

#### **IV. Báo cáo kiểm toán độc lập:**



Số: 076.04.12/AS

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2011**

**Kính gửi:           HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 được lập ngày 10 tháng 02 năm 2012 của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn từ trang 07 đến trang 38 kèm theo.

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

#### **Cơ sở của ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thủ nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành (hoặc được chấp nhận), các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính.

Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn tại ngày 31/12/2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2011, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**Giám đốc**



**Võ Phan Sử**

Chứng chỉ Kiểm Toán Viên  
Số: 0330/KTV  
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

*Thay mặt và đại diện*

**Công ty TNHH Kiểm toán AS**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2012

**Kiểm toán viên**

**Lê Thị Thu Hương**

Chứng chỉ Kiểm Toán Viên  
Số: 1255/KTV  
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

## V. Báo cáo tài chính:

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | NĂM NAY                | NĂM TRƯỚC              |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>599.175.503.218</b> | <b>689.208.361.484</b> |
| <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.01</b> | <b>3.087.876.593</b>   | <b>15.234.473.020</b>  |
| Tiền   | 111        |             | 3.087.876.593          | 15.234.473.020         |
| Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       | <b>120</b> | <b>V.02</b> | <b>12.312.000.000</b>  | <b>18.723.116.412</b>  |
| Đầu tư ngắn hạn                                  | 121        |             | 12.312.000.000         | 18.723.116.412         |
| Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn    | 129        |             | -                      | -                      |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>               | <b>130</b> | <b>V.03</b> | <b>112.469.987.030</b> | <b>110.591.636.549</b> |
| Phải thu khách hàng                              | 131        |             | 43.980.610.744         | 54.542.504.183         |
| Trả trước cho người bán                          | 132        |             | 66.148.311.318         | 50.635.285.303         |
| Phải thu nội bộ                                  | 133        |             | -                      | -                      |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | 2.637.500.000          |
| Các khoản phải thu khác                          | 138        |             | 12.752.288.822         | 13.187.570.917         |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi              | 139        |             | (10.411.223.854)       | (10.411.223.854)       |
| <b>Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> | <b>V.04</b> | <b>467.134.301.981</b> | <b>541.068.413.951</b> |
| Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 467.134.301.981        | 541.068.413.951        |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> | <b>V.05</b> | <b>4.171.337.614</b>   | <b>3.590.721.552</b>   |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | -                      | -                      |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 205.233.005            | 1.182.943              |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 154        |             | -                      | -                      |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 158        |             | 3.966.104.609          | 3.589.538.609          |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>NĂM NAY</b>         | <b>NĂM TRƯỚC</b>       |
|--|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>47.948.809.249</b>  | <b>50.258.047.956</b>  |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b>   |                    | -                      | -                      |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b>   |                    | <b>7.255.469.405</b>   | <b>8.194.726.110</b>   |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | V.06               | 5.307.815.905          | 6.247.072.610          |
| <i>Nguyên giá</i>                            | 222          |                    | 17.538.429.618         | 17.525.938.709         |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                | 223          |                    | (12.230.613.713)       | (11.278.866.099)       |
| Tài sản cố định vô hình                      | 227          | V.07               | 1.947.653.500          | 1.947.653.500          |
| <i>Nguyên giá</i>                            | 228          |                    | 1.947.653.500          | 1.947.653.500          |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                | 229          |                    | -                      | -                      |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 230          |                    | -                      | -                      |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>240</b>   |                    | -                      | -                      |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b>   | <b>V.08</b>        | <b>40.693.339.844</b>  | <b>42.063.321.846</b>  |
| Đầu tư vào công ty con                       | 251          |                    | 7.362.000.000          | 7.362.000.000          |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      | 252          |                    | 32.547.740.034         | 32.445.921.846         |
| Đầu tư dài hạn khác                          | 258          |                    | 1.100.000.000          | 2.255.400.000          |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn | 259          |                    | (316.400.190)          | -                      |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b>   |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b>   |                    | <b>647.124.312.467</b> | <b>739.466.409.440</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| <b>NGUỒN VỐN</b>                                 | <b>MÃ SỐ</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>NĂM NAY</b>         | <b>NĂM TRƯỚC</b>       |
|--|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b>   |                    | <b>448.825.434.462</b> | <b>531.400.888.756</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b>   |                    | <b>443.360.730.970</b> | <b>525.971.945.262</b> |
| Vay và nợ ngắn hạn                               | 311          | V.09               | 88.572.955.084         | 80.661.379.000         |
| Phải trả người bán                               | 312          | V.10               | 24.098.174.476         | 24.543.221.646         |
| Người mua trả tiền trước                         | 313          | V.11               | 116.296.321.636        | 160.654.748.329        |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314          | V.12               | 23.940.463.490         | 24.012.940.785         |
| Phải trả người lao động                          | 315          | V.13               | 962.270.668            | 934.036.957            |
| Chi phí phải trả                                 | 316          | V.14               | 106.790.517.425        | 155.264.916.305        |
| Phải trả nội bộ                                  | 317          |                    | -                      | -                      |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318          |                    | -                      | -                      |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác       | 319          | V.15               | 78.810.538.895         | 75.761.352.605         |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                       | 320          |                    | -                      | -                      |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi                         | 323          | V.16               | 3.889.489.296          | 4.139.349.635          |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b>   |                    | <b>5.464.703.492</b>   | <b>5.428.943.494</b>   |
| Phải trả dài hạn người bán                       | 331          |                    | -                      | -                      |
| Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332          |                    | -                      | -                      |
| Phải trả dài hạn khác                            | 333          |                    | -                      | -                      |
| Vay và nợ dài hạn                                | 334          | V.17               | 5.266.874.538          | 5.266.874.538          |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335          |                    | -                      | -                      |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336          | V.18               | 197.828.954            | 162.068.956            |
| Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337          |                    | -                      | -                      |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

