

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 - 7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 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	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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.220.462.451.574	2.213.509.021.612
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	16.525.188.339	64.936.167.182
111	1. Tiền		8.525.188.339	21.936.167.182
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.000.000.000	43.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		476.237.213.195	711.779.928.307
131	1. Phải thu khách hàng	5	223.125.488.034	307.178.454.633
132	2. Trả trước cho người bán	6	199.426.351.789	192.101.464.036
135	3. Các khoản phải thu khác	7	63.935.898.583	222.888.810.849
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.250.525.211)	(10.388.801.211)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.727.310.853.899	1.435.720.315.122
141	1. Hàng tồn kho		1.838.896.483.021	1.449.377.747.375
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(111.585.629.122)	(13.657.432.253)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		389.196.141	1.072.611.001
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		389.196.141	1.072.611.001
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		540.868.988.364	559.693.613.114
220	I. Tài sản cố định		51.084.279.830	55.060.487.016
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	51.076.173.352	55.039.813.871
222	Nguyên giá		72.979.353.113	75.044.829.765
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(21.903.179.761)	(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)
240	II. Bất động sản đầu tư	11	103.194.563.425	104.878.313.985
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)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	353.433.706.302	396.628.330.255
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	267.647.506.302	269.524.830.255
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	102.046.200.000	159.251.500.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(16.260.000.000)	(32.148.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		33.156.438.807	3.126.481.858
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		5.050.711.941	903.807.329
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	25.2	28.043.726.866	2.160.674.529
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.761.331.439.938	2.773.202.634.726

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	167.115.550.588	830.126.594.703
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	167.115.550.588	830.126.594.703
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	22	(255.659.829.206)	(605.832.936.671)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(88.544.278.618)	224.293.658.032
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	20.526.999.022	82.318.192.422
22	7. Chi phí tài chính	23	(58.226.103.603)	(48.130.762.628)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(39.899.900.475)	(49.912.932.710)
24	8. Chi phí bán hàng		(465.727.338)	(4.278.883.863)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(32.583.968.284)	(40.922.074.207)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(159.293.078.821)	213.280.129.756
31	11. Thu nhập khác	24	11.094.691.927	60.946.926.965
32	12. Chi phí khác	24	(4.364.418.874)	(7.346.126.738)
40	13. Lợi nhuận khác	24	6.730.273.053	53.600.800.227
44	14. Lỗ từ công ty liên kết	12.1	(6.146.923.953)	(3.266.243.366)
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(158.709.729.721)	263.614.686.617

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Lỗ) lợi nhuận trước thuế		(158.709.729.721)	263.614.686.617
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	8.570.363.748	6.454.977.951
03	Các khoản dự phòng		121.027.712.860	(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		(14.476.950.740)	(64.550.311.835)
06	Chi phí lãi vay	23	39.899.900.475	49.912.932.710
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.688.703.378)	247.833.391.223
09	Giảm các khoản phải thu		199.830.061.004	120.508.146.390
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(389.518.735.646)	108.414.129.316
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		126.585.760.946	(541.130.985.224)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(4.186.904.612)	2.037.420.393
13	Tiền lãi vay đã trả		(35.522.091.935)	(42.999.869.982)
14	Thuế TNDN đã nộp	25.1	(13.769.699.571)	(26.039.149.652)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(4.745.161.955)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(120.270.313.192)	(136.122.079.491)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	9,11	(2.917.196.002)	(3.049.188.635)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		173.636.364	1.842.727.273
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		30.141.395.000	17.140.000.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		13.320.933.329	17.441.771.834
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		36.449.168.691	33.375.310.472

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

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 2011 là 212 người (31 tháng 12 năm 2010: 214 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống 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 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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 kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Các chính sách kế toán được áp dụng bởi Tập đoàn được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất nhất quán với các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Tập đoàn đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong các Thuyết minh số 28 và 29.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Tập đoàn 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 là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính hợp nhất hoặc kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất.
- Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng.
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày 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 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* (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 trong năm tài chính 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 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*

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

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư 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 nhà đầu tư 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 Tập đoàn 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 hợp nhất. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn trả bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 12 tháng 12 năm 2008.

