

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 95.31
	Giờ: Ngày 28 tháng 3 năm 12

**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng
Bình Chánh**

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ernst & Young

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

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 - 40

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới mua bán và chuyển quyền sử dụng đất.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, 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 Văn Lệ	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Henri	Phó Chủ tịch
Ông Trầm Bê	Thành viên
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Thúc	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Trần Ngọc Tiến	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương	Thành viên
Ông Đỗ Văn Cường	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Thụy Nhân	Tổng Giám đốc
Bà Trương Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	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 Nguyễn Thụy Nhân.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") 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 cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

Số tham chiếu: 60933602/15022753

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 40 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 Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán ngày 31 tháng 3 năm 2011, đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán (tiếp theo)

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") 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 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 Nhóm Công ty.



Nguyễn Xuân Đại
Ernst & Young Vietnam
Ernst & Young Việt Nam

Nguyễn Xuân Đại
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452/KTV

Lê Quang Minh

Lê Quang Minh
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.018.451.530.240	2.646.828.279.566
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	289.054.551.350	169.039.104.727
111	1. Tiền		5.499.551.350	31.439.104.727
112	2. Các khoản tương đương tiền		283.555.000.000	137.600.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		1.438.433.110	1.149.895.300
121	1. Đầu tư ngắn hạn		1.438.433.110	1.149.895.300
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		254.639.466.901	324.953.127.036
131	1. Phải thu khách hàng		195.882.034.842	252.671.590.195
132	2. Trả trước cho người bán		12.584.274.032	31.593.785.819
135	3. Các khoản phải thu khác	5	58.346.023.397	52.474.388.150
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12.172.865.370)	(11.786.637.128)
140	IV. Hàng tồn kho		2.462.032.498.719	2.135.686.616.953
141	1. Hàng tồn kho	6	2.462.032.498.719	2.135.686.616.953
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.286.580.160	15.999.535.550
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.874.000	139.626.000
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		63.583.104	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		11.220.123.056	15.859.909.550
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		884.291.595.259	871.987.724.853
220	I. Tài sản cố định		250.434.649.337	244.138.913.488
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	29.436.255.525	34.519.673.653
222	Nguyên giá		64.493.889.898	63.802.392.553
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(35.057.634.373)	(29.282.718.900)
227	2. Tài sản cố định vô hình	8	541.508.758	241.604.797
228	Nguyên giá		1.613.378.376	1.109.378.376
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.071.869.618)	(867.773.579)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	220.456.885.054	209.377.635.038
240	II. Bất động sản đầu tư	10	103.000.194.794	105.697.269.083
241	1. Nguyên giá		149.571.726.842	149.271.507.549
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(46.571.532.048)	(43.574.238.466)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		530.457.812.753	521.399.361.111
251	1. Đầu tư vào công ty con	11.1	451.000.000.000	451.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	11.2	81.257.440.060	69.118.008.060
258	3. Đầu tư dài hạn khác	11.3	7.054.904.214	7.054.904.214
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(8.854.531.521)	(5.773.551.163)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		398.938.375	752.181.171
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		241.729.592	300.101.171
268	2. Tài sản dài hạn khác		157.208.783	452.080.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.902.743.125.499	3.518.816.004.419