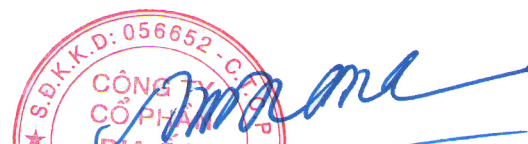

| NGUỒN VỐN                         | MÃ SỐ      | Thuyết minh | NĂM NAY                | NĂM TRƯỚC              |
|-----------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>       | <b>400</b> | <b>V.19</b> | <b>198.298.878.005</b> | <b>208.065.520.684</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>             | <b>410</b> |             | <b>198.298.878.005</b> | <b>208.065.520.684</b> |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu         | 411        |             | 110.000.000.000        | 110.000.000.000        |
| Thặng dư của vốn cổ phần          | 412        |             | 28.086.270.000         | 28.086.270.000         |
| Cổ phiếu ngân quỹ                 | 414        |             | (959.020.000)          | (959.020.000)          |
| Quỹ dự phòng tài chính            | 418        |             | 8.500.000.000          | 5.500.000.000          |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu     | 419        |             | -                      | -                      |
| Lợi nhuận chưa phân phối          | 420        |             | 45.925.478.622         | 58.692.121.301         |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB             | 421        |             | 6.746.149.383          | 6.746.149.383          |
| <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b> | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| Nguồn kinh phí                    | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>        | <b>440</b> |             | <b>647.124.312.467</b> | <b>739.466.409.440</b> |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

  
Ngô Xuân Bình

Tổng Giám Đốc

  
  
