư cuối năm trước	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	26.559.466.833	88.047.937.139	1.810.229.207.119
Số dư đầu năm nay						
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-		-
- Lãi (lỗ) trong năm nay					8.712.329.506	8.712.329.506
- Tăng khác	-	-		-		-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-		-	34.323.164.000	34.323.164.000
- Giảm khác	-	-		-		-
Số dư cuối năm nay	690.866.880.000	974.114.436.600	30.640.486.547	26.559.466.833	62.437.102.645	1.784.618.372.625

### b Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của Nhà nước	111.585.930.000	111.585.930.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	579.280.950.000	579.280.950.000
<b>Cộng</b>	<b>690.866.880.000</b>	<b>690.866.880.000</b>

\* Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong năm: 0 đồng

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 440.360 cổ phiếu



<i>c Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Năm trước</i>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	690.866.880.000	690.866.880.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	690.866.880.000	690.866.880.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	

*d Cổ tức*

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: không.
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: không.
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: không.

*e Cổ phiếu*

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	69.086.688	69.086.688
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	69.086.688	69.086.688
+ Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	440.360	440.360
+ Cổ phiếu phổ thông	440.360	440.360
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	68.646.328	68.646.328
+ Cổ phiếu phổ thông	68.646.328	68.646.328
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

*\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phần*

*f Các quỹ của doanh nghiệp:*

- Quỹ đầu tư phát triển	30.640.486.547	30.640.486.547
- Quỹ dự phòng tài chính	26.559.466.833	26.559.466.833

## VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Lũy kế kỳ này	Năm trước
<b>20 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 01)</b>	<b>123.972.104.789</b>	<b>142.734.087.161</b>
Trong đó:	-	-
- Doanh thu kinh doanh nhà	40.310.335.980	45.174.058.326
- Doanh thu xây lắp	64.560.049.205	77.037.338.660
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.101.719.604	20.522.690.175
<b>21 Các khoản giảm trừ doanh thu (Mã số 02)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Trong đó:		
- Chiết khấu thương mại		
- Giảm giá hàng bán		
- Hàng bán bị trả lại		
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)		
- Thuế tiêu thụ đặc biệt		
- Thuế xuất khẩu		
<b>22 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (Mã số 10)</b>	<b>123.972.104.789</b>	<b>142.734.087.161</b>
<b>23 Giá vốn hàng bán (Mã số 11)</b>	<b>82.385.159.891</b>	<b>233.174.963.491</b>
Trong đó:	-	-
- Giá vốn kinh doanh nhà	8.788.144.235	148.080.708.423
- Giá vốn xây lắp	62.033.818.221	73.423.946.945
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	11.563.197.435	11.670.308.122
<b>24 Doanh thu hoạt động tài chính (Mã số 21)</b>	<b>23.501.390.155</b>	<b>20.493.552.492</b>
Trong đó:	-	-
- Lãi tiền gửi	340.002.312	3.486.146.799
- Lãi, Cổ tức được chia	1.515.000.000	9.801.340.000
- Chuyển nhượng cổ phiếu	21.249.270.000	7.136.095.000
- Chênh lệch tỷ giá,	397.117.843	69.970.693
<b>25 Chi phí tài chính (Mã số 22)</b>	<b>44.573.785.194</b>	<b>68.842.941.134</b>
Trong đó:	-	-
- Lãi tiền vay	43.510.635.023	39.804.900.475
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	11.716.689	-
- Chi phí tài chính khác (dự phòng giảm giá chứng khoán...)	1.051.433.482	29.038.040.659
<b>26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Mã số 51)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>27 Chi phí (lợi ích) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Mã số 52)</b>	<b>8.912.511.488</b>	<b>(24.527.713.569)</b>

**28 Giao dịch với các bên liên quan**

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty cổ phần xây dựng INTRESCO	Công ty con	Chi phí xây dựng Chi phí trả hộ	38.348.663.258 105.000.000
Công ty cổ phần ĐTPT Gia định	Bên liên quan	Nhận cổ tức Vay	1.275.000.000 50.000.000.000
Cty TNHH MTV Phát triển & Kinh Doanh nhà	Bên liên quan	Lợi nhuận góp vốn	207.712.195
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	Công ty liên kết	Vay	15.000.000.000
Cty CP SXTMXD Long Bình	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	240.000.000

**29 Giải trình kết quả hoạt động SXKD quý 4 /2012**

Lợi nhuận sau thuế quý 4/2012 lãi 8,148 tỷ so với quý 4/2011 lỗ 56,925 tỷ đồng.

Lợi nhuận quý 4/2012 biến động hơn 10% so với quý 4/2011 chủ yếu do:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý 4/2012 : 52,008 tỷ so với quý 4/2011 : 47,429 tỷ; tăng 4,579 tỷ đồng. Tuy nhiên, giá vốn hàng bán giảm 55,204 tỷ đồng so với quý 4/2011, dẫn đến lợi nhuận gộp quý 4/2012 là 1,749 tỷ đồng; còn quý 4/2011 số lỗ gộp của công ty là 58,034 tỷ đồng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp quý 4/2012 là 2,507 tỷ đồng, giảm 6,332 tỷ đồng so với quý 4/2011.
- Trong quý 4/2012, công ty đã chuyển nhượng một phần dự án Tăng Nhơn Phú nên thu nhập khác quý 4/2012 là 22,115 tỷ; tăng 21,419 tỷ so với quý 4/2011.

Lũy kế năm 2012 công ty đạt lợi nhuận sau thuế 8,712 tỷ đồng.

*Người lập biểu*



**Phạm Văn Khanh**

*Kế toán trưởng*



**Đoàn Hữu Chí**

**Ngày 04 tháng 02 năm 2013**

*Tổng Giám đốc*



**Trương Minh Thuận**