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.200.393.158.231	1.806.117.185.909
310	I. Nợ ngắn hạn		1.073.882.638.594	743.176.612.643
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	13	299.174.675.681	230.386.540.000
312	2. Phải trả người bán		93.302.562.457	62.547.270.793
313	3. Người mua trả tiền trước		1.400.682.992	53.666.358.436
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	15.772.390.371	61.427.743.642
315	5. Phải trả người lao động		-	730.000.000
316	6. Chi phí phải trả	15	138.594.801.393	147.321.927.515
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	523.669.299.032	177.499.668.108
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.968.226.668	9.597.104.149
330	II. Nợ dài hạn		1.126.510.519.637	1.062.940.573.266
333	1. Phải trả dài hạn khác		7.593.334.922	5.923.547.989
334	2. Vay và nợ dài hạn	17	386.260.823.451	443.823.074.718
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		2.121.731.313	838.582.110
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	18	730.534.629.951	612.355.368.449
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19.1	1.702.349.967.268	1.712.698.818.510
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.702.338.510.125	1.712.687.361.367
411	1. Vốn cổ phần		722.670.000.000	722.670.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		610.750.058.000	610.750.058.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		136.210.275.252	79.710.275.252
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		73.365.408.572	45.115.408.572
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		12.332.000.000	6.682.000.000
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		147.010.768.301	247.759.619.543
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		11.457.143	11.457.143
432	1. Nguồn kinh phí		11.457.143	11.457.143
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.902.743.125.499	3.518.816.004.419



Nguyễn Thị Kim Thoa
Phụ trách kế toán




Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	20.1	216.873.252.396	797.288.630.297
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	216.873.252.396	797.288.630.297
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(98.801.991.331)	(387.397.768.393)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		118.071.261.065	409.890.861.904
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	35.752.397.573	11.091.111.190
22	7. Chi phí tài chính	22	(25.119.955.871)	(16.286.446.601)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.176.388.885)	(7.963.371.635)
24	8. Chi phí bán hàng		(3.512.052.531)	(13.246.085.245)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(40.300.804.553)	(42.595.203.951)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		84.890.845.683	348.854.237.297
31	11. Thu nhập khác	23	2.522.965.282	8.729.908.970
32	12. Chi phí khác	23	(3.653.486.843)	(14.064.957.214)
40	13. Lỗ khác		(1.130.521.561)	(5.335.048.244)
50	14. Lợi nhuận trước thuế		83.760.324.122	343.519.189.053
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(18.112.175.364)	(87.306.762.583)
60	16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		65.648.148.758	256.212.426.470



Nguyễn Thị Kim Thoa
Phụ trách kế toán




Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		83.760.324.122	343.519.189.053
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	7, 8, 10	9.320.923.678	13.169.828.400
03	Các khoản dự phòng		3.467.208.600	7.030.528.813
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	22	7.851.306.628	4.058.145.000
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(35.264.173.401)	(11.138.723.190)
06	Chi phí lãi vay	22	7.176.388.885	7.963.371.635
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		76.311.978.512	364.602.339.711
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		76.757.390.069	(136.631.451.529)
10	Tăng hàng tồn kho		(215.936.916.494)	(515.197.266.150)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		78.262.301.700	(88.574.195.791)
12	Giảm chi phí trả trước		195.123.579	639.898.829
13	Tiền lãi vay đã trả		(116.621.116.139)	(52.460.012.875)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.2	(59.385.827.956)	(87.003.824.581)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	554.985.013
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.358.877.481)	(6.460.497.194)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh		(171.775.944.210)	(520.530.024.567)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(13.027.358.523)	(18.538.606.171)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		115.454.546	-
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		-	(45.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		400.000.000.000	123.000.000
27	Tiền thu lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia		23.201.959.196	11.138.723.190
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		410.290.055.219	(52.876.882.981)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu		-	361.420.058.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		176.306.961.630	465.486.669.110
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(172.845.197.216)	(212.865.761.129)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	19.2	(121.960.428.800)	(43.254.219.611)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(118.498.664.386)	570.786.746.370

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		120.015.446.623	(2.620.161.178)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	169.039.104.727	171.659.265.905
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	289.054.551.350	169.039.104.727



Nguyễn Thị Kim Thoa
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng, môi giới mua bán và chuyển quyền sử dụng đất.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 203 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 210).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký sổ cái.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau:

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành 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 ("Thông tư 210") 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 các Thuyết minh số 27 và 28.

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 đến tình hình tài chính riêng hoặc kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phi phái sinh.

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

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; và
- 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 và các chi phí khác có liên quan.

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

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.

