



# 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 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 42

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2011
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên	
Ông Lê Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2011
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên	
Ông Vũ Anh	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2011
Ông Lê Văn Trường	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2011

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Thị Anh Trang	Trưởng ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Hồng Liên	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lang	Thành viên

### 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.



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà (“Công ty”) được trình bày từ trang 5 đến trang 42 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

### ***Cơ sở ý kiến kiểm toán***

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

### ***Ý kiến kiểm toán***

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 31 – Các sự kiện khác của các báo tài chính riêng. Theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất từ Chi Cục thuế Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty được yêu cầu phải nộp thêm tiền sử dụng đất với số tiền là 244.550.400.000 VNĐ do sự thay đổi về việc áp dụng khung giá tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thuộc đối tượng trong việc thay đổi này, do Công ty đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo các quy định pháp luật hiện hành có hiệu lực về đất đai tại thời điểm đó. Công ty đã làm thủ tục khiếu nại lên Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Thủ tướng Chính phủ. Hiện nay kết luận cuối cùng của văn đề này chưa được xác định.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.203.106.595.608</b>	<b>2.213.509.021.612</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>15.898.380.006</b>	<b>64.936.167.182</b>
111	1. Tiền		7.898.380.006	21.936.167.182
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.000.000.000	43.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>463.616.736.623</b>	<b>711.779.928.307</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	203.671.204.622	307.178.454.633
132	2. Trả trước cho người bán	6	202.125.150.889	192.101.464.036
135	3. Các khoản phải thu khác	7	61.937.133.981	222.888.810.849
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(4.116.752.869)	(10.388.801.211)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.723.242.282.838</b>	<b>1.435.720.315.122</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.834.827.911.960	1.449.377.747.375
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(111.585.629.122)	(13.657.432.253)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>349.196.141</b>	<b>1.072.611.001</b>
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		349.196.141	1.072.611.001
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>568.484.603.110</b>	<b>563.148.121.504</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>50.014.475.004</b>	<b>55.060.487.016</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	50.006.368.526	55.039.813.871
222	Nguyên giá		65.876.226.324	75.044.829.765
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.869.857.798)	(20.005.015.894)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	8.106.478	20.673.145
228	Nguyên giá		37.700.000	37.700.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(29.593.522)	(17.026.855)
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>103.194.563.425</b>	<b>104.878.313.985</b>
241	1. Nguyên giá		110.541.642.390	107.883.472.355
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(7.347.078.965)	(3.005.158.370)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>386.418.280.986</b>	<b>400.082.838.645</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	34.000.000.000	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	277.248.938.645	272.979.338.645
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	102.046.200.000	159.251.500.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12	(26.876.857.659)	(32.148.000.000)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>28.857.283.695</b>	<b>3.126.481.858</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.106.895.597	903.807.329
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	26.2	26.688.388.098	2.160.674.529
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.771.591.198.718</b>	<b>2.776.657.143.116</b>







BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(162.332.044.655)</b>	<b>266.880.929.983</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	7.679.706.093	6.454.977.951
03	Các khoản dự phòng		121.628.958.040	(7.630.331.492)
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	31.437.272
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(20.590.428.163)	(64.550.311.835)
06	Chi phí lãi vay	24	39.899.900.475	49.912.932.710
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(13.713.908.210)</b>	<b>251.099.634.589</b>
09	Giảm các khoản phải thu		220.959.526.070	120.508.146.390
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(385.450.164.585)	108.414.129.316
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		106.985.763.750	(544.397.228.590)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.203.088.268)	2.037.420.393
13	Tiền lãi vay đã trả		(35.522.091.935)	(42.999.869.982)
14	Thuế TNDN đã nộp	26.1	(13.000.000.000)	(26.039.149.652)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(4.745.161.955)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(120.943.963.178)</b>	<b>(136.122.079.491)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")	9,11	(2.836.907.819)	(3.049.188.635)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	25	173.636.364	1.842.727.273
25	Tiền chi để đầu tư vào công ty khác		(4.269.600.000)	-
26	Tiền thu hồi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác tư		30.141.395.000	17.140.000.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		13.287.486.799	17.441.771.834
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>36.496.010.344</b>	<b>33.375.310.472</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	496.019.106.600
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		(9.825.117.611)	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	21.1	269.847.508.037	274.493.394.370
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(224.583.547.208)	(567.145.947.126)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(28.677.560)	(58.853.317.510)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 152 (Ngày 31 tháng 12 năm 2010: 155).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán được áp dụng bởi Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng nhất quán với các báo cáo tài chính riêng của các năm tài chính trước đây ngoại trừ việc thay đổi trong chính sách kế toán và trình bày báo cáo liên quan đến Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam ("Thông tư 210") do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong Thuyết minh số 29 và 30.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng. Yêu cầu này không có ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính riêng hoặc kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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 năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

##### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

**3.5 Tài sản cố định**

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

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

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)**

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

**3.8 *Chi phí đi vay***

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

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

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

**3.9 *Chi phí trả trước***

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**3.10 *Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc tổn thất giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết do các công ty này đang bị lỗ vào ngày kết thúc năm tài chính tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị có thể thu hồi được tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của Công ty trong báo cáo hoạt động kinh doanh riêng.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của Công ty trong báo cáo kết quả kinh doanh riêng

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

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

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

**3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty trả bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2008.

**3.15 Các khoản dự phòng**

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

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

*Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

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

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

##### *Doanh thu bất động sản*

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

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### *Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính riêng và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính riêng 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 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

Tài sản tài chính (tiếp theo)

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.538.150.121	1.440.453.059
Tiền gửi ngân hàng	6.360.229.885	20.495.714.123
Các khoản tương đương tiền	8.000.000.000	43.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.898.380.006</u></b>	<b><u>64.936.167.182</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi ngắn hạn có thể áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	166.029.789.865	221.281.141.097
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	17.318.506.720	64.887.233.648
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	11.041.808.707	-
Phải thu khác	9.281.099.330	21.010.079.888
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>203.671.204.622</b>	<b>307.178.454.633</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(4.116.752.869)	(10.388.801.211)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>199.554.451.753</b>	<b>296.789.653.422</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
Cao ốc An Khang	63.926.156.062	122.772.733.437
Cao ốc Thịnh Vượng	44.351.264.035	22.605.377.539
Dự án 6B	41.271.767.131	41.271.767.131
Dự án Bình Hòa	6.278.370.492	15.255.408.780
Dự án Phong Phú	8.503.944.600	17.677.566.665
Cao ốc An Cư	1.698.287.545	1.698.287.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.029.789.865</b>	<b>221.281.141.097</b>

