



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

Các báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 43

# 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”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Tập đoàn”) 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 HỢP NHẤT

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

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà ("Công ty") và công ty con ("Tập đoàn") được trình bày từ trang 4 đến trang 43 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

### *Cơ sở ý kiến kiểm toán*


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

### *Ý kiến kiểm toán*

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



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2013



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.177.452.303.802</b>	<b>2.220.462.451.574</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>12.021.714.472</b>	<b>16.525.188.339</b>
111	1. Tiền		12.021.714.472	8.525.188.339
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	8.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>337.227.624.390</b>	<b>476.237.213.195</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	118.333.536.901	223.125.488.034
132	2. Trả trước cho người bán	6	156.781.816.418	199.426.351.789
135	3. Các khoản phải thu khác	7	72.362.796.282	63.935.898.583
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.250.525.211)	(10.250.525.211)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.827.739.071.412</b>	<b>1.727.310.853.899</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.910.635.028.154	1.838.896.483.021
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>463.893.528</b>	<b>389.196.141</b>
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		463.893.528	389.196.141
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>484.224.406.819</b>	<b>540.868.988.364</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>49.320.811.610</b>	<b>51.084.279.830</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	47.112.400.723	51.076.173.352
222	Nguyên giá		71.945.416.426	72.979.353.113
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.833.015.703)	(21.903.179.761)
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)
230	3. Xây dựng cơ bản dở dang		2.208.410.887	-
<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>310.727.716.739</b>	<b>353.433.706.302</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	267.751.216.739	267.647.506.302
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	51.901.500.000	102.046.200.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(8.925.000.000)	(16.260.000.000)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>25.402.980.741</b>	<b>33.156.438.807</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.821.531.906	5.050.711.941
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	25.2	21.519.448.835	28.043.726.866
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.661.676.710.621</b>	<b>2.761.331.439.938</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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>884.829.900.334</b>	<b>957.442.989.002</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>625.802.504.369</b>	<b>778.793.431.065</b>
311	1. Vay ngắn hạn	14	193.370.866.943	231.545.297.880
312	2. Phải trả người bán		21.903.063.000	41.518.635.051
313	3. Người mua trả tiền trước	15	278.648.703.715	323.481.123.201
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	68.180.787.759	90.650.912.755
315	5. Phải trả người lao động		1.480.723.660	528.805.000
316	6. Chi phí phải trả	17	11.500.778.777	13.435.400.491
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	36.391.072.220	62.733.176.281
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		5.631.701.090	6.951.852.198
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		8.059.467.942	6.769.444.245
343	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		635.339.263	1.178.783.963
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>259.027.395.965</b>	<b>178.649.557.937</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		6.490.687.473	4.965.557.937
334	2. Vay dài hạn	19	252.536.708.492	173.684.000.000
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>20.1</b>	<b>1.770.035.859.454</b>	<b>1.797.398.013.319</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.770.035.859.454</b>	<b>1.797.398.013.319</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		57.679.707.085	85.041.860.950
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>6.810.950.833</b>	<b>6.490.437.617</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.661.676.710.621</b>	<b>2.761.331.439.938</b>

*Phạm Văn Khanh*

Phạm Văn Khanh  
Người lập

*Đoàn Hữu Chí*

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



*Trương Minh Thuận*

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	139.916.172.568	167.115.550.588
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		139.916.172.568	167.115.550.588
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(97.721.958.369)	(255.659.829.206)
20	4. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.194.214.199	(88.544.278.618)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	23.275.764.780	20.286.999.022
22	6. Chi phí tài chính	23	(44.573.785.194)	(58.226.103.603)
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		(25.623.053.621)	(32.583.968.284)
30	9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.441.036.211)	(159.533.078.821)
31	10. Thu nhập khác	24	25.270.558.479	11.094.691.927
32	11. Chi phí khác	24	(5.655.179.731)	(4.364.418.874)
40	12. Lợi nhuận khác	24	19.615.378.748	6.730.273.053
44	13. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	12.1	343.710.437	(5.906.923.953)
50	14. Lợi nhuận (lỗ) trước thuế TNDN		14.518.052.974	(158.709.729.721)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(712.251.592)	(4.038.783.884)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.2	(6.524.278.031)	25.883.052.337
60	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		7.281.523.351	(136.865.461.268)
	Phân bổ:			
	17.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		320.513.216	490.437.617
	17.2 Cổ đông của Công ty mẹ		6.961.010.135	(137.355.898.885)
70	18. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	20.4		(2.001)