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 niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

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 khấu hao/ 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 vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao/ hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm máy tính	3 – 10 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 khấu hao 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 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:

Nhà xưởng	25 – 46 năm
Cơ sở hạ tầng	25 – 46 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 trong năm thanh lý.

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. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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 trong năm khi phát sinh 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào 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 công ty liên kết sau ngày đầu tư 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 các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 kỳ kế toán năm tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

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 niên độ 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ 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 hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

- Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được ghi nhận như khoản nợ phải trả.

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo	
	CMKTVN số 10	Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng trong trường hợp Công ty áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

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

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

3.17 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và xác định được giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty 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 niên độ kế toán 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.

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

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán 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 niên độ kế toán 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 năm tài chính 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 kỳ kế toán năm.

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 Công ty 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 này 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.

3.19 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, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính 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, 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, phải trả khác, và các khoản nợ vay.

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

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

3.19 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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 bảng cân đối kế toán riêng, 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	120.608.880	60.942.278
Tiền gửi ngân hàng	5.378.942.470	31.378.162.449
Các khoản tương đương tiền (*)	283.555.000.000	137.600.000.000
TỔNG CỘNG	<u>289.054.551.350</u>	<u>169.039.104.727</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 với lãi suất bình quân 14%/năm.

(*) Một phần khoản tiền gửi ngắn hạn với giá trị là 86.000.000.000 VNĐ đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 13 và 17*).

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

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng để thực hiện các dự án	14.709.675.766	14.884.813.505
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	32.135.952.779	27.553.174.999
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	10.004.500.776	7.584.993.713
Lãi vay phải thu	1.250.017.336	1.623.454.202
Khác	245.876.740	827.951.731
TỔNG CỘNG	<u>58.346.023.397</u>	<u>52.474.388.150</u>

(*) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Công ty kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

6. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.454.960.378.106	2.127.122.856.247
Hàng hóa bất động sản	7.072.120.613	8.563.760.706
TỔNG CỘNG	<u>2.462.032.498.719</u>	<u>2.135.686.616.953</u>

(*) Đây là các chi phí phát triển và xây dựng cho các dự án khu dân cư đang còn thực hiện. Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 13 và 17).

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

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					VNĐ
	<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	19.572.680.181	29.179.818.950	11.192.572.683	3.857.320.739	63.802.392.553
Mua trong năm	-	599.163.724	-	544.725.490	1.143.889.214
Thanh lý, nhượng bán	-	(175.690.000)	(276.701.869)	-	(452.391.869)
Số cuối năm	<u>19.572.680.181</u>	<u>29.603.292.674</u>	<u>10.915.870.814</u>	<u>4.402.046.229</u>	<u>64.493.889.898</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	835.671.554	858.260.395	706.006.749	2.774.695.583	5.174.634.281
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(4.183.125.447)	(17.930.794.560)	(4.192.719.712)	(2.976.079.181)	(29.282.718.900)
Khấu hao trong năm	(1.053.147.108)	(3.030.250.810)	(1.470.534.572)	(565.601.567)	(6.119.534.057)
Thanh lý, nhượng bán	-	175.690.000	168.928.584	-	344.618.584
Số cuối năm	<u>(5.236.272.555)</u>	<u>(20.785.355.370)</u>	<u>(5.494.325.700)</u>	<u>(3.541.680.748)</u>	<u>(35.057.634.373)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>15.389.554.734</u>	<u>11.249.024.390</u>	<u>6.999.852.971</u>	<u>881.241.558</u>	<u>34.519.673.653</u>
Số cuối năm	<u>14.336.407.626</u>	<u>8.817.937.304</u>	<u>5.421.545.114</u>	<u>860.365.481</u>	<u>29.436.255.525</u>