3.14 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 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 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 (tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của 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 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 hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận 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 kỳ kế toán khi 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 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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 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 hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 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 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 và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa được niêm yết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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 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 hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.719.237.310	1.440.453.059
Tiền gửi ngân hàng	6.805.951.029	20.495.714.123
Các khoản tương đương tiền	<u>8.000.000.000</u>	<u>43.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>16.525.188.339</u>	<u>64.936.167.182</u>

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 HỢP NHẤT (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	36.772.790.132	64.887.233.648
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	11.041.808.707	-
Phải thu khác	9.281.099.330	21.010.079.888
TỔNG CỘNG	223.125.488.034	307.178.454.633

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

	VNĐ	
	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
TỔNG CỘNG	166.029.789.865	221.281.141.097

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	10.388.801.211	4.742.132.703
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	-	5.646.668.508
<i>Trừ:</i> Giảm trong năm	(138.276.000)	-
Dự phòng phải thu khó đòi cuối năm	<u>10.250.525.211</u>	<u>10.388.801.211</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
Dự án khác	39.227.154.189	21.902.266.436
TỔNG CỘNG	<u>199.426.351.789</u>	<u>192.101.464.036</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho dự án Đak Nông	20.000.000.000	20.000.000.000
Tạm ứng cho công tác đền bù đất	34.239.761.311	11.135.840.000
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	1.592.901.607	1.592.901.607
Cổ tức phải thu	-	837.447.785
Phải thu từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Giai Việt	-	183.260.972.900
Khác	8.103.235.665	6.061.648.557
TỔNG CỘNG	<u>63.935.898.583</u>	<u>222.888.810.849</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	2.980.650	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 (*)	1.820.402.777.606	1.449.195.138.193
TỔNG CỘNG	<u>1.838.896.483.021</u>	<u>1.449.377.747.375</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(111.585.629.122)	(13.657.432.253)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.727.310.853.899</u>	<u>1.435.720.315.122</u>

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

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	629.512.174.805	285.834.743.820
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (ii)	528.939.941.805	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	72.640.359.876	67.501.434.870
Dự án Tăng Nhơn Phú	41.372.261.834	41.362.261.834
Các dự án khác	65.354.947.561	85.182.802.543
TỔNG CỘNG	<u>1.820.402.777.606</u>	<u>1.449.195.138.193</u>

- (i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 24.047 m² trên tổng diện tích 484.814 m² 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 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 và Phát triển Việt Nam (*Thuyết minh số 14*).

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	13.657.432.253	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	97.928.196.869	13.657.432.253
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ 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>
Nguyên giá:					
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	-	96.312.500	-	162.713.467	259.025.967
Thanh lý	-	(58.200.000)	(371.390.429)	(1.894.912.190)	(2.324.502.619)
Số cuối năm	<u>56.756.951.958</u>	<u>5.761.507.267</u>	<u>7.380.228.042</u>	<u>3.080.665.846</u>	<u>72.979.353.113</u>
Giá trị hao mòn:					
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	827.704.279	654.683.110	469.965.971	4.215.876.486
Thanh lý	-	(51.410.000)	(371.390.429)	(1.894.912.190)	(2.317.712.619)
Số cuối năm	<u>10.418.218.184</u>	<u>4.572.699.896</u>	<u>4.326.747.719</u>	<u>2.585.513.962</u>	<u>21.903.179.761</u>
Giá trị còn lại:					
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>46.338.733.774</u>	<u>1.188.807.371</u>	<u>3.053.480.323</u>	<u>495.151.884</u>	<u>51.076.173.352</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	37.700.000
Giá trị hao mòn:	
Số đầu năm	17.026.855
Khấu trừ trong năm	12.566.667
Số cuối năm	29.593.522
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	20.673.145
Số cuối năm	8.106.478

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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*).

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 Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (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 các công ty liên kết	267.647.506.302	269.524.830.255
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>(16.260.000.000)</u>	<u>(32.148.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>353.433.706.302</u>	<u>396.628.330.255</u>

12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	VNĐ	
	<u>% sở hữu</u>	
	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	25,40
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	40

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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

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.

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 được thể hiện như sau:

	<i>PG</i>	<i>SGBD</i>	<i>LB</i>	<i>AD</i>	<i>HA</i>	<i>VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư						
Số đầu năm	150.968.925.000	76.210.413.645	21.000.000.000	16.000.000.000	8.800.000.000	272.979.338.645
Tăng trong năm	-	4.269.600.000	-	-	-	4.269.600.000
Số cuối 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
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:						
Số đầu năm	-	(727.731.914)	56.915.328	906.185.774	(3.689.877.578)	(3.454.508.390)
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	(1.101.233.894)	(724.263.370)	788.695.733	(5.110.122.422)	(6.146.923.953)
Số cuối năm	-	(1.828.965.808)	(667.348.042)	1.694.881.507	(8.800.000.000)	(9.601.432.343)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	150.968.925.000	75.482.681.731	21.056.915.328	16.906.185.774	5.110.122.422	269.524.830.255
Số cuối năm	150.968.925.000	78.651.047.837	20.332.651.958	17.694.881.507	-	267.647.506.302

