



---

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 42

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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.

### 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	Chủ tịch
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên
Ông Lê Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Thị Hồng Liên	Trưởng Ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 9 tháng 7 năm 2012
Bà Phạm Thị Anh Trang	Trưởng Ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Lang	Thành viên	Từ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2013

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Đài	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Trường	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Tập đoàn”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Reference: 60792124/15503258

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 42 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

### **Cơ sở ý kiến kiểm toán**

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

### **Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ của công ty con và đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.



  
\_\_\_\_\_  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2013



\_\_\_\_\_  
Bùi Xuân Vinh  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ KTV số: 0842/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.171.598.559.745</b>	<b>2.203.106.595.608</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>11.694.354.209</b>	<b>15.898.380.006</b>
111	1. Tiền		11.694.354.209	7.898.380.006
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	8.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>326.301.421.446</b>	<b>463.616.736.623</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	101.376.835.748	203.671.204.622
132	2. Trả trước cho người bán	6	158.653.169.824	202.125.150.889
135	3. Các khoản phải thu khác	7	70.388.168.743	61.937.133.981
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(4.116.752.869)	(4.116.752.869)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.833.158.890.562</b>	<b>1.723.242.282.838</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.916.054.847.304	1.834.827.911.960
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(82.895.956.742)	(111.585.629.122)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>443.893.528</b>	<b>349.196.141</b>
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		443.893.528	349.196.141
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>510.171.464.809</b>	<b>568.484.603.110</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>47.039.674.454</b>	<b>50.014.475.004</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	47.039.674.454	50.006.368.526
222	Nguyên giá		64.845.327.137	65.876.226.324
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.805.652.683)	(15.869.857.798)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	8.106.478
228	Nguyên giá		37.700.000	37.700.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(37.700.000)	(29.593.522)
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>98.772.897.729</b>	<b>103.194.563.425</b>
241	1. Nguyên giá		110.541.642.390	110.541.642.390
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.768.744.661)	(7.347.078.965)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>343.608.580.986</b>	<b>386.418.280.986</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	34.000.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	268.448.938.645	277.248.938.645
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	51.901.500.000	102.046.200.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12	(10.741.857.659)	(26.876.857.659)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>20.750.311.640</b>	<b>28.857.283.695</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.084.742.131	2.106.895.597
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	26.2	18.603.569.509	26.688.388.098
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.681.770.024.554</b>	<b>2.771.591.198.718</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>906.149.076.641</b>	<b>971.187.109.210</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>647.121.680.676</b>	<b>792.579.199.494</b>
311	1. Vay ngắn hạn	14	193.370.866.943	231.545.297.880
312	2. Phải trả người bán	15	56.796.671.352	67.405.792.830
313	3. Người mua trả tiền trước	16	274.996.391.797	320.904.875.240
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	65.864.151.685	85.183.242.584
315	5. Phải trả người lao động		3.949.071	113.434.000
316	6. Chi phí phải trả	18	11.500.778.777	13.435.400.491
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	34.651.731.864	63.373.917.816
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.533.181.819	3.111.660.282
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		8.059.467.942	6.769.444.245
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		344.489.426	736.134.126
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>259.027.395.965</b>	<b>178.607.909.716</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		6.490.687.473	4.923.909.716
334	2. Vay dài hạn	20	252.536.708.492	173.684.000.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.775.620.947.913</b>	<b>1.800.404.089.508</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.775.620.947.913</b>	<b>1.800.404.089.508</b>
411	1. Vốn cổ phần		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		974.114.436.600	974.114.436.600
414	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		26.559.466.833	26.559.466.833
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		63.264.795.544	88.047.937.139
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.681.770.024.554</b>	<b>2.771.591.198.718</b>



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	123.972.104.789	142.734.087.161
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	123.972.104.789	142.734.087.161
11	3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(82.385.159.891)	(233.174.963.490)
20	4. Lợi nhuận (lỗ) gộp từ về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.586.944.898	(90.440.876.329)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	23.501.390.155	20.493.552.492
22	6. Chi phí tài chính	24	(44.573.785.194)	(68.842.941.134)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(43.510.635.023)	(39.899.900.475)
24	7. Chi phí bán hàng		(714.176.375)	(465.727.338)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(19.388.678.590)	(25.934.177.185)
30	9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		411.694.894	(165.190.169.494)
31	10. Thu nhập khác	25	22.868.325.831	6.996.289.140
32	11. Chi phí khác	25	(5.655.179.731)	(4.138.164.301)
40	12. Lợi nhuận khác	25	17.213.146.100	2.858.124.839
50	13. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		17.624.840.994	(162.332.044.655)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	-
52	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.2	(8.084.818.589)	24.527.713.569
60	16. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		9.540.022.405	(137.804.331.086)