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng phải thu khó đòi đầu năm	10.388.801.211	10.388.801.211
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	-	-
<i>Trừ:</i> Kết chuyển số dư sang công ty con	(6.061.478.342)	-
Giảm trong năm	(210.570.000)	-
Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm	<u>4.116.752.869</u>	<u>10.388.801.211</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 6B	47.000.000.000	47.000.000.000
Dự án Bình Trưng Đông	43.795.000.000	43.795.000.000
Dự án Lô E4 dự án An Phú, An Khánh	27.505.000.000	29.505.000.000
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	20.000.000.000
Dự án tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè	10.000.000.000	10.000.000.000
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	3.185.399.100	-
Dự án khác	38.740.554.189	21.902.266.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>202.125.150.889</u></b>	<b><u>192.101.464.036</u></b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho công tác đền bù đất	34.239.761.311	11.135.840.000
Tạm ứng cho dự án Đak Nông	20.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	1.592.901.607	1.592.901.607
Cổ tức phải thu	-	837.447.785
Phải thu từ thanh lý cổ phần trong Công ty Giai Việt	-	183.260.972.900
Khác	6.104.471.063	6.061.648.557
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.937.133.981</u></b>	<b><u>222.888.810.849</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	-	72.137.412
Công cụ dụng cụ	-	110.471.770
Hàng hóa bất động sản	18.490.724.765	-
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	<u>1.816.337.187.195</u>	<u>1.449.195.138.193</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.834.827.911.960</u></b>	<b><u>1.449.377.747.375</u></b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(111.585.629.122)	(13.657.432.253)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.723.242.282.838</u></b>	<b><u>1.435.720.315.122</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	632.025.863.632	285.834.743.820
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (ii)	529.961.279.721	501.061.261.892
Nhà 106 Lý Chính Thắng (iii)	207.153.701.933	205.435.476.570
Dự án Long Phước, Quận 9	150.662.450.479	149.309.212.755
Dự án 6A	124.766.939.313	113.507.883.909
Dự án 6B	71.298.803.865	67.501.434.870
Dự án Tăng Nhơn Phú	41.372.261.834	41.362.261.834
Các dự án khác	<u>59.095.886.418</u>	<u>85.182.862.543</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.816.337.187.195</u></b>	<b><u>1.449.195.138.193</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 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (*Thuyết minh số 20*).
- (iii) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư – Phát triển Việt Nam (*Thuyết minh số 14*).

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho đầu năm	13.657.432.253	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	<u>97.928.196.869</u>	<u>13.657.432.253</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối năm	<u>111.585.629.122</u>	<u>13.657.432.253</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	56.756.951.958	5.723.394.767	7.751.618.471	4.812.864.569	75.044.829.765
Mua mới trong năm	-	46.312.500	-	132.425.284	178.737.784
Thanh lý	-	(58.200.000)	(371.390.429)	(1.894.912.190)	(2.324.502.619)
Chuyển cho công ty con	-	(5.274.412.111)	(1.454.166.857)	(294.259.638)	(7.022.838.606)
Số cuối năm	<u>56.756.951.958</u>	<u>437.095.156</u>	<u>5.926.061.185</u>	<u>2.756.118.025</u>	<u>65.876.226.324</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>					
Số đầu năm	8.154.695.058	3.796.405.617	4.043.455.038	4.010.460.181	20.005.015.894
Khấu hao trong năm	2.263.523.126	122.859.089	488.345.880	450.490.736	3.325.218.831
Thanh lý	-	(51.410.000)	(371.390.429)	(1.894.912.190)	(2.317.712.619)
Chuyển cho công ty con	-	(3.547.859.294)	(1.312.348.378)	(282.456.636)	(5.142.664.308)
Số cuối năm	<u>10.418.218.184</u>	<u>319.995.412</u>	<u>2.848.062.111</u>	<u>2.283.582.091</u>	<u>15.869.857.798</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>48.602.256.900</u>	<u>1.926.989.150</u>	<u>3.708.163.433</u>	<u>802.404.388</u>	<u>55.039.813.871</u>
Số cuối năm	<u><u>46.338.733.774</u></u>	<u><u>117.099.744</u></u>	<u><u>3.077.999.074</u></u>	<u><u>472.535.934</u></u>	<u><u>50.006.368.526</u></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

		VNĐ
		<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:</b>		
Số đầu năm		17.026.855
Khấu trừ trong năm		<u>12.566.667</u>
Số cuối năm		<u>29.593.522</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>20.673.145</u>
Số cuối năm		<u>8.106.478</u>

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

		VNĐ		
		<i>Cao ốc</i>	<i>Nhà</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	95.123.012.089	12.760.460.266		107.883.472.355
Mua mới trong năm	<u>2.658.170.035</u>	-		<u>2.658.170.035</u>
Số cuối năm	<u>97.781.182.124</u>	<u>12.760.460.266</u>		<u>110.541.642.390</u>
<b>Giá trị khấu trừ:</b>				
Số đầu năm	2.367.135.356	638.023.014		3.005.158.370
Khấu hao trong năm	<u>3.831.502.184</u>	<u>510.418.411</u>		<u>4.341.920.595</u>
Số cuối năm	<u>6.198.637.540</u>	<u>1.148.441.425</u>		<u>7.347.078.965</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>92.755.876.733</u>	<u>12.122.437.252</u>		<u>104.878.313.985</u>
Số cuối năm	<u>91.582.544.584</u>	<u>11.612.018.841</u>		<u>103.194.563.425</u>