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

12.2 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
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
Quý tầm nhìn SSI	3.000.000	30.000.000.000	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	2.635.000	26.350.000.000
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 SG	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
Các khoản đầu tư khác	-	2.135.000.000	-	2.135.000.000
TỔNG CỘNG		102.046.200.000		159.251.500.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(16.260.000.000)		(32.148.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		85.786.200.000		127.103.500.000

13. CHI PHÍ ĐI VAY

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm (<i>Thuyết minh số 23</i>)	39.899.900.475	49.912.932.710
Vốn hóa vào giá trị bất động sản	32.351.289.365	30.311.299.567
TỔNG CỘNG	72.251.189.840	80.224.232.277

14. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn từ 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 19</i>)	11.579.000.000	11.579.000.000
TỔNG CỘNG	231.545.297.880	174.702.337.051

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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:

<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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2011/HD/935 12 ngày 18 tháng 7 năm 2011	69.870.172.880	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>)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Hợp đồng vay số 6220 - LAV-201100116/HDT D ngày 17 tháng 2 năm 2011	56.000.000.000	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, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 11</i>)
TỔNG CỘNG	<u>125.870.172.880</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các tổ chức khác 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					
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 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định					
Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011	50.000.000.000	Ngày 20 tháng 6 năm 2012	Tài trợ cho dự án Long Thới	16%/năm	Quyền sử dụng đất tại khu dân cư Long Thới, xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>)
TỔNG CỘNG	<u>65.000.000.000</u>				

Các khoản vay từ các cá nhân 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 từ ngày 30 tháng 5 năm 2011 với lãi suất 1,17%/tháng.

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 6A	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	42.367.884.544	35.361.584.982
TỔNG CỘNG	<u>323.481.123.201</u>	<u>275.159.808.601</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	30.001.719.555	36.832.217.919
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.1)	58.778.458.225	67.502.103.053
Thuế thu nhập cá nhân	35.393.152	-
Thuế khác	1.835.341.823	2.153.731.898
TỔNG CỘNG	<u>90.650.912.755</u>	<u>106.488.052.870</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
TỔNG CỘNG	<u>13.435.400.491</u>	<u>11.985.262.480</u>

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

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè	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
Khác	6.656.852.454	8.352.682.697
TỔNG CỘNG	<u>62.733.176.281</u>	<u>21.853.155.562</u>

19. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	185.263.000.000	196.842.000.000
TỔNG CỘNG	<u>185.263.000.000</u>	<u>196.842.000.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)</i>	<i>11.579.000.000</i>	<i>11.579.000.000</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>173.684.000.000</i>	<i>185.263.000.000</i>

Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

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

VNĐ

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

Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	<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 (<i>Thuyết minh số 8</i>)
--	------------------------	----------------------------	---	----------------	--

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 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
Năm trước							
Số đầu năm	230.288.960.000	938.673.250.000	-	30.640.486.547	10.942.573.772	111.215.655.676	1.321.760.925.995
Phát hành cổ phiếu			-				
<i>Cổ phiếu mới</i>	230.288.960.000	265.730.146.600	-	-	-	-	496.019.106.600
<i>Cổ phiếu thưởng</i>	230.288.960.000	(230.288.960.000)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	199.582.970.206	199.582.970.206
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>242.682.681.193</u>	<u>1.954.721.490.494</u>
Năm nay							
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 quỹ	-	-	(9.825.117.611)	-	-	-	(9.825.117.611)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(137.355.898.885)	(137.355.898.885)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	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>85.041.860.950</u>	<u>1.797.398.013.319</u>

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	690.866.880.000	690.866.880.000
Vốn góp tăng góp vốn	-	-
Số dư cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận công bố	-	55.269.350.400
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	28.677.560	58.853.317.510

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	69.086.688
Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
Cổ phiếu quỹ	(440.360)	-

20.4 (Lỗ) lãi trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	(137.355.898.885)	199.582.970.206
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	<u>69.086.688</u>	<u>58.865.644</u>
(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu (mệnh giá: 10.000 VNĐ/ cổ phiếu)	<u>(1.988)</u>	<u>3.390</u>

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

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	167.115.550.588	830.126.594.703
<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>	101.418.802.087	120.467.970.777
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	20.522.690.175	15.792.183.618

21.2 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	3.519.593.329	6.545.701.094
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	7.136.095.000	64.874.735.767
Khác	69.970.693	164.930.561
TỔNG CỘNG	<u>20.526.999.022</u>	<u>82.318.192.422</u>