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) trước thuế</b>		<b>17.624.840.994</b>	<b>(162.332.044.655)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	7.450.916.064	7.679.706.093
03	Các khoản dự phòng		(28.689.672.380)	121.628.958.040
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(22.286.243.248)	(20.590.428.163)
06	Chi phí lãi vay	24	43.510.635.023	39.899.900.475
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>17.610.476.453</b>	<b>(13.713.908.210)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		137.220.617.790	220.959.526.070
10	Tăng hàng tồn kho		(81.226.935.344)	(385.450.164.585)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(88.753.246.118)	106.985.763.750
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		22.153.466	(1.203.088.268)
13	Tiền lãi vay đã trả		(43.529.949.796)	(35.522.091.935)
14	Thuế TNDN đã nộp	26.1	(16.767.580.148)	(13.000.000.000)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(391.644.700)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(75.816.108.397)</b>	<b>(120.943.963.178)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	9,11	(45.187.318)	(2.836.907.819)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	25	211.676.818	173.636.364
25	Tiền chi để đầu tư vào công ty khác		-	(4.269.600.000)
26	Tiền thu hồi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		63.029.264.118	30.141.395.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		1.855.002.312	13.287.486.799
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>65.050.755.930</b>	<b>36.496.010.344</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
32	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		-	(9.825.117.611)
33	Tiền vay nhận được		103.421.198.284	269.847.508.037
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(62.742.920.729)	(224.583.547.208)
36	Cổ tức đã trả	21.2	(34.116.950.885)	(28.677.560)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>6.561.326.670</b>	<b>35.410.165.658</b>
50	<b>Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(4.204.025.797)</b>	<b>(49.037.787.176)</b>
60	Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm	4	15.898.380.006	64.936.167.182
70	Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm	4	11.694.354.209	15.898.380.006



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**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 2012 là 136 (Ngày 31 tháng 12 năm 2011: 152).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Tập đoàn”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng 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 trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm tài chính trước. Đồng thời, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại mà Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Sự ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 của việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

**3.2 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm tài chính.

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 riêng.

#### 3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 năm tài chính riêng. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**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 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
Phần mềm máy tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao 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 riêng 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 riêng.

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 Công ty.

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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoản 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**3.10 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**3.11 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 riêng 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.

Dự phòng được lập cho việc tổn thất giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết do các công ty này đang bị lỗ vào ngày kết thúc năm tài chính tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị có thể thu hồi được 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 của Công ty trong báo cáo hoạt động kinh doanh riêng.

**3.12 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 năm tài chính 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 của Công ty trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

**3.13 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.

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

**3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**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.

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

*Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ 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 trong nước hay nước ngoài.

*Quỹ đầu tư phát triển*

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 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.

**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 năm tài chính. 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 tài chính 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 riêng khi phát sinh



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**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 năm tài chính.

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 báo cáo tài chính.

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

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 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế 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 đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 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 được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm 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.