Phạm Thu

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh  | NĂM NAY                | NĂM TRƯỚC              |
|---|-----------|--------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>         | <b>01</b> | <b>VI.02</b> | <b>141.605.902.537</b> | <b>229.017.641.956</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>                           | <b>02</b> | VI.02        | 3.919.878.061          | 7.195.792.538          |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>10</b> |              | <b>137.686.024.476</b> | <b>221.821.849.418</b> |
| Giá vốn hàng bán                                    | 11        | <b>VI.03</b> | 112.327.026.929        | 174.487.447.615        |
| <b>Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |              | <b>25.358.997.547</b>  | <b>47.334.401.803</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21        | VI.02        | 2.046.863.618          | 31.221.898.942         |
| Chi phí tài chính                                   | 22        | VI.03        | 1.563.481.916          | 2.623.745.549          |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                    | 23        |              | <i>1.247.081.726</i>   | <i>153.642.795</i>     |
| Chi phí bán hàng                                    | 24        | VI.03        | -                      | 556.502.386            |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 25        | VI.03        | 11.080.112.907         | 14.614.527.414         |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>            | <b>30</b> |              | <b>14.762.266.342</b>  | <b>60.761.525.396</b>  |
| Thu nhập khác                                       | 31        | VI.02        | 4.093.467.740          | 2.285.465.197          |
| Chi phí khác  | 32        | VI.03        | 1.352.360.272          | 538.344.128            |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                               | <b>40</b> |              | <b>2.741.107.468</b>   | <b>1.747.121.069</b>   |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            | <b>50</b> |              | <b>17.503.373.810</b>  | <b>62.508.646.465</b>  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành        | 51        | VI.04        | 4.029.343.452          | 15.713.478.509         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại         | 52        |              | -                      | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>     | <b>60</b> | <b>VI.01</b> | <b>13.474.030.357</b>  | <b>46.795.167.956</b>  |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                            | 70        |              | 1.231                  | 4.273                  |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

  
**Ngô Xuân Bình**

Tổng Giám Đốc

  
  
**Phạm Thu**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp trực tiếp)**Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011**Đơn vị tính: VND*

| <b>CHỈ TIÊU</b>  | <b>MÃ SỐ</b> | <b>NĂM NAY</b>          | <b>NĂM TRƯỚC</b>        |
|--|--------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |              |                         |                         |
| Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác       | 01           | 126.363.774.715         | 250.414.767.328         |
| Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ            | 02           | (98.545.139.789)        | (154.668.171.147)       |
| Tiền chi trả cho người lao động                                | 03           | (8.273.078.812)         | (34.646.197.140)        |
| Tiền chi trả lãi vay   | 04           | (15.037.889.910)        | (12.877.944.736)        |
| Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp                        | 05           | (4.673.720.015)         | (3.834.499.351)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                          | 06           | 15.625.457.132          | 23.883.840.175          |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                         | 07           | (26.254.272.186)        | (43.660.078.417)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>           | <b>20</b>    | <b>(10.794.868.865)</b> | <b>24.611.716.712</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                     |              |                         |                         |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21           | (12.490.909)            | (23.456.036)            |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 23           | (2.782.000.000)         | (32.199.516.412)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác   | 24           | 10.348.516.412          | 19.857.900.000          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                        | 25           | -                       | (1.222.495.629)         |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                    | 26           | -                       | 25.884.359.926          |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia            | 27           | 2.043.353.827           | 1.227.953.310           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>               | <b>30</b>    | <b>9.597.379.330</b>    | <b>13.524.745.159</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                  |              |                         |                         |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu    | 31           | -                       | -                       |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu                        | 32           | -                       | -                       |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                           | 33           | 57.761.412.433          | 19.995.810.911          |
| Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34           | (50.103.703.016)        | (57.715.810.911)        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                        | 36           | (18.610.425.100)        | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b>    | <b>(10.952.715.683)</b> | <b>(37.720.000.000)</b> |



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp trực tiếp)*

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | MÃ SỐ | NĂM NAY               | NĂM TRƯỚC             |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                          | 50    | (12.150.205.218)      | 416.461.871           |
| <i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>                  | 60    | <i>15.234.473.020</i> | <i>14.814.356.914</i> |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    | 3.608.791             | 3.654.235             |
| <i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>                 | 70    | <i>3.087.876.593</i>  | <i>15.234.473.020</i> |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

  
*Ngô Xuân Bình*

Tổng Giám Đốc

  
  
*Phạm Thu*

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Bản thuyết minh này nhằm chú giải một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu được thể hiện trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn được nêu từ trang 07 đến trang 13. Bản thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của các Báo cáo tài chính.