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	331.744.151	777.634.225	1.109.378.376
Mua trong năm	-	504.000.000	504.000.000
Số cuối năm	331.744.151	1.281.634.225	1.613.378.376
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	331.744.151	448.645.225	780.389.376
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(331.654.429)	(536.119.150)	(867.773.579)
Khấu trừ trong năm	(89.722)	(204.006.317)	(204.096.039)
Số cuối năm	(331.744.151)	(740.125.467)	(1.071.869.618)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	89.722	241.515.075	241.604.797
Số cuối năm	-	541.508.758	541.508.758

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	219.967.687.577	209.120.442.312
Khác	489.197.477	257.192.726
TỔNG CỘNG	220.456.885.054	209.377.635.038

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VNĐ
	<i>Nhà xưởng</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	7.146.210.413	142.125.297.136	149.271.507.549
Tăng trong năm	-	300.219.293	300.219.293
Số cuối năm	7.146.210.413	142.425.516.429	149.571.726.842
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(5.253.416.405)	(38.320.822.061)	(43.574.238.466)
Khấu hao trong năm	(126.186.267)	(2.871.107.315)	(2.997.293.582)
Số cuối năm	(5.379.602.672)	(41.191.929.376)	(46.571.532.048)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	1.892.794.008	103.804.475.075	105.697.269.083
Số cuối năm	1.766.607.741	101.233.587.053	103.000.194.794

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, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày này.

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

11.1 Đầu tư vào công ty con

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú (*)	245.000.000.000	70	245.000.000.000	70
Công ty Cổ phần BCI	206.000.000.000	69	206.000.000.000	69
TỔNG CỘNG	451.000.000.000		451.000.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(6.280.557.307)		(3.553.006.949)	
GIÁ TRỊ THUẦN	444.719.442.693		447.446.993.051	

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú ("Phong Phú") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000445 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 6 năm 2001 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Phong Phú có trụ sở đăng ký tại Khu Công nghiệp Phong Phú, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Phong Phú là đầu tư xây dựng, kinh doanh và chuyển quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp.

Công ty đang tiến hành chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư 2.450.000 cổ phần trong Phong Phú cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Đô Thị Mới Sài Gòn theo Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sở hữu Cổ phần ngày 29 tháng 8 năm 2011. Tại ngày lập các báo cáo này, Công ty đang đệ trình hồ sơ cho các cơ quan chức năng xin chấp thuận việc chuyển đổi quyền sở hữu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Đô Thị Mới Sài Gòn và cũng đã nhận khoản tiền tạm ứng trị giá 400.000.000.000 VNĐ từ công ty này (Thuyết minh số 16).

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

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(*) 650.000 cổ phần Phong Phú đã được đem đi thế chấp cho khoản vay tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (*Thuyết minh số 17*).

Công ty Cổ phần BCI (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Bách Bình) ("BCI") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510 Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.000.000.000	50	4.000.000.000	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	57.197.127.688	20	65.118.008.060	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	20.060.312.372	20	-	-
TỔNG CỘNG	81.257.440.060		69.118.008.060	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("BDS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BDS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại 115 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại số 1231 Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến.

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("COX") là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. COX có trụ sở đăng ký tại số 1231 Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của COX là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

11.3 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	15.300	1.312.145.455	15.300	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		5.619.448.759		5.619.448.759
TỔNG CỘNG		<u>7.054.904.214</u>		<u>7.054.904.214</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(2.573.974.214)		(2.220.544.214)
GIÁ TRỊ THUẦN		<u>4.480.930.000</u>		<u>4.834.360.000</u>

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 110.408.965.272 VNĐ (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010: 65.760.015.053 VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Ấp 1 Tân Tạo, dự án Chung cư Nhất Lan 2, dự án Chung cư và Khu thương mại An Lạc Plaza, dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A.