#### 3.20 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.694.354.209</b>	<b>15.898.380.006</b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	71.253.233.520	166.029.789.865
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	12.515.650.390	17.318.506.720
Phải thu từ Công ty Cổ phần Bê Tông Hải Âu	9.826.095.208	11.041.808.707
Phải thu khác	7.781.856.630	9.281.099.330
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>101.376.835.748</b>	<b>203.671.204.622</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.116.752.869)	(4.116.752.869)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>97.260.082.879</b>	<b>199.554.451.753</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 sử dụng đất và nhà. Các khoản phải thu liên quan đến các dự án cụ thể như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 6B	28.188.960.346	41.271.767.131
Cao ốc Thịnh Vượng	17.550.336.090	44.351.264.035
Cao ốc An Khang	15.594.914.814	63.926.156.062
Dự án Phong Phú	5.088.424.600	8.503.944.600
Dự án Bình Hòa	3.132.310.125	6.278.370.492
Cao ốc An Cư	1.698.287.545	1.698.287.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>71.253.233.520</b>	<b>166.029.789.865</b>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khó đòi:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng phải thu khó đòi đầu năm	4.116.752.869	10.388.801.211
Trừ: Kết chuyển số dư sang công ty con	-	(6.061.478.342)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(210.570.000)
Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm	<b>4.116.752.869</b>	<b>4.116.752.869</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**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 Bình Trưng Đông	43.795.000.000	43.795.000.000
Dự án Lô E4 dự án An Phú, An Khánh	27.505.000.000	27.505.000.000
Dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Dự án đường Minh Khai – Hà Nội	12.000.000.000	12.000.000.000
Dự án tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè	10.000.000.000	10.000.000.000
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	1.904.153.406	3.185.399.100
Dự án 6B	-	47.000.000.000
Dự án khác	43.549.818.818	38.740.554.189
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>158.653.169.824</u></b>	<b><u>202.125.150.889</u></b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho dự án Tăng Nhơn Phú	42.270.218.428	-
Tạm ứng cho công tác đền bù đất	1.700.000.000	34.239.761.311
Tạm ứng cho dự án Đak Nông	20.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	1.621.008.650	1.592.901.607
Khác	4.796.941.665	6.104.471.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.388.168.743</u></b>	<b><u>61.937.133.981</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.916.054.847.304	1.816.337.187.195
Hàng hóa bất động sản	-	18.490.724.765
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.916.054.847.304</b>	<b>1.834.827.911.960</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(82.895.956.742)	(111.585.629.122)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.833.158.890.562</b>	<b>1.723.242.282.838</b>

(\*) 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:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	758.714.495.842	632.025.863.632
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (ii)	545.835.672.062	529.961.279.721
Nhà 106 Lý Chính Thắng (iii)	207.379.722.265	207.153.701.933
Dự án Long Phước, Quận 9	124.232.665.279	150.662.450.479
Dự án 6A	125.171.184.160	124.766.939.313
Dự án 6B	72.032.633.865	71.298.803.865
Dự án Tăng Nhơn Phú	21.363.766.189	41.372.261.834
Các dự án khác	61.324.707.642	59.095.886.418
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.916.054.847.304</b>	<b>1.816.337.187.195</b>

- (i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 24.047 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 484.814 m<sup>2</sup> tại dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*Thuyết minh số 14*).
- (ii) Quyền sử dụng đất của dự án tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 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 20*).
- (iii) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư – Phát triển Việt Nam (*Thuyết minh số 14 và 20*).

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho đầu năm	111.585.629.122	13.657.432.253
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	97.928.196.869
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm	(28.689.672.380)	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối năm	82.895.956.742	111.585.629.122

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VNĐ				
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	56.756.951.958	437.095.156	5.926.061.185	2.756.118.025	65.876.226.324
Mua mới trong năm	-	-	-	91.499.818	91.499.818
Điều chỉnh	-	(46.312.500)	-	-	(46.312.500)
Thanh lý	-	-	(349.528.556)	(726.557.949)	(1.076.086.505)
Số cuối năm	56.756.951.958	390.782.656	5.576.532.629	2.121.059.894	64.845.327.137
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	208.068.806	284.470.513	844.310.602	988.352.789	2.325.202.710
<b>Giá trị khấu hao:</b>					
Số đầu năm	10.418.218.184	319.995.412	2.848.062.111	2.283.582.091	15.869.857.798
Khấu hao trong năm	2.263.523.126	21.262.429	476.878.290	259.480.045	3.021.143.890
Điều chỉnh	-	(9.262.500)	-	-	(9.262.500)
Thanh lý	-	-	(349.528.556)	(726.557.949)	(1.076.086.505)
Số cuối năm	12.681.741.310	331.995.341	2.975.411.845	1.816.504.187	17.805.652.683
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	46.338.733.774	117.099.744	3.077.999.074	472.535.934	50.006.368.526
Số cuối năm	44.075.210.648	58.787.315	2.601.120.784	304.555.707	47.039.674.454

(\*) Bao gồm trong khoản mục Nhà cửa và vật kiến trúc là giá trị quyền sử dụng đất tại số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại là 26.471.477.820 VNĐ, đã được dùng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (Thuyết minh số 14).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

		VNĐ
		<i>Phần mềm máy tính</i>
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm và số cuối năm		37.700.000
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>		
Số đầu năm		29.593.522
Khấu trừ trong năm		8.106.478
Số cuối năm		37.700.000
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		8.106.478
Số cuối năm		-

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

		VNĐ		
		<i>Cao ốc</i>	<i>Nhà</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm và số cuối năm		97.781.182.124	12.760.460.266	110.541.642.390
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>				
Số đầu năm		6.198.637.540	1.148.441.425	7.347.078.965
Khấu hao trong năm		3.911.247.285	510.418.411	4.421.665.696
Số cuối năm		10.109.884.825	1.658.859.836	11.768.744.661
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm		91.582.544.584	11.612.018.841	103.194.563.425
Số cuối năm		87.671.297.299	11.101.600.430	98.772.897.729

Bao gồm trong khoản mục Nhà là giá trị quyền sử dụng đất tại số 20 đường 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 và 20*).