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013



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

VNĐ

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>14.518.052.974</b>	<b>(158.709.729.721)</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10, 11	8.495.772.121	8.570.363.748
03	Các khoản dự phòng		(28.689.672.380)	121.027.712.860
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(22.408.873.765)	(14.476.950.740)
06	Chi phí lãi vay	23	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>15.425.913.973</b>	<b>(3.688.703.378)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		138.934.891.418	199.830.061.004
10	Tăng hàng tồn kho		(71.738.545.133)	(389.518.735.646)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(95.047.200.496)	126.585.760.946
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.229.180.035	(4.186.904.612)
13	Tiền lãi vay đã trả		(43.529.949.796)	(35.522.091.935)
14	Thuế TNDN đã nộp	25.1	(18.562.820.961)	(13.769.699.571)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(543.444.700)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(73.831.975.660)</b>	<b>(120.270.313.192)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.347.688.205)	(2.917.196.002)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	24	216.222.273	173.636.364
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(4.269.600.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		63.029.264.118	30.141.395.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		1.869.376.937	13.320.933.329
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>62.767.175.123</b>	<b>36.449.168.691</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền mua lại cổ phiếu 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	20.2	(34.116.950.885)	(28.677.560)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>6.561.326.670</b>	<b>35.410.165.658</b>
<b>50</b>	<b>Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(4.503.473.867)</b>	<b>(48.410.978.843)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>16.525.188.339</b>	<b>64.936.167.182</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>12.021.714.472</b>	<b>16.525.188.339</b>



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

Công ty có một công ty con (sau đây gọi chung là “Tập đoàn”) như sau:

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”), trong đó Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận 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. Trụ sở đăng ký của IC tại số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của IC là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng và các dịch vụ có liên quan khác.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 194 người (31 tháng 12 năm 2011: 212 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) 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).



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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tập đoàn là Chứng từ ghi sổ.

**2.3 Niên độ kế toán**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

**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 Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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, bên cạnh việc 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 trước, Tập đoàn 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").



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán (tiếp theo)**

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 Tập đoàn mở tài khoản. Trong năm 2011, Tập đoàn 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 do việc thay đổi sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại liên quan đến 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.

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

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

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

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

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

**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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.7 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 Tập đoàn 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 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 hợp nhất 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 Tập đoàn.

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 hợp nhất 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.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các công ty liên kết (tiếp theo)**

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

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

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc**

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 hợp nhất.

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.

**3.14 Các khoản dự phòng**

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**3.15 Lãi (lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) 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.

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.17 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

*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 Tập đoàn 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 hợp nhất khi phát sinh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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*

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa được 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 hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 HỢP NHẤT (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	3.555.749.015	1.719.237.310
Tiền gửi ngân hàng	8.465.965.457	6.805.951.029
Các khoản tương đương tiền	-	8.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>12.021.714.472</u></b>	<b><u>16.525.188.339</u></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	29.472.351.543	36.772.790.132
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><u>118.333.536.901</u></b>	<b><u>223.125.488.034</u></b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(10.250.525.211)	(10.250.525.211)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>108.083.011.690</u></b>	<b><u>212.874.962.823</u></b>

(\*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ thể hiện chủ yếu các khoản phải thu 5% - 10% còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền 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><u>71.253.233.520</u></b>	<b><u>166.029.789.865</u></b>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng phải thu khó đòi đầu năm	10.250.525.211	10.388.801.211
Trừ: Giảm trong năm	-	(138.276.000)
Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm	<u>10.250.525.211</u>	<u>10.250.525.211</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 chủ yếu là các khoản ứng trước cho nhà thầu không tính lãi liên quan đến các dự án phát triển bất động sản sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Bình Trưng Đông	43.795.000.000	43.795.000.000
Dự án lô E4, 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
Dự án 6B	-	47.000.000.000
Dự án khác	43.582.618.818	39.227.154.189
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>156.781.816.418</b>	<b>199.426.351.789</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên liên quan đến dự án Tăng Nhơn Phú	42.270.218.428	-
Tạm ứng cho dự án Đak Nông	20.000.000.000	20.000.000.000
Tạm ứng cho công tác đền bù đất	1.700.000.000	34.239.761.311
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	1.592.901.607	1.592.901.607
Khác	6.799.676.247	8.103.235.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.362.796.282</b>	<b>63.935.898.583</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.910.635.028.154	1.820.402.777.606
Hàng hóa bất động sản	-	18.490.724.765
Nguyên vật liệu	-	2.980.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.910.635.028.154</b>	<b>1.838.896.483.021</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(82.895.956.742)	(111.585.629.122)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.827.739.071.412</b>	<b>1.727.310.853.899</b>

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

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	749.451.849.715	629.512.174.805
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (ii)	545.050.672.896	528.939.941.805
Nhà 106 Lý Chính Thắng (iii)	207.411.540.447	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	73.374.189.876	72.640.359.876
Dự án Tăng Nhơn Phú	21.363.766.189	41.372.261.834
Các dự án khác	64.579.159.592	65.354.947.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.910.635.028.154</u></b>	<b><u>1.820.402.777.606</u></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 Nguyễn Văn Trỗi và số 223 Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (*Thuyết minh số 19*).
- (iii) Quyền sử dụng đất tại số 106 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 19*).