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	99.500.000.000	100.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	199.674.675.681	130.386.540.000
TỔNG CỘNG	<u>299.174.675.681</u>	<u>230.386.540.000</u>

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

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Quận 1					
Hợp đồng vay số 0451/HĐTĐ2-VIB608/11	29.500.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Các dự án khu dân cư Bình Hưng 11A và Phong Phú 4	21,25%/ năm	7.954,8 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Liên doanh Lào Việt – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 01/2011/HD	20.000.000.000	Ngày 7 tháng 1 năm 2012	Dự án khu dân cư Phong Phú 4	17,5%/ năm	Tiền gửi ngắn hạn ngân hàng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Chợ Lớn					
Hợp đồng vay số 839.11.701.479633.TDNH	50.000.000.000	3 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Dự án khu dân cư Phong Phú 4	17,5%/ năm	Tiền gửi ngắn hạn ngân hàng
TỔNG CỘNG	<u>99.500.000.000</u>				

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	7.934.438.355	46.788.583.884
Thuế giá trị gia tăng	7.797.326.454	13.903.531.992
Thuế tài nguyên	40.625.562	33.684.884
Thuế thu nhập cá nhân	-	701.942.882
TỔNG CỘNG	<u>15.772.390.371</u>	<u>61.427.743.642</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	115.731.858.513	125.687.776.260
Chi phí lãi vay	22.227.611.831	21.263.373.813
Khác	635.331.049	370.777.442
TỔNG CỘNG	<u>138.594.801.393</u>	<u>147.321.927.515</u>

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

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đền bù đất	89.747.339.499	98.058.892.227
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	1.963.220.200	51.656.649.000
Tạm ứng nhận từ chuyển giao quyền sở hữu trong Phong Phú (Thuyết minh số 11.1)	400.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược nhận từ khách hàng	7.663.970.827	7.307.333.371
Phí sửa chữa và bảo trì	8.513.396.069	5.375.458.537
Phải trả khác	15.781.372.437	15.101.334.973
TỔNG CỘNG	<u>523.669.299.032</u>	<u>177.499.668.108</u>

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng (i)	175.321.910.967	166.711.530.578
Vay đối tượng khác (ii)	25.322.928.165	29.971.544.140
Nhận nợ Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	85.290.660.000	77.526.540.000
Trái phiếu phát hành (iv)	300.000.000.000	300.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>585.935.499.132</u>	<u>574.209.614.718</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 13)</i>	<i>199.674.675.681</i>	<i>130.386.540.000</i>
<i>Vay và nợ dài hạn</i>	<i>386.260.823.451</i>	<i>443.823.074.718</i>

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

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Chợ Lớn					
Hợp đồng vay số 300.09.701.479633.T DTH	29.664.015.681	Ngày 19 tháng 9 năm 2012	Dự án chung cư Nhất Lan 2	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng+5,5 %/ năm	3.394,2 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>29.664.015.681</i>				
Hợp đồng vay số 331.09.701.479633.T DTH	93.459.100.576	Ngày 21 tháng 12 năm 2014	Dự án khu dân cư áp 1 Tân Tạo	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng+5,5 %/ năm	6.127,9 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>58.000.000.000</i>				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn					
Hợp đồng vay số 100200117/HDTD.T DH	52.198.794.710	Ngày 1 tháng 11 năm 2015	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất tiết kiệm +3,5%/ năm	14.850 m ² quyền sử dụng đất số AC241246, BD 747602, BD 747607 và BD 747654 của dự án Phong Phú 4
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>13.000.000.000</i>				
TỔNG CỘNG	<u>175.321.910.967</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>100.664.015.681</i>				
<i>Vay và nợ dài hạn</i>	<i>74.657.895.286</i>				

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

17. **VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

(ii) Chi tiết các khoản vay đối tượng khác như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 210/2008/HĐTD- QĐT-TD	15.831.013.165	Ngày 5 tháng 12 năm 2013	Chung cư Nhất Lan 2	16%/ năm	500.000 cổ phần của Công ty CP Khu Công nghiệp Phong Phú (Thuyết minh số 11.1)
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	12.000.000.000				
Hợp đồng vay số 17/2010/HĐTD- QĐT-TD	9.491.915.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Dự án xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	16%/ năm	150.000 cổ phần của Công ty CP Khu Công nghiệp Phong Phú (Thuyết minh số 11.1)
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	1.720.000.000				
TỔNG CỘNG	25.322.928.165				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	13.720.000.000				
<i>Vay và nợ dài hạn</i>	11.602.928.165				