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

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 2011. Tuy nhiên, theo tình hình ngành bất động sản tại Việt Nam, 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 này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	-
Đầu tư vào các công ty liên kết	277.248.938.645	272.979.338.645
Các khoản đầu tư dài hạn khác	102.046.200.000	159.251.500.000
<i>Cổ phiếu</i>	99.911.200.000	157.116.500.000
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>	2.135.000.000	2.135.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	<u>(26.876.857.659)</u>	<u>(32.148.000.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>386.418.280.986</u></b>	<b><u>400.082.838.645</u></b>

**12.1 Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty	<u>31 tháng 12 năm 2011</u>	
	Giá trị đầu tư (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	<u>34.000.000.000</u>	85
	<b><u>34.000.000.000</u></b>	

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

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

Tên Công ty	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị đầu tư (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	150.968.925.000	46,19	150.968.925.000	46,19
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	80.480.013.645	26,83	76.210.413.645	25,40
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36	21.000.000.000	36,36
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	16.000.000.000	40	16.000.000.000	40
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	<u>8.800.000.000</u>	40	<u>8.800.000.000</u>	40
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>277.248.938.645</u></b>		<b><u>272.979.338.645</u></b>	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	<u>(10.616.857.659)</u>		<u>-</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**GIÁ TRỊ THUẦN**

**266.632.080.986**

**272.979.338.645**

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

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

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia (“PG”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại số E7/189A Quốc lộ 50, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; 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 Bê tông Hải Âu (“HA”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103005257 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 9 năm 2006. HA có trụ sở đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HA là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, bê tông; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**12.3 Đầu tư dài hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt	-	-	2.100.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình	2.125.000	34.000.000.000	2.125.000	34.000.000.000
Quỹ tầm nhìn SSI Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa	3.000.000	30.000.000.000	3.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	2.014.470	20.144.700.000	2.635.000	26.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện Sài gòn	54.665	5.466.500.000	54.665	5.466.500.000
Công ty Cổ phần Mang đến Sài Gòn	50.000	5.000.000.000	50.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	310.000	3.100.000.000	310.000	3.100.000.000
Các khoản đầu tư khác	22.000	2.200.000.000	22.000	2.200.000.000
	-	<u>2.135.000.000</u>	-	<u>2.135.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>102.046.200.000</u></b>		<b><u>159.251.500.000</u></b>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		<u>(16.260.000.000)</u>		<u>(32.148.000.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b><u>85.786.200.000</u></b>		<b><u>127.103.500.000</u></b>

**13. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm ( <i>Thuyết minh số 24</i> )	39.899.900.475	49.912.932.710
Vốn hóa vào giá trị bất động sản	<u>32.351.289.365</u>	<u>30.311.299.567</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>72.251.189.840</u></b>	<b><u>80.224.232.277</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng	125.870.172.880	98.123.437.051
Vay ngắn hạn từ các tổ chức khác	65.000.000.000	50.000.000.000
Vay ngắn hạn từ các cá nhân	29.096.125.000	14.999.900.000
Nợ dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 20</i> )	11.579.000.000	11.579.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>231.545.297.880</u></b>	<b><u>174.702.337.051</u></b>