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1. Giấy Phép

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Quyết định số 108/1999/QĐ-TTg ngày 23/04/1999 của Thủ Tướng Chính Phủ trên cơ sở Cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Gia Định. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 056652, đăng ký lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 1999, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 11 tháng 06 năm 2009.

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

3. Vốn điều lệ: 110.000.000.000 VND

4. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

### 5. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, sửa chữa và trang trí nội thất.
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh, và cho thuê nhà ở.
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng và trang trí nội thất.
- Tư vấn xây dựng và thiết kế.
- Đo đạc - Bản đồ.
- Khai thác khoáng sản, sản xuất nước uống tinh khiết, nước khoáng đóng chai.
- Khai thác cát, đá, sỏi thuộc nhóm vật liệu thông thường.
- San lấp mặt bằng, làm đường giao thông nội bộ trong mặt bằng xây dựng.
- Xây dựng công trình thủy lợi và công trình đường ống cấp thoát nước.
- Xây dựng công trình điện và công trình cầu cảng.
- Dịch vụ tư vấn về bất động sản.
- Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng.
- Cho thuê cao ốc, văn phòng.
- Sàn giao dịch, môi giới bất động sản.
- Định giá bất động sản.
- Đấu giá bất động sản.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

- Quảng cáo bất động sản.
- Quản lý bất động sản kinh doanh.
- Bổ sung: Trồng cây ăn quả, trồng cây điều, trồng cây lâu năm.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; dịch vụ phục vụ đồ uống (không hoạt động tại trụ sở).
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng.
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí.
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

**6. Những ảnh hưởng quan trọng đến tình hình kinh doanh:** Không có.

## II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

**1. Kỳ kế toán năm:** Bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán:** Việt Nam Đồng (VND).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

**1. Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hệ thống chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam và các thông tư hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài Chính.

**2. Hình thức kế toán áp dụng:** Chứng từ ghi sổ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền:** ghi nhận tất cả các nghiệp vụ liên quan đến tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng, hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Nguyên tắc thể hiện: Các khoản phải thu thương mại và thu khác thể hiện theo số phải thu ban đầu trừ đi dự phòng khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng khoản phải thu khó đòi: được lập dựa vào đánh giá của Ban giám đốc về các khoản nợ quá hạn trên một năm và các khoản nợ dưới một năm nhưng có dấu hiệu không có khả năng thu hồi. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## 3. Phương pháp kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Giá trị nhập kho theo giá mua thực tế.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Thực tế đích danh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: trên cơ sở chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại thời điểm lập báo cáo.

## 4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định: Thực hiện theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ tài chính về Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Tỷ lệ khấu hao đăng ký cho từng tài sản cố định: Dựa theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ tài chính.

| Loại tài sản           | Thời gian khấu hao |
|------------------------|--------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 25 năm        |
| Máy móc thiết bị       | 03 - 05 năm        |
| Phương tiện vận chuyển | 06 - 08 năm        |
| Dụng cụ quản lý        | 03 - 05 năm        |

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được thể hiện theo nguyên giá. Nguyên giá này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## 5. Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh và Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận phát sinh từ các khoản đầu tư này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở thông báo phân phối lợi nhuận từ các Công ty này.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

## 6. Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thể dễ dàng chuyển đổi thành tiền mặt, đầu tư vào đơn vị khác mà chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm.