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

	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: Giảm dự phòng trong năm	<u>(28.689.672.380)</u>	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối năm	<u>82.895.956.742</u>	<u>111.585.629.122</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
<b>Nguyên giá:</b>					VNĐ
Số đầu năm	56.756.951.958	5.761.507.267	7.380.228.042	3.080.665.846	72.979.353.113
Mua mới trong năm	-	47.777.500	-	91.499.818	139.277.318
Điều chỉnh	-	(46.312.500)	-	-	(46.312.500)
Thanh lý	-	-	(400.343.556)	(726.557.949)	(1.126.901.505)
Số cuối năm	56.756.951.958	5.762.972.267	6.979.884.486	2.445.607.715	71.945.416.426
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	208.068.806	284.470.513	844.310.602	988.532.789	2.325.202.710
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	10.418.218.184	4.572.699.896	4.326.747.719	2.585.513.962	21.903.179.761
Khấu hao trong năm	2.263.523.126	855.367.361	676.482.970	270.626.490	4.065.999.947
Điều chỉnh	-	(9.262.500)	-	-	(9.262.500)
Thanh lý	-	-	(400.343.556)	(726.557.949)	(1.126.901.505)
Số cuối năm	12.681.741.310	5.418.804.757	4.602.887.133	2.129.582.503	24.833.015.703
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	46.338.733.774	1.188.807.371	3.053.480.323	495.151.884	51.076.173.352
Số cuối năm	44.075.210.648	344.167.510	2.376.997.353	316.025.212	47.112.400.723

(\*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

Bao gồm trong khoản mục Nhà là giá trị quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 được dùng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn (*Thuyết minh số 14 và 19*).

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết	267.751.216.739	267.647.506.302
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	(8.925.000.000)	(16.260.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>310.727.716.739</b>	<b>353.433.706.302</b>

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

	VNĐ	
	% sở hữu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	46,19	46,19
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	26,83	26,83
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	36,36	36,36
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	40	40
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	-	40,51

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

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

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

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 được thể hiện như sau:

	PG	SGBD	LB	AD	HA (*)	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư</b>						VND
Số đầu năm	150.968.925.000	80.480.013.645	21.000.000.000	16.000.000.000	8.800.000.000	277.248.938.645
Thanh lý	-	-	-	-	(8.800.000.000)	(8.800.000.000)
Số cuối năm	150.968.925.000	80.480.013.645	21.000.000.000	16.000.000.000	-	268.448.938.645
<b>Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>						
Số đầu năm	-	(1.828.965.808)	(667.348.042)	1.694.881.507	(8.800.000.000)	(9.601.432.343)
Thanh lý	-	-	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	(163.307.254)	(380.106.984)	887.124.675	-	343.710.437
Cổ tức được chia trong năm	-	-	(240.000.000)	-	-	(240.000.000)
Số cuối năm	-	(1.992.273.062)	(1.287.455.026)	2.582.006.182	-	(697.721.906)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	150.968.925.000	78.651.047.837	20.332.651.958	17.694.881.507	-	267.647.506.302
Số cuối năm	150.968.925.000	78.487.740.583	19.712.544.974	18.582.006.182	-	267.751.216.739

(\*) Vào ngày 10 tháng 5 năm 2012, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu ("HA") đã được thanh lý và khoản tiền thu từ việc thanh lý là 600.000.000 VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 dài hạn khác**

	VNĐ			
	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 SG	22.000	2.200.000.000	22.000	2.200.000.000
Quỹ tầm 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 THUẦN</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 23)	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>

**14. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ ngân hàng	80.067.301.943	125.870.172.880
Vay từ các tổ chức khác	77.000.000.000	65.000.000.000
Vay từ các cá nhân	24.724.565.000	29.096.125.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	11.579.000.000	11.579.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>193.370.866.943</b>	<b>231.545.297.880</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 ngân hàng như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn và ngày đến hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
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 092-12/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 HỢP NHẤT (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 như sau:

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

VNĐ

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định** (Thuyết minh số 26)

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 đền bù cho 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 26)

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 với 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.