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

Bên cho vay	31 tháng 12 năm 2011	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2011/HD/935 12 ngày 18 tháng 7 năm 2011	69.870.172.880	12 tháng từ ngày 17 tháng 7 năm 2011 đến ngày 17 tháng 7 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	17.5%/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</b>					
Hợp đồng vay số 6220 - LAV-201100116/HDT D ngày 17 tháng 2 năm 2011	56.000.000.000	12 tháng từ ngày 17 tháng 2 năm 2011 đến ngày 17 tháng 2 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	19%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1 ( <i>Thuyết minh số 11</i> )
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.870.172.880</u></b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau (tiếp theo):

Bên cho vay	31 tháng 12 năm 2011	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)</b>					
Hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính số 33/2008 ngày 4 tháng 4 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 187/2011 ngày 15 tháng 12 năm 2011	15.000.000.000	Ngày 15 tháng 4 năm 2012	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
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định</b>					
Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐV V ngày 20 tháng 6 năm 2011	50.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2012	Tài trợ cho dự án Long Thới Thới	16%/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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.000.000.000</u></b>				

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp số tiền 29.096.125.000 VNĐ từ hai mươi tám (28) 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 tính từ ngày 30 tháng 5 năm 2011 với lãi suất 1,17%/tháng.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	33.352.664.754	-
Bên thứ ba	34.053.128.076	20.810.945.272
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>67.405.792.830</u></b>	<b><u>20.810.945.272</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án 6A	104.884.029.000	104.884.029.000
Dự án 6B	134.102.301.657	97.190.704.200
Trường mẫu giáo Thiên Hương	-	13.111.200.000
Dự án Bình Trưng Đông	11.126.908.000	13.612.290.419
Khu dân cư Nhơn Đức – Nhà Bè	11.000.000.000	11.000.000.000
Nhà 26 Phùng Khắc Khoan	20.000.000.000	-
Các dự án khác	39.791.636.583	35.361.584.982
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>320.904.875.240</u></b>	<b><u>275.159.808.601</u></b>

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	28.500.038.802	36.832.217.919
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 26.1</i> )	55.285.502.539	67.502.103.053
Thuế thu nhập cá nhân	35.393.152	-
Thuế khác	1.362.308.091	2.153.731.898
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>85.183.242.584</u></b>	<b><u>106.488.052.870</u></b>

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay	7.705.195.947	3.327.387.407
Chi phí xây dựng	5.204.454.544	8.283.475.073
Khác	525.750.000	374.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.435.400.491</u></b>	<b><u>11.985.262.480</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho người dân	39.827.195.091	-
Phí bảo trì chung cư	9.514.214.500	6.188.754.420
Cổ tức phải trả	2.960.268.909	2.978.035.909
Tiền đặt cọc	3.774.645.327	4.333.682.536
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	1.000.020.000	-
Khác	6.293.973.989	8.352.682.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.373.917.816</u></b>	<b><u>21.853.155.562</u></b>

**20. VAY DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	185.263.000.000	196.842.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>185.263.000.000</u></b>	<b><u>196.842.000.000</u></b>
<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>Nợ dài hạn</i>	173.684.000.000	185.263.000.000

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>Kỳ hạn và ngày đến hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	VNĐ				

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

Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	<u>173.684.000.000</u>	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	18.8% / năm	Quyền sử dụng đất tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam <i>(Thuyết</i>
--------------------------------------	------------------------	----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

*minh số 8)*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

VNĐ

	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>							
Số đầu năm	230.288.960.000	938.673.250.000	-	30.640.486.547	10.942.573.772	111.403.920.700	1.321.949.191.019
Phát hành cổ phiếu							
Cổ phiếu mới	230.288.960.000	265.730.146.600	-	-	-	-	496.019.106.600
Cổ phiếu thưởng	230.288.960.000	(230.288.960.000)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	202.849.213.572	202.849.213.572
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(55.269.350.400)	(55.269.350.400)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	5.474.432.382	(12.846.594.289)	(7.372.161.907)
Số cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>-</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>16.417.006.154</u>	<u>246.137.189.583</u>	<u>1.958.175.998.884</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	-	30.640.486.547	16.417.006.154	246.137.189.583	1.958.175.998.884
Mua lại cổ phiếu	-	-	(9.825.117.611)	-	-	-	(9.825.117.611)
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(137.804.331.086)	(137.804.331.086)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	10.142.460.679	(20.284.921.358)	(10.142.460.679)
Số cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.559.466.833</u>	<u>88.047.937.139</u>	<u>1.800.404.089.508</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	690.866.880.000	230.288.960.000
Vốn góp tăng góp vốn	-	460.577.920.000
Số dư cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<u>-</u>	<u>55.269.350.400</u>