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 2012. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	268.448.938.645	277.248.938.645
Các khoản đầu tư dài hạn khác	51.901.500.000	102.046.200.000
<i>Cổ phiếu</i>	49.766.500.000	99.911.200.000
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>	2.135.000.000	2.135.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(10.741.857.659)	(26.876.857.659)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>343.608.580.986</b>	<b>386.418.280.986</b>

**12.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty	31 tháng 12 năm 2012	
	Giá trị đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	34.000.000.000	85

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC") được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan.

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

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư (VND)	(%)	Giá trị đầu tư (VND)	(%)
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	80.480.013.645	26,83	80.480.013.645	26,83
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	40,00	16.000.000.000	40,00
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	-	-	8.800.000.000	40,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>268.448.938.645</b>		<b>277.248.938.645</b>	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(1.816.857.659)		(10.616.857.659)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>266.632.080.986</b>		<b>266.632.080.986</b>	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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; 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**12.3 Đầu tư dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình	2.125.000	34.000.000.000	2.125.000	34.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	54.665	5.466.500.000	54.665	5.466.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện Sài Gòn	50.000	5.000.000.000	50.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Mangđen Sài Gòn	310.000	3.100.000.000	310.000	3.100.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	22.000	2.200.000.000	22.000	2.200.000.000
Quỹ tâm nhìn SSI	-	-	3.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa	-	-	2.014.470	20.144.700.000
Các khoản đầu tư khác		2.135.000.000	-	2.135.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>51.901.500.000</b>		<b>102.046.200.000</b>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(8.925.000.000)		(16.260.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>42.976.500.000</b>		<b>85.786.200.000</b>

**13. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 24)	43.510.635.023	39.899.900.475
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	28.656.397.752	32.351.289.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.167.032.775</b>	<b>72.251.189.840</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**14. VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng	80.067.301.943	125.870.172.880
Vay ngắn hạn từ các tổ chức khác	77.000.000.000	65.000.000.000
Vay ngắn hạn từ các cá nhân	24.724.565.000	29.096.125.000
Nợ dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 20</i> )	11.579.000.000	11.579.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>193.370.866.943</u></b>	<b><u>231.545.297.880</u></b>

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

Bên cho vay	Số cuối năm ngày	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VND				
<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>				
Hợp đồng vay số 01/2011/HĐ/93512 ngày 18 tháng 7 năm 2011	21.567.301.943	12 tháng kể từ ngày nhận nợ đến ngày 26 tháng 12 năm 2013	13%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 8</i> )
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>				
Hợp đồng vay số 6220 - LAV- 201100116/HĐTD ngày 17 tháng 2 năm 2011	46.000.000.000	12 tháng kể từ ngày nhận nợ đến ngày 25 tháng 10 năm 2013	15%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 11</i> )
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>				
Hợp đồng vay số 092-2/HĐHMTD- LienvietPostBank -HCM ngày 7 tháng 6 năm 2012	12.500.000.000	9 tháng kể từ ngày nhận nợ đến ngày 7 tháng 6 năm 2013	15%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 9</i> )
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.067.301.943</u></b>			

Công ty sử dụng các khoản vay trên để phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------	------------------------------	-----------------	----------	----------------------

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 27)**

Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011	50.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2013	Tài trợ công tác đến dự án Long Thới	15%/năm	Quyền sử dụng đất tại khu dân cư Long Thới, xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
---	----------------	--------------------------	--------------------------------------	---------	---

**Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin (Thuyết minh số 27)**

Hợp đồng vay số 179/ĐTKDN/HĐVV ngày 15 tháng 3 năm 2012	15.000.000.000	Ngày 12 tháng 4 năm 2013	Tài trợ cho dự án Long Thới	14%/năm	Tín chấp
---	----------------	--------------------------	-----------------------------	---------	----------

**Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)**

Hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính số 33/2008 ngày 4 tháng 4 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 179A/2012 ngày 20 tháng 11 năm 2012	12.000.000.000	Ngày 15 tháng 1 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	17%/năm	Quyền mua căn hộ An Khang với giá bán cho bên cho vay bằng 80% giá trị thị trường
---	----------------	--------------------------	----------------------	---------	---