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

**15. 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 Nhơn Đức – 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	38.228.285.587	42.367.884.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>278.648.703.715</u></b>	<b><u>323.481.123.201</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.1)	40.933.748.856	58.778.458.225
Thuế giá trị gia tăng	24.432.925.544	30.001.719.555
Thuế thu nhập cá nhân	108.279.435	35.393.152
Thuế khác	2.705.833.924	1.835.341.823
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.180.787.759</u></b>	<b><u>90.650.912.755</u></b>

**17. 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí bảo trì chung cư	13.810.771.291	9.514.214.500
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho hộ dân	6.054.539.298	39.827.195.091
Cổ tức phải trả	3.166.482.024	2.960.268.909
Tiền đặt cọc	2.213.000.000	3.774.645.327
Phí sử dụng đất Lô số 7 – dự án 6B và dự án 13E	1.250.597.025	-
Khác	9.895.682.582	6.656.852.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.391.072.220</u></b>	<b><u>62.733.176.281</u></b>

**19. 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>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)</i>	11.579.000.000	11.579.000.000
<i>Vay dài hạn</i>	252.536.708.492	173.684.000.000

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

**19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn và ngày đến hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
VND					
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4</b>					
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 cộng 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)
<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	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)
<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	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)
<b><u>264.115.708.492</u></b>					



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *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>							VNĐ
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	-	30.640.486.547	16.417.006.154	242.682.681.193	1.954.721.490.494
Mua lại cổ phiếu	-	-	(9.825.117.611)	-	-	-	(9.825.117.611)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(137.355.898.885)	(137.355.898.885)
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	85.041.860.950	1.797.398.013.319
<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	85.041.860.950	1.797.398.013.319
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	6.961.010.135	6.961.010.135
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	57.679.707.085	1.770.035.859.454

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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

**20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
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)

**20.4 Lãi (lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	6.961.010.135	(137.355.898.885)
Số cổ phiếu phổ thông trung bình	<u>68.646.328</u>	<u>68.646.328</u>
<b>Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (mệnh giá: 10.000 VNĐ/ cổ phiếu)</b>	<u><b>101</b></u>	<u><b>(2.001)</b></u>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra trong năm và cho đến ngày các báo cáo tài chính hợp nhất.

**21. DOANH THU**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu thuần</b>	<u><b>139.916.172.568</b></u>	<u><b>167.115.550.588</b></u>
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	40.310.335.980	45.174.058.326
Doanh thu hợp đồng xây dựng	80.504.116.984	101.418.802.087
Doanh thu dịch vụ	19.101.719.604	20.522.690.175



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

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	21.249.270.000	7.136.095.000
Cổ tức nhận được	1.275.000.000	9.561.340.000
Lãi tiền gửi	354.376.937	3.519.593.329
Khác	397.117.843	69.970.693
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.275.764.780</u></b>	<b><u>20.286.999.022</u></b>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	8.788.144.235	148.080.708.423
Giá vốn công trình xây dựng	77.370.616.699	95.908.812.661
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.563.197.435	11.670.308.122
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>97.721.958.369</u></b>	<b><u>255.659.829.206</u></b>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	43.510.635.023	39.899.900.475
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.029.705.882	18.326.183.000
Khác	33.444.289	20.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.573.785.194</u></b>	<b><u>58.226.103.603</u></b>

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

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>25.270.558.479</b>	<b>11.094.691.927</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	-
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành	2.356.038.972	6.649.617.079
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	216.222.273	173.636.364
Thu nhập khác	393.579.104	2.918.852.170
<b>Chi phí khác</b>	<b>(5.655.179.731)</b>	<b>(4.364.418.874)</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)	(4.357.628.874)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>19.615.378.748</b>	<b>6.730.273.053</b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của Công ty và Công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**25.1 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) trong năm. Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì (lỗ tính thuế) 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.