(iii) Đây là khoản nhận nợ tiền thuê đất phải trả cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh để góp vốn thành lập Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc theo Hợp đồng thuê đất số 6063/HD-GTD ngày 30 tháng 10 năm 1998 với Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 4.095.000 đô la Mỹ. Khoản nợ này không chịu lãi suất, đã đến hạn vào ngày 16 tháng 12 năm 2010 và vẫn chưa được thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(iv) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2009, Công ty đã phát hành trái phiếu thường trị giá 150.000.000.000 VNĐ theo mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu và sẽ hoàn trả theo mệnh giá vào ngày 22 tháng 12 năm 2014. Trái phiếu chịu lãi suất 12,5%/năm trong kỳ thanh toán lãi đầu tiên trả vào ngày 22 tháng 12 năm 2010 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm trung bình 12 tháng do các Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố cộng với biên độ 4%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Tiền lãi được thanh toán mỗi năm 1 lần vào ngày 22 tháng 12.

Vào ngày 1 tháng 4 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu thường trị giá 150.000.000.000 VNĐ theo mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu và sẽ hoàn trả theo mệnh giá vào ngày 1 tháng 4 năm 2015. Trái phiếu chịu lãi suất 12,5%/năm trong kỳ thanh toán lãi đầu tiên trả vào ngày 1 tháng 4 năm 2011 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm trung bình 12 tháng do các Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố cộng với biên độ 4%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Tiền lãi được thanh toán mỗi năm 1 lần vào ngày 1 tháng 4.

Công ty sử dụng quyền sử dụng đất tại 158 đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất của Dự án Chung cư và Khu thương mại An Lạc Plaza làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu. Số tiền thu từ việc phát hành được sử dụng để tài trợ cho dự án Chung cư và Khu thương mại An Lạc Plaza, dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động bán nền, nhà	500.225.038.828	379.249.685.661
Doanh thu chưa thực hiện hoạt động cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	230.309.591.123	233.105.682.788
TỔNG CỘNG	<u>730.534.629.951</u>	<u>612.355.368.449</u>

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	542.000.000.000	430.000.000.000	38.240.275.252	24.380.408.572	2.535.000.000	161.286.806.684	1.198.442.490.508
Tăng vốn	180.670.000.000	180.750.058.000	-	-	-	-	361.420.058.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	256.212.426.470	256.212.426.470
Trích lập các quỹ	-	-	41.470.000.000	20.735.000.000	4.147.000.000	(66.352.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(14.082.000.000)	(14.082.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(88.526.900.000)	(88.526.900.000)
Khác	-	-	-	-	-	(778.713.611)	(778.713.611)
Số cuối năm	<u>722.670.000.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>79.710.275.252</u>	<u>45.115.408.572</u>	<u>6.682.000.000</u>	<u>247.759.619.543</u>	<u>1.712.687.361.367</u>
Năm nay							
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	79.710.275.252	45.115.408.572	6.682.000.000	247.759.619.543	1.712.687.361.367
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	65.648.148.758	65.648.148.758
Trích lập các quỹ	-	-	56.500.000.000	28.250.000.000	5.650.000.000	(90.400.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.730.000.000)	(3.730.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(72.267.000.000)	(72.267.000.000)
Số cuối năm	<u>722.670.000.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>136.210.275.252</u>	<u>73.365.408.572</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>147.010.768.301</u>	<u>1.702.338.510.125</u>

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	722.670.000.000	542.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	180.670.000.000
Vốn góp cuối năm	<u>722.670.000.000</u>	<u>722.670.000.000</u>
Cổ tức công bố	(72.267.000.000)	(88.526.900.000)
Cổ tức đã chi trả	(121.960.428.800)	(43.254.219.611)