22. 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	95.908.812.661	46.986.069.580
Giá vốn dịch vụ cung cấp	11.670.308.122	9.427.558.912
TỔNG CỘNG	<u>255.659.829.206</u>	<u>605.832.936.671</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	18.326.183.000	(13.277.000.000)
Lãi vay	39.899.900.475	49.912.932.710
Lãi trả chậm	-	11.494.829.918
Khác	20.128	-
TỔNG CỘNG	<u>58.226.103.603</u>	<u>48.130.762.628</u>

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

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	11.094.691.927	60.946.926.965
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 chuyển giao dự án Phước Kiển	-	30.110.622.228
Thu nhập từ đánh giá lại giá trị đất đi góp vốn	-	13.981.315.722
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.649.617.079	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	173.636.364	1.842.727.273
Thu nhập khác	2.918.852.170	1.373.145.320
Chi phí khác	(4.364.418.874)	(7.346.126.738)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(6.790.000)	(2.031.425.583)
Chi phí khác	(4.357.628.874)	(5.314.701.155)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>6.730.273.053</u>	<u>53.600.800.227</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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 trong năm. (Lỗ tính thuế) thu nhập chịu 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 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
(Lỗ) lợi nhuận thuần trước thuế	(158.709.729.721)	263.614.686.617
Các điều chỉnh:		
Dự phòng bảo hành công trình	1.510.078.555	-
Lỗ công ty mẹ	166.468.129.493	-
Ghi giảm khoản dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết	(4.469.933.706)	3.266.243.366
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	5.604.012.480	-
Thu nhập do đánh giá lại tài sản góp vốn	2.551.974.292	-
Chi phí không được khấu trừ	6.364.543.467	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)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	9.517.734.860	245.064.200.685
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm	2.379.433.715	61.266.050.171
Điều chỉnh tăng thuế TNDN trích thiếu	1.659.350.169	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	67.502.103.053	33.475.789.704
Thuế TNDN đã trả trong năm	(13.769.699.571)	(26.039.149.652)
Thuế TNDN tạm nộp (2% trên doanh thu xuất hóa đơn)	1.007.270.859	(1.200.587.170)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	58.778.458.225	67.502.103.053

25.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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
Lỗ tính thuế	24.482.049.217	-	24.482.049.217	-
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	3.561.677.649	2.160.674.529	1.401.003.120	(2.765.666.240)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	28.043.726.866	2.160.674.529		
Lợi ích (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			25.883.052.337	(2,765,666,240)

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI 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 Giá trị</i>
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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	Công ty liên kết	Bán hàng	<u>11.041.808.707</u>
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	<u>1.592.901.607</u>

27. CAM KẾT VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn 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.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm 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 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 các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn 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 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 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011			
VNĐ	200	(4.234.074.074)	3.705.260.000
VNĐ	-200	4.234.074.074	(3.705.260.000)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010			
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

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

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

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:

	<i>Dưới 1 năm và từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
VNĐ			
31 tháng 12 năm 2011			
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
	<u>351.187.825.294</u>	<u>173.684.000.000</u>	<u>524.871.825.294</u>
31 tháng 12 năm 2010			
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>

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 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 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 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

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 báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>		<i>VNĐ</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>			
Tài sản tài chính							
Phải thu khách hàng	212.083.679.327	(10.250.525.211)	307.178.454.633	(10.388.801.211)	201.833.154.116	296.789.653.422	
Phải thu bên liên quan	12.634.710.314	-	-	-	12.634.710.314	-	
Phải thu khác	62.342.996.976	-	222.888.810.849	-	62.342.996.976	222.888.810.849	
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	16.525.188.339	-	64.936.167.182	-	16.525.188.339	64.936.167.182	
TỔNG CỘNG	405.632.774.956	(26.510.525.211)	754.254.932.664	(42.536.801.211)	379.122.249.745	711.718.131.453	

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

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

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>		VNĐ
	<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>	
Nợ phải trả tài chính					
Vay và nợ	405.229.297.880	359.965.337.051	405.229.297.880	359.965.337.051	
Phải trả người bán	41.518.635.051	20.810.945.272	41.518.635.051	20.810.945.272	
Phải trả khác	78.123.892.363	33.838.418.042	78.123.892.363	33.838.418.042	
TỔNG CỘNG	<u>524.871.825.294</u>	<u>414.614.700.365</u>	<u>524.871.825.294</u>	<u>414.614.700.365</u>	

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 2011, giá trị ghi sổ của các khoản vay và nợ không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