**21.3 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	69.086.688
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	69.086.688
<i>Cổ phiếu quỹ</i>	440.360	-

**22. DOANH THU**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>142.734.087.161</b>	<b>830.126.594.703</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	45.174.058.326	693.866.440.308
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	77.037.338.660	120.467.970.777
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	20.522.690.175	15.792.183.618

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	9.801.340.000	10.732.825.000
Lãi tiền gửi	3.486.146.799	6.545.701.094
Thu nhập từ bán cổ phần	7.136.095.000	64.874.735.767
Khác	69.970.693	164.930.561
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.493.552.492</u></b>	<b><u>82.318.192.422</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	148.080.708.423	549.419.308.179
Giá vốn công trình xây dựng	73.423.946.945	46.986.069.580
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	11.670.308.122	9.427.558.912
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>233.174.963.490</u></b>	<b><u>605.832.936.671</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	28.943.040.659	(13.277.000.000)
Lãi vay ngân hàng	39.899.900.475	49.912.932.710
Lãi trả chậm	-	11.494.829.918
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.842.941.134</u></b>	<b><u>48.130.762.628</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.996.289.140</b>	<b>60.946.926.965</b>
Thu nhập chuyển giao dự án Phước Kiển	-	30.110.622.228
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản góp vốn	2.551.974.289	13.981.315.722
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý hợp đồng mua căn hộ hoặc dự án	1.352.586.314	13.639.116.422
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	173.636.364	1.842.727.273
Thu nhập khác	2.918.092.173	1.373.145.320
<b>Chi phí khác</b>	<b>(4.138.164.301)</b>	<b>(7.346.126.738)</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(6.790.000)	(2.031.425.583)
Chi phí khác	(4.131.374.301)	(5.314.701.155)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.858.124.839</u></b>	<b><u>53.600.800.227</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>(Lỗ) lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>(162.332.044.655)</b>	<b>266.880.929.983</b>
<b>Các điều chỉnh giảm (tăng) (lỗ) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Chi phí không được khấu trừ	5.665.255.162	5.916.095.702
Chi phí đã được tính thuế năm trước	-	(17.000.000.000)
Cổ tức nhận được	(9.801.340.000)	(10.732.825.000)
<b>(Lỗ) thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>(166.468.129.493)</b>	<b>245.064.200.685</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm</b>	<b>-</b>	<b>61.266.050.171</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	67.502.103.053	33.475.789.704
Thuế TNDN đã trả trong năm	(13.000.000.000)	(26.039.149.652)
Điều chỉnh giảm thuế theo biên bản thanh tra thuế	(223.871.373)	-
Thuế TNDN tạm nộp (2% trên doanh thu xuất hóa đơn)	1.007.270.859	(1.200.587.170)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>55.285.502.539</b>	<b>67.502.103.053</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**26.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	2.206.338.881	2.160.674.529	45.664.352	(2.765.666.240)
Lỗ tính thuế	24.482.049.217	-	24.482.049.217	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>26.688.388.098</u></b>	<b><u>2.160.674.529</u></b>		
<b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</b>			<b><u>24.527.713.569</u></b>	<b><u>(2.765.666.240)</u></b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Góp vốn	34.000.000.000
		Chi phí xây dựng	28.893.653.404
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	Công ty liên kết	Góp vốn	4.269.600.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt	Bên liên quan	Nhận cổ tức	2.310.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình	Bên liên quan	Nhận cổ tức	1.062.500.000
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Nhận cổ tức	240.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa	Bên liên quan	Nhận cổ tức	5.498.840.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận cổ tức	440.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận cổ tức	250.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	Công ty liên kết	Bán hàng hóa	<b><u>11.041.808.707</u></b>
<b><i>Phải thu khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	<b><u>1.592.901.607</u></b>
<b><i>Phải trả người bán</i></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	<b><u>33.352.664.754</u></b>
<b><i>Trả trước cho nhà cung cấp</i></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	<b><u>3.185.399.100</u></b>
<b><i>Phải trả khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi	<b><u>1.000.020.000</u></b>