19.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	72.267.000	72.267.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	72.267.000	72.267.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	72.267.000	72.267.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	216.873.252.396	797.288.630.297
Trong đó		
Doanh thu bất động sản	168.154.044.899	757.142.827.990
Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.719.207.497	40.145.802.307
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	<u>216.873.252.396</u>	<u>797.288.630.297</u>
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	168.154.044.899	757.142.827.990
Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.719.207.497	40.145.802.307

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

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	23.117.060.140	10.688.177.760
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.181.129.900	47.612.000
Khác	454.207.533	355.321.430
TỔNG CỘNG	<u>35.752.397.573</u>	<u>11.091.111.190</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	72.002.615.930	361.508.034.644
Giá vốn cung cấp dịch vụ	26.799.375.401	25.889.733.749
TỔNG CỘNG	<u>98.801.991.331</u>	<u>387.397.768.393</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	7.176.388.885	7.963.371.635
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	7.851.306.628	4.058.145.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	3.080.980.358	4.126.738.685
Chi phí môi giới	7.000.000.000	-
Khác	11.280.000	138.191.281
TỔNG CỘNG	<u>25.119.955.871</u>	<u>16.286.446.601</u>

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.522.965.282	8.729.908.970
Thu từ thanh lý tài sản cố định	115.454.546	390.909.091
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	1.997.734.179	4.229.069.740
Thu nhập khác	409.776.557	4.109.930.139
Chi phí khác	(3.653.486.843)	(14.064.957.214)
Chi phí khác	(3.653.486.843)	(14.064.957.214)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>(1.130.521.561)</u>	<u>(5.335.048.244)</u>

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

24. 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 quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau 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.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.112.175.364	85.719.397.689
Thuế TNDN trích thiếu các năm trước	-	1.587.364.894
TỔNG CỘNG	18.112.175.364	87.306.762.583

24.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lợi nhuận 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 kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lợi nhuận chịu thuế ước tính:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	83.760.324.122	343.519.189.053
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Chi phí không được khấu trừ	869.507.233	2.232.408.062
Chi phí phải trả của các dự án không được khấu trừ trong các năm trước	-	(2.826.394.359)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(12.181.129.900)	(47.612.000)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	72.448.701.455	342.877.590.756
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	18.112.175.364	85.719.397.689
Thuế TNDN phải trả đầu năm	46.788.583.884	48.318.969.298
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	2.419.507.063	(1.833.323.416)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(59.385.827.956)	(87.003.824.581)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	1.587.364.894
Thuế TNDN phải trả cuối năm	7.934.438.355	46.788.583.884

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

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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 Khu Công nghiệp Phong Phú	Công ty con	Lãi vay	3.051.000.001	

Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Phải thu (Phải trả)</i>	
<i>Phải thu khác</i>				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú	Công ty con	Cho vay (*)	22.600.000.000	
		Lãi vay	8.004.175.000	
		Thu hộ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Đô Thị mới Sài Gòn	1.531.777.779	
TỔNG CỘNG			<u>32.135.952.779</u>	

<i>Phải trả khác</i>				
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú	Công ty con	Tạm ứng	<u>(53.948.000)</u>	

(*) Đây là các khoản cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú vay có kỳ hạn với lãi suất bình quân là 20%/năm.

26. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dưới 1 năm	499.872.000	454.429.091
Từ 1 đến 5 năm	624.840.000	-
TỔNG CỘNG	<u>1.124.712.000</u>	<u>454.429.091</u>

Các 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 trị giá 2.748.125.952 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2010: không có) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

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

27. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu 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 về 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, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

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; và
- ▶ 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 vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

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

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

27. 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 chủ yếu ảnh hưởng đến chi phí phát triển các dự án bất động sản do Công ty vay các khoản vay này để phát triển dự án và được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán riêng</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VND	+300	15.019.345.174
VND	-300	(15.019.345.174)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010		
VND	+300	14.900.492.242
VND	-300	(14.900.492.242)

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).