## 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh. Các loại chi phí trả trước nếu liên quan đến nhiều năm tài chính thì được ghi nhận vào chi phí trả trước dài hạn. Việc tính và phân bổ chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

## 8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả

Do đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh địa ốc có chu kỳ kinh doanh dài, các chi phí phát sinh thực tế của các dự án và các công trình chưa có hồ sơ nghiệm thu tổng quyết toán nên khi xác định giá vốn công ty đã ước tính bổ sung các chi phí chưa thực hiện. Do đó kết quả kinh doanh sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chi phí thực tế được duyệt.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

## 9. Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Nợ phải trả được ghi nhận khi có đủ điều kiện chắc chắn là doanh nghiệp sẽ phải dùng một lượng tiền chi ra để trang trải cho những nghĩa vụ hiện tại và khoản nợ phải trả đó xác định một cách đáng tin cậy.

## 10. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% (hai mươi lăm phần trăm) thu nhập chịu thuế.

Các loại thuế khác theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : Ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Lợi nhuận chưa phân phối: Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp.
- Trước khi phân chia lợi nhuận cho các thành viên phải trích lập các quỹ:
  - + Quỹ dự phòng tài chính.
- Các quỹ khác trích lập theo điều lệ:
  - + Quỹ đầu tư phát triển.
  - + Quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi.

## 12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu xây lắp công trình được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành công trình, theo từng giai đoạn nghiệm thu công trình thi công.

Doanh thu kinh doanh địa ốc ghi nhận khi đã đủ điều kiện (nghiệm thu, quyết toán, bàn giao tài sản cho người mua...)

Trong hoạt động kinh doanh địa ốc, có một số trường hợp khách hàng đã thanh toán tiền theo tiến độ hợp đồng nhưng thủ tục quyết toán, bàn giao chưa xong nên Công ty chưa ghi nhận doanh thu. Giá trị khoản nhận trước này của khách hàng sẽ được phản ánh vào doanh thu khi có hồ sơ nghiệm thu bàn giao và quyết toán công trình hoàn thành; hoặc đã đủ các điều kiện hợp đồng chắc chắn được thực hiện.

## 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với Doanh thu trong kỳ. Doanh thu được ghi nhận từng giai đoạn, từng phần nên chi phí cũng sẽ được phân bổ tương ứng theo doanh thu.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 01. Tiền và các khoản tương đương tiền

| Chi tiết                            | Năm nay       | Năm trước     |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| - Tiền mặt tại quỹ - VND            | 2.532.468.911 | 5.470.769.792 |
| + Tiền mặt tại Công ty              | 2.494.192.156 | 5.150.273.065 |
| + Tiền mặt tại chi nhánh Hà Nội     | 35.672.105    | 317.892.077   |
| + Tiền mặt tại chi nhánh Bình Thuận | 647.910       | 647.910       |
| + Tiền mặt tại Sàn Giao Dịch        | 1.956.740     | 1.956.740     |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## Tiền và các khoản tương đương tiền (tiếp theo)