**28. CAM KẾT**

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

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có khoản cam kết 115.176.430.393 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 105.424.644.472 VNĐ) chủ yếu liên quan đến hợp đồng xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

***Rủi ro thị trường***

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã 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.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010.

***Rủi ro lãi suất***

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Rủi ro thị trường*** (tiếp theo)

***Độ nhạy đối với lãi suất***

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

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

		VNĐ	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>	<i>Ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>			
VNĐ	+200	(4.240.342.158)	3.705.260.000
VNĐ	-200	4.240.342.158	(3.705.260.000)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b>			
VNĐ	+300	(2.945.615.096)	5.905.260.000
VNĐ	-300	2.945.615.096	(5.905.260.000)

***Rủi ro về bất động sản***

Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty 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. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

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

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Rủi ro thanh khoản***

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

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

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

	VNĐ			
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm và từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>31 tháng 12 năm 2011</b>				
Vay	- 231.545.297.880	173.684.000.000		405.229.297.880
Phải trả người bán	- 67.405.792.830		-	67.405.792.830
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	- 78.764.633.898		-	78.764.633.898
	<u>- 377.715.724.608</u>	<u>173.684.000.000</u>		<u>551.399.724.608</u>
<b>31 tháng 12 năm 2010</b>				
Vay	- 174.702.337.051	185.263.000.000		359.965.337.051
Phải trả người bán	- 20.810.945.272		-	20.810.945.272
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	- 33.838.418.042		-	33.838.418.042
	<u>- 229.351.700.365</u>	<u>185.263.000.000</u>		<u>414.614.700.365</u>

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

***Tài sản đảm bảo***

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Đầu Tư – 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 20*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VNĐ

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>		<i>31 tháng 12 năm 2010</i>		<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu khách hàng	192.629.395.915	(4.116.752.869)	307.178.454.633	(10.388.801.211)	188.512.643.046	296.789.653.422
Phải thu bên liên quan	12.634.710.314	-	1.592.901.607	-	12.634.710.314	1.592.901.607
Phải thu khác	60.344.232.374	-	221.295.909.242	-	60.344.232.374	221.295.909.242
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	102.046.200.000	(16.260.000.000)	159.251.500.000	(32.148.000.000)	85.786.200.000	127.103.500.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.898.380.006	-	64.936.167.182	-	15.898.380.006	64.936.167.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>383.552.918.609</b>	<b>(20.376.752.869)</b>	<b>754.254.932.664</b>	<b>(42.536.801.211)</b>	<b>363.176.165.740</b>	<b>711.718.131.453</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VNĐ

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>31 tháng 12 năm 2010</i>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	405.229.297.880	359.965.337.051	405.229.297.880	359.965.337.051
Phải trả cho các bên có liên quan	34.507.084.754	-	34.507.084.754	-
Phải trả người bán	34.053.128.076	20.810.945.272	34.053.128.076	20.810.945.272
Phải trả khác	77.764.613.898	33.838.418.042	77.764.613.898	33.838.418.042
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>551.399.724.608</b>	<b>414.614.700.365</b>	<b>551.399.724.608</b>	<b>414.614.700.365</b>

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt 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 các khoản vay ngân hàng và các nợ phải trả tài chính khác, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản phải vay nay không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