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 bởi Ban Giám đốc 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 thời điểm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2011			
Vay và nợ	299.174.675.681	386.260.823.451	685.435.499.132
Phải trả người bán	93.302.562.457	-	93.302.562.457
Phải trả khác và chi phí phải trả	662.264.100.425	-	662.264.100.425
TỔNG CỘNG	1.054.741.338.563	386.260.823.451	1.441.002.162.014
Ngày 31 tháng 12 năm 2010			
Vay và nợ	230.386.540.000	443.823.074.718	674.209.614.718
Phải trả người bán	62.547.270.793	-	62.547.270.793
Phải trả khác và chi phí phải trả	324.821.595.623	-	324.821.595.623
TỔNG CỘNG	617.755.406.416	443.823.074.718	1.061.578.481.134

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 và một phần khoản đầu tư vào cổ phiếu của Phong Phú làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ Ngân hàng (Thuyết minh số 13 và 17). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010, giá trị ghi sổ của các cổ phiếu sử dụng làm tài sản thế chấp tương ứng là 64.659.148.095 đồng Việt Nam. Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu 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 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

28. 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 riêng của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VND
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng			
Tài sản tài chính							
Các khoản đầu tư được xếp vào tài sản tài chính thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh							
- Cổ phiếu niêm yết	1.435.455.455	(1.137.725.455)	1.435.455.455	(784.295.455)	297.730.000	651.160.000	
Tiền gửi ngắn hạn	1.438.433.110	-	1.149.895.300	-	1.438.433.110	1.149.895.300	
Phải thu khách hàng	195.882.034.842	(3.036.998.370)	252.671.590.195	(2.903.790.128)	192.845.036.472	249.767.800.067	
Phải thu bên liên quan	32.135.952.779	-	27.553.174.999	-	32.135.952.779	27.553.174.999	
Phải thu khác	26.210.070.618	(7.786.000.000)	24.921.213.151	(7.786.000.000)	18.424.070.618	17.135.213.151	
Tiền và các khoản tương đương tiền	289.054.551.350	-	169.039.104.727	-	289.054.551.350	169.039.104.727	
TỔNG CỘNG	546.156.498.154	(11.960.723.825)	476.770.433.827	(11.474.085.583)	534.195.774.329	465.296.348.244	

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

28. 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	685.435.499.132	674.209.614.718	685.435.499.132	674.209.614.718
Phải trả cho bên liên quan	53.948.000	-	53.948.000	-
Phải trả người bán	93.302.562.457	62.547.270.793	93.302.562.457	62.547.270.793
Phải trả khác	662.210.152.425	324.821.595.623	662.210.152.425	324.821.595.623
TỔNG CỘNG	1.441.002.162.014	1.061.578.481.134	1.441.002.162.014	1.061.578.481.134

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 và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm, 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 không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

30. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính riêng của năm nay.

	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Năm trước (được trình bày lại)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			
Chi phí khác	(15.652.322.108)	1.587.364.894	(14.064.957.214)
Lỗ khác	(6.922.413.138)	1.587.364.894	(5.335.048.244)
Lợi nhuận trước thuế	341.931.824.159	1.587.364.894	343.519.189.053
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(85.719.397.689)	(1.587.364.894)	(87.306.762.583)

Trong năm 2010, Công ty thực hiện chi trả bổ sung thuế TNDN phải nộp cho năm 2008 với số tiền là 1.587.364.894 VNĐ theo Biên bản quyết toán thuế ngày 15 tháng 7 năm 2010. Theo đó, chi phí thuế TNDN nộp bổ sung đã được phân loại lại vào khoản mục chi phí thuế TNDN hiện hành thay vì ghi nhận vào khoản mục chi phí khác như được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.



Nguyễn Thị Kim Thoa
Phụ trách kế toán




Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012