**TỔNG CỘNG** 77.000.000.000

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp số tiền 24.724.565.000 VNĐ từ hai mươi hai (22) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới – Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất từ 14% đến 18% một năm.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	44.333.038.138	33.352.664.754
	<u>12.463.633.214</u>	<u>34.053.128.076</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>56.796.671.352</u></b>	<b><u>67.405.792.830</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Người mua trả tiền trước chủ yếu 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	103.984.029.000	104.884.029.000
Dự án 6B	94.309.481.128	134.102.301.657
Dự án Bình Trưng Đông	11.126.908.000	11.126.908.000
Khu dân cư xã Nhơn Đức – huyện Nhà Bè	11.000.000.000	11.000.000.000
Nhà 26 Phùng Khắc Khoan	20.000.000.000	20.000.000.000
Các dự án khác	34.575.973.669	39.791.636.583
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>274.996.391.797</u></b>	<b><u>320.904.875.240</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	22.647.004.373	28.500.038.802
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.1)	40.407.003.933	55.285.502.539
Thuế thu nhập cá nhân	104.309.455	35.393.152
Thuế khác	2.705.833.924	1.362.308.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.864.151.685</u></b>	<b><u>85.183.242.584</u></b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	11.200.778.777	7.705.195.947
Chi phí xây dựng	-	5.204.454.544
Khác	300.000.000	525.750.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.500.778.777</u></b>	<b><u>13.435.400.491</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho người dân	6.054.539.298	39.827.195.091
Phí bảo trì chung cư	13.810.771.291	9.514.214.500
Cổ tức phải trả	3.166.482.024	2.960.268.909
Tiền đặt cọc	2.213.000.000	3.778.245.327
Phí sử dụng đất Lô số 7 – dự án 6B và dự án 13E	1.250.597.025	-
Bên liên quan	-	1.000.020.000
Khác	8.156.342.226	6.293.973.989
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>34.651.731.864</u></b>	<b><u>63.373.917.816</u></b>

**20. VAY DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	<u>264.115.708.492</u>	<u>185.263.000.000</u>
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	11.579.000.000	11.579.000.000
Nợ dài hạn	252.536.708.492	173.684.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
-------------	-------------	------------------------	--------------	----------	-------------------

VNĐ

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4**

Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	173.684.000.000	Ngày 12 tháng 11 năm 2027	Tài trợ mua đất tại 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và phát triển và xây dựng tòa nhà	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 13 tháng điều chỉnh tăng giảm 0,45%/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, (Thuyết minh số 8)
--------------------------------------	-----------------	---------------------------	---	--	---

**Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Hợp đồng vay số 01/2011/HĐ/93512 ngày 18 tháng 7 năm 2011	80.431.708.492	18 tháng từ ngày nhận nợ đến ngày 7 tháng 7 năm 2014	Bổ sung vốn cho dự án Long Thới – Nhà Bè và dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận	14%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
---	----------------	--	---	---------	---

**Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam**

Hợp đồng vay số 6220-LAV-201100116/HĐTD ngày 17 tháng 2 năm 2011	10.000.000.000	Ngày 17 tháng 1 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	15%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
--	----------------	--------------------------	----------------------	---------	---

**TỔNG CỘNG** 264.115.708.492

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							VND
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	-	30.640.486.547	16.417.006.154	246.137.189.583	1.958.175.998.884
Mua lại cổ phiếu	-	-	(9.825.117.611)	-	-	-	(9.825.117.611)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(137.804.331.086)	(137.804.331.086)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	10.142.460.679	(20.284.921.358)	(10.142.460.679)
Số cuối năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	88.047.937.139	1.800.404.089.508
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	88.047.937.139	1.800.404.089.508
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	9.540.022.405	9.540.022.405
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Số cuối năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	63.264.795.544	1.775.620.947.913



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm và cuối năm	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức, lợi nhuận công bố	34.323.164.000	-
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	34.116.950.885	28.677.560

**21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.086.688	69.086.688
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	68.646.328	68.646.328
Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
Cổ phiếu quỹ	(440.360)	(440.360)

**22. DOANH THU**

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>123.972.104.789</b>	<b>142.734.087.161</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	40.310.335.980	45.174.058.326
Doanh thu hợp đồng xây dựng	64.560.049.205	77.037.338.660
Doanh thu dịch vụ	19.101.719.604	20.522.690.175