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

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

**25.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>14.518.052.974</b>	<b>(158.709.729.721)</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận (lỗ) kế toán:</b>		
Chi phí không được khấu trừ	25.593.245.360	21.988.995.382
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	-
(Lãi) lỗ từ công ty liên kết	(343.710.437)	5.906.923.953
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(28.689.672.380)	97.928.196.869
Cổ tức nhận được	(1.275.000.000)	(9.561.340.000)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	(901.668.930)	5.604.012.480
Lỗ công ty mẹ	-	42.298.623.050
Thu nhập do đánh giá lại tài sản góp vốn	-	2.551.974.292
Dự phòng chi phí bảo hành	-	1.510.078.555
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>12.212.018.187</b>	<b>9.517.734.860</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(9.363.011.821)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>2.849.006.366</b>	<b>9.517.734.860</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>712.251.592</b>	<b>2.379.433.715</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.659.350.169
<b>Thuế TNDN phải trả trong năm hiện hành</b>	<b>712.251.592</b>	<b>4.038.783.884</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	58.778.458.225	67.502.103.053
Thuế TNDN đã trả trong năm	(18.562.820.961)	(13.769.699.571)
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>40.933.748.856</b>	<b>58.778.458.225</b>

**25.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VNĐ			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	17.309.631.122	24.482.049.217	(7.172.418.095)	24.482.049.217
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	3.382.124.813	3.561.677.649	(179.552.836)	1.401.003.120
Trợ cấp thôi việc phải trả	827.692.900	-	827.692.900	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>21.519.448.835</b>	<b>28.043.726.866</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(6.524.278.031)</b>	<b>25.883.052.337</b>

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

**26. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Giá trị</i>	
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 Đầu tư An Đông Liksin	Công ty liên kết	Vay	15.000.000.000	

Vào ngày kết thúc năm tài chính, khoản phải thu 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>Phải thu (Phải trả)</i>	
<b><i>Phải thu khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	<b>1.592.901.607</b>	
<b><i>Vay</i></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>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Lương và thưởng	1.576.324.000	2.929.611.000
Thù lao cho Hội đồng Quản trị	329.033.000	198.248.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.905.357.000</b>	<b>3.127.859.000</b>

**27. CAM KẾT VỐN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn 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 dự án bất động sản.



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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ. 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 Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, phải trả người bán và phải trả khác phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi và các công cụ tài chính chưa niêm yết.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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

**28. 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 của Tập đoàn như sau:

	VNĐ		
	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>	<i>Ảnh hưởng đến chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán</i>
<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**

Tập đoàn 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. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn 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**

Tập đoàn 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**

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.



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

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

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 năm đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
Vay	193.370.866.943	252.536.708.492	445.907.575.435
Phải trả người bán	21.903.063.000	-	21.903.063.000
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	51.071.766.870	-	51.071.766.870
	<b><u>266.345.696.813</u></b>	<b><u>252.536.708.492</u></b>	<b><u>518.882.405.305</u></b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>			
Vay	231.545.297.880	173.684.000.000	405.229.297.880
Phải trả người bán	41.518.635.051	-	41.518.635.051
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	78.123.892.363	-	78.123.892.363
	<b><u>351.187.825.294</u></b>	<b><u>173.684.000.000</u></b>	<b><u>524.871.825.294</u></b>

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn 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***

Tập đoàn 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 Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (*Thuyết minh số 19*). Ngân hàng và các tổ chức có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Tập đoàn. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Tập đoàn 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/HN

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

29. 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 hợp nhất của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số cuối năm		
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	
<b>Tài sản tài chính</b>					
Phải thu khách hàng	118.333.536.901	(10.250.525.211)	212.083.679.327	(10.250.525.211)	108.083.011.690
Phải thu bên liên quan	1.592.901.607	-	12.634.710.314	-	1.592.901.607
Phải thu khác	70.769.894.675	-	62.342.996.976	-	70.769.894.675
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
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.021.714.472	-	16.525.188.339	-	12.021.714.472
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>254.619.547.655</b>	<b>(19.175.525.211)</b>	<b>405.632.774.956</b>	<b>(26.510.525.211)</b>	<b>235.444.022.444</b>
					<b>379.122.249.745</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay	445.907.575.435		405.229.297.880		445.907.575.435
Phải trả người bán	21.903.063.000		41.518.635.051		21.903.063.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	51.071.766.870		78.123.892.363		51.071.766.870
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>518.882.405.305</b>		<b>524.871.825.294</b>		<b>518.882.405.305</b>
					<b>524.871.825.294</b>



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

**29. 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.

Tập đoàn 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 và tiền gửi ngắn hạn, 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 các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của 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 vay và nợ không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

**30. 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-TTCP 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**30. 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 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh gửi Sở Tài chính đề 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 hợp nhất 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 ý kiến cuối cùng từ Bộ tài chính.

**31. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

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 3.010.242.346 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 180, 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.

	31 tháng 12 năm 2011 (đã được báo cáo trước đây)	Phân loại	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011 (được phân loại lại)
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.955.315.591	3.010.242.346	4.965.557.937
Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	3.010.242.346	(3.010.242.346)	-



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

**32. 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 hợp nhất.



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2013