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	21.249.270.000	7.136.095.000
Cổ tức nhận được	1.515.000.000	9.801.340.000
Lãi tiền gửi	340.002.312	3.486.146.799
Khác	397.117.843	69.970.693
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.501.390.155</b>	<b>20.493.552.492</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	8.788.144.235	148.080.708.423
Giá vốn công trình xây dựng	62.033.818.221	73.423.946.945
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	11.563.197.435	11.670.308.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.385.159.891</u></b>	<b><u>233.174.963.490</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay ngân hàng	43.510.635.023	39.899.900.475
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.029.705.882	28.943.040.659
Khác	33.444.289	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.573.785.194</u></b>	<b><u>68.842.941.134</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>22.868.325.831</b>	<b>6.996.289.140</b>
Thu nhập từ thu hồi khoản tạm ứng cho nhân viên liên quan đến việc ngừng phát triển dự án Tầng Nhọn Phú	22.003.960.130	-
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý hợp đồng mua căn hộ hoặc dự án	300.758.000	1.352.586.314
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	211.676.818	173.636.364
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn	-	2.551.974.289
Thu nhập khác	351.930.883	2.918.092.173
<b>Chi phí khác</b>	<b>(5.655.179.731)</b>	<b>(4.138.164.301)</b>
Chi phí phạt hủy hợp đồng đền bù	(3.531.015.000)	-
Phí sử dụng đất của Lô số 7-Dự án 6B và Dự án 13E	(1.250.597.025)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(6.790.000)
Chi phí khác	(873.567.706)	(4.131.374.301)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>17.213.146.100</u></b>	<b><u>2.858.124.839</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**26. 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**26.1 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế (lỗ thuế) trong năm. Thu nhập chịu thuế (lỗ thuế) của Công ty khác với thu nhập (lỗ) được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm tài chính.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế):

	Năm nay	VNĐ Năm trước
<b>Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế</b>	<b>17.624.840.994</b>	<b>(162.332.044.655)</b>
<b>Các điều chỉnh (giảm) tăng lợi nhuận (lỗ) kế toán:</b>		
Chi phí không được khấu trừ	34.393.245.360	21.289.707.077
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(28.689.672.380)	97.928.196.869
Dự phòng trợ cấp thôi việc chưa sử dụng hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và sau khi trừ thanh toán thực tế trong năm 2012	3.310.771.600	-
Lợi nhuận nội bộ đã thực hiện	(6.961.173.753)	-
Cổ tức nhận được	(1.515.000.000)	(9.801.340.000)
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào công ty liên kết	(8.800.000.000)	10.616.857.659
<b>Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>9.363.011.821</b>	<b>(42.298.623.050)</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(9.363.011.821)	-
<b>Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>(42.298.623.050)</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	55.285.502.539	67.502.103.053
Thuế TNDN đã trả trong năm	(16.767.580.148)	(13.000.000.000)
Thuế từ các kỳ trước của các xí nghiệp xây dựng	1.883.221.542	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa năm trước	-	(223.871.373)
Thuế TNDN tạm nộp (1% trên doanh thu xuất hóa đơn)	5.860.000	1.007.270.859
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>40.407.003.933</b>	<b>55.285.502.539</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**26.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	466.245.487	2.206.338.881	(1.740.093.394)	45.664.352
Trợ cấp thôi việc phải trả	827.692.900	-	827.692.900	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	17.309.631.122	24.482.049.217	(7.172.418.095)	24.482.049.217
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>18.603.569.509</b>	<b>26.688.388.098</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(8.084.818.589)</b>	<b>24.527.713.569</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng Chi phí trả hộ	38.526.368.778 105.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Nhận cổ tức Vay	1.275.000.000 50.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng – Thương mại – Sản xuất Long Bình	Bên liên quan	Nhận cổ tức	240.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	Công ty liên kết	Vay	15.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Phải thu khác</b>				
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	1.592.901.607	
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí trả hộ	28.107.043	
			<b>1.621.008.650</b>	
<b>Trả trước cho nhà cung cấp</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Ứng trước chi phí xây dựng	1.904.153.406	
<b>Phải trả người bán</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	(44.333.038.138)	
<b>Vay</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Công ty liên kết	Vay	(50.000.000.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	Công ty liên kết	Vay	(15.000.000.000)	
			<b>65.000.000.000</b>	

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.030.243.000	2.457.765.000
Thù lao cho Hội đồng Quản trị	100.800.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.131.043.000</b>	<b>2.457.765.000</b>

**28. CAM KẾT**

**Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có khoản cam kết 93.133.378.578 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 115.176.430.393 VNĐ) chủ yếu liên quan đến hợp đồng xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

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

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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

***Rủi ro thị trường***

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011 và được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

***Rủi ro lãi suất***

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**Rủi ro thị trường** (tiếp theo)

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và bảng cân đối của Công ty như sau:

			VNĐ
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế	Ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
VNĐ	+200	(4.716.736.458)	4.084.471.509
VNĐ	-200	4.716.736.458	(4.084.471.509)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>			
VNĐ	+200	(4.966.276.200)	2.979.325.958
VNĐ	-200	4.966.276.200	(2.979.325.958)

**Rủi ro về bất động sản**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

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

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
Vay và nợ	193.370.866.943	252.536.708.492	445.907.575.435
Phải trả người bán	56.796.671.352	-	56.796.671.352
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	49.332.426.514	-	49.332.426.514
	<b>299.499.964.809</b>	<b>252.536.708.492</b>	<b>552.036.673.301</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>			
Vay và nợ	231.545.297.880	173.684.000.000	405.229.297.880
Phải trả người bán	67.405.792.830	-	67.405.792.830
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	78.764.633.898	-	78.764.633.898
	<b>377.715.724.608</b>	<b>173.684.000.000</b>	<b>551.399.724.608</b>

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

***Tài sản đảm bảo***

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định (*Thuyết minh số 14*), và khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (*Thuyết minh số 20*). Ngân hàng và tổ chức có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý			
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>								
Phải thu khách hàng	101.376.835.748	(4.116.752.869)	192.629.395.915	(4.116.752.869)	97.260.082.879		188.512.643.046	
Phải thu bên liên quan	1.621.008.650	-	12.634.710.314	-	1.621.008.650		12.634.710.314	
Phải thu khác	68.767.160.093	-	60.344.232.374	-	68.767.160.093		60.344.232.374	
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	51.901.500.000	(8.925.000.000)	102.046.200.000	(16.260.000.000)	42.976.500.000		85.786.200.000	
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.694.354.209	-	15.898.380.006	-	11.694.354.209		15.898.380.006	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>235.360.858.700</b>	<b>(13.041.752.869)</b>	<b>383.552.918.609</b>	<b>(20.376.752.869)</b>	<b>222.319.105.831</b>		<b>363.176.165.740</b>	
								VNĐ
<b>Nợ phải trả tài chính</b>								
Vay								
Phải trả bên liên quan	445.907.575.435		405.229.297.880		445.907.575.435		405.229.297.880	
Phải trả khách hàng	44.333.038.138		34.352.684.754		44.333.038.138		34.352.684.754	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	12.463.633.214		34.053.128.076		12.463.633.214		34.053.128.076	
	49.332.426.514		77.764.613.898		49.332.426.514		77.764.613.898	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>552.036.673.301</b>		<b>551.399.724.608</b>		<b>552.036.673.301</b>		<b>551.399.724.608</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và các nợ phải trả tài chính khác, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản phải vay nay không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

**31. CÁC SỰ KIỆN KHÁC**

Trong năm 2004 và 2005, Công ty đã đền bù và phát triển xong các dự án khu dân cư theo sự phê duyệt của Ban Quản lý Khu Nam Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các khu đất đã được bán cho khách hàng và nghĩa vụ về tiền sử dụng đất của các dự án này đã được nộp cho các cơ quan chức năng có liên quan dựa trên các thông báo nộp thuế từ Chi Cục thuế Huyện Bình Chánh ("CCT") theo các quy định pháp luật có liên quan trong các năm 2004 và 2005. Tiền sử dụng đất của các dự án này được tính dựa trên khung giá đất tại thời điểm đó.

Tuy nhiên, Công ty đã nhận được thêm Thông báo nộp tiền sử dụng đất bổ sung từ CCT yêu cầu Công ty phải nộp thêm tiền sử dụng đất là 244.500.400.000 VNĐ cho các dự án này do sự thay đổi về việc áp dụng khung giá sử dụng đất khi xác định vị trí của dự án.

Trong tháng 6 năm 2011, Đoàn Thanh Tra của Chính phủ đã tiến hành thanh tra việc chấp hành pháp luật trong công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quản lý đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2001 đến năm 2010 trong đó có dự án đất lô số 7 – khu chức năng 6B và dự án 13E ("các dự án này") của Công ty theo Quyết định của Thanh tra Chính phủ số 404/QĐ-TTTP ngày 8 tháng 3 năm 2011.

Theo Biên bản làm việc ngày 30 tháng 6 năm 2011 giữa Công ty và Đoàn Thanh tra Chính phủ, Đoàn Thanh tra có nêu ra ý kiến trong việc sử dụng đất và quản lý các dự án này tại Công ty như sau:

- Về công tác đền bù đất: tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2005, Công ty đã hoàn thành công tác đền bù. Căn cứ vào Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ, Văn bản số 7694/UB-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản số 678/PC-BQL ngày 27 tháng 12 năm 2004 của Ban Quản lý khu Nam Sài Gòn, Công ty được tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đền bù trong năm 2004 và 2005 theo diện tích bàn giao thực tế.
- Về vị trí của dự án: các vị trí được áp dụng để tính tiền sử dụng đất theo CCT là chưa phù hợp với hướng dẫn của Liên Sở số 41/HD-LS ngày 27 tháng 1 năm 1995 và số 734/HD-LS ngày 31 tháng 1 năm 2005 và cũng chưa vận dụng Quyết định số 21/2002/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng vị trí của các dự án này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**31. CÁC SỰ KIỆN KHÁC (tiếp theo)**

Trong Công văn số 1812/UBND-ĐTMT ngày 23 tháng 4 năm 2012 Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gửi Sở Tài chính đã yêu cầu Sở này phối hợp với Thanh tra Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Ban Quản lý khu Nam Sài Gòn, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban Nhân dân Huyện Bình Chánh và Văn phòng Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức kiểm tra và xác định lại chính xác tiền sử dụng đất phải nộp của các dự án này.

Trong Công văn số 5005/CT-QLĐ ngày 29 tháng 6 năm 2012 Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh gửi Sở Tài chính để Sở này tổng hợp ý kiến trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có nêu ý kiến cho rằng CCT áp dụng giá đất đường đất nông thôn để xác định tiền sử dụng đất cho các dự án này trong những năm 2004 và 2005 là phù hợp theo đúng ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành tại Công văn số 4001/UB-QLĐT ngày 24 tháng 9 năm 1999 và Bảng giá đất ở ban hành kèm theo Quyết định số 2123/QĐ-UB ngày 17 tháng 5 năm 2004.

Trong Công văn số 4787/UBND-DTMT ngày 17 tháng 9 năm 2012, Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã nêu ý kiến cho rằng (a) Công ty được tạm giao đất từ năm 2002 đến năm 2004, (b) Công ty đã thực hiện hoàn thành việc thỏa thuận bồi thường, giải phóng mặt bằng cho toàn dự án trước năm 2006, (c) căn cứ quy định của pháp luật tại thời điểm đó và các văn bản chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh, cơ quan Thuế đã xác định tiền sử dụng đất của các dự án theo các quy định tại thời điểm đó là phù hợp với các quy định của pháp luật và (d) tiền sử dụng đất bổ sung mà Công ty phải nộp là 1.250.597.025 VNĐ. Do đó, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Bộ tài chính, Thanh tra Chính phủ, Kiểm toán Nhà nước và Kiểm toán Nhà nước khu vực IV thống nhất theo hướng giải quyết nêu trên của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, số tiền trên đã được trích lập và thể hiện trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Trong Công văn số 3306/TTCP-VI ngày 12 tháng 12 năm 2012 gửi cho Thủ tướng Chính phủ và Công văn số 57/KTNN-TH ngày 15 tháng 1 năm 2013 gửi cho Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh, Thanh tra Chính phủ và Kiểm toán Nhà nước đã đồng ý với ý kiến nêu trên của Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đang chờ quyết định cuối cùng từ Bộ Tài chính.

**32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả trích lập theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật Lao động là 2.968.594.125 VNĐ được trình bày trong cùng một khoản mục trên bảng cân đối kế toán với Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm. Bắt đầu từ năm 2012, theo quy định của Thông tư số 180/2012/TT-BTC hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012, Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ không có số dư vào cuối năm. Do đó, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả đã được phân loại lại vào Các khoản phải trả dài hạn khác cho phù hợp với cách trình bày của năm nay.

	VNĐ	
31 tháng 12 năm 2011 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2011 (được trình bày lại)

**Bảng cân đối kế toán**

Các khoản phải trả dài hạn khác	1.955.315.591	2.968.594.125	4.923.909.716
Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	2.968.594.125	(2.968.594.125)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