|  | Năm nay              | Năm trước             |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>- Tiền gửi ngân hàng</b>                                | <b>555.407.682</b>   | <b>9.763.703.228</b>  |
| + Tiền gửi Ngân hàng - Tại Công ty                         | 329.790.384          | 9.053.032.671         |
| <i>Ngân hàng NN &amp; PTNT - Tp. HCM</i>                   | 1.117.015            | 1.083.715             |
| <i>Ngân hàng NN &amp; PTNT - Đông Sài Gòn</i>              |                      |                       |
| <i>Tài khoản VND</i>                                       | 1.095.317            | 867.811.964           |
| <i>Tài khoản USD</i>                                       | 4.933.638            | 43.504.847            |
| <i>Nguyên tệ USD</i>                                       | 234,60               | 2.231,59              |
| <i>Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Bình Thạnh</i>               | -                    | 6.624.057.845         |
| <i>Ngân hàng TMCP Đại Dương - Chi nhánh Vũng Tàu</i>       | 22.239.295           | 774.604.159           |
| <i>Ngân hàng Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Bình Thạnh</i> | 21.162.473           | 352.617.501           |
| <i>Ngân hàng VID Public Bank</i>                           | 47.071.359           | 207.611.689           |
| <i>Ngân hàng TMCP Nam Việt - Hội sở</i>                    | 82.144.359           | 79.204.540            |
| <i>Ngân hàng MHB - Chi nhánh Gia Định</i>                  | 57.975.764           | 45.698.243            |
| <i>Ngân hàng NN &amp; PTNT - Chi nhánh 3</i>               | 2.649.234            | 27.441.542            |
| <i>Ngân hàng VP Bank - Tp. HCM</i>                         | 17.046.503           | 16.536.448            |
| <i>Ngân hàng Phát triển nhà ĐBSCL - Chi nhánh Sài Gòn</i>  | 66.962.404           | 7.475.712             |
| <i>Ngân hàng Ngoại Thương Tp. HCM</i>                      | 2.967.672            | 3.015.992             |
| <i>Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 2</i>      | 1.458.701            | 1.423.670             |
| <i>Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam</i>             | 909.621              | 887.775               |
| <i>Ngân hàng TMCP Á Châu - Hội sở</i>                      | 51.847               | 51.847                |
| <i>Ngân hàng Công Thương - Chi nhánh 6</i>                 | 5.182                | 5.182                 |
| + Tiền gửi Ngân hàng - Tại Sàn giao dịch                   | 3.158.018            | 3.158.018             |
| + Tiền gửi Ngân hàng - Tại Xí nghiệp                       | -                    | -                     |
| + Tiền gửi Ngân hàng - Tại Chi nhánh Hà Nội                | 222.459.280          | 707.512.539           |
| <b>Cộng tiền và các khoản tương đương tiền</b>             | <b>3.087.876.593</b> | <b>15.234.473.020</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## 02. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

| Chi tiết   |     | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----|-----------------------|-----------------------|
| Công ty đầu tư cho vay                                       | (a) | 12.312.000.000        | 18.723.116.412        |
| <b>(a) Chi tiết</b>  |     | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| <b>1- Đầu tư ngắn hạn tại công ty:</b>                       |     | <b>12.312.000.000</b> | <b>16.223.116.412</b> |
| Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Nhơn Trạch                    |     | 6.282.000.000         | 4.500.000.000         |
| Công ty Cổ phần ĐT & PT KT Trang trại thủy hải sản Thành Tín |     | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         |
| Công ty Sông Cầu   |     | 630.000.000           | 630.000.000           |
| Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng An Thịnh                  |     | 100.000.000           | 100.000.000           |
| Ngân hàng NN & PT Nông thôn - Chi nhánh Đông Sài Gòn         |     | -                     | 5.600.516.412         |
| Cho cá nhân vay (Cán bộ công nhân viên)                      |     | 1.300.000.000         | 1.392.600.000         |
| <b>2- Đầu tư ngắn hạn tại Chi nhánh Hà Nội:</b>              |     | <b>-</b>              | <b>2.500.000.000</b>  |
| <b>Cộng</b>  |     | <b>12.312.000.000</b> | <b>18.723.116.412</b> |

## 03. Các khoản phải thu ngắn hạn

| Chi tiết   |     | Năm nay                | Năm trước              |
|--|-----|------------------------|------------------------|
| Phải thu khách hàng                              | (b) | 43.980.610.744         | 54.542.504.183         |
| Ứng trước cho nhà cung cấp                       | (c) | 66.148.311.318         | 50.635.285.303         |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng |     | -                      | 2.637.500.000          |
| Các khoản phải thu khác                          | (d) | 12.752.288.822         | 13.187.570.917         |
| Dự phòng phải thu khó đòi                        | (e) | (10.411.223.854)       | (10.411.223.854)       |
| <b>Cộng</b>                                      |     | <b>112.469.987.030</b> | <b>110.591.636.549</b> |

### (b) Chi tiết các khoản phải thu

|  | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Công nợ phải thu tại công ty</b>                      | <b>43.980.610.744</b> | <b>54.542.504.183</b> |
| Dự án Chung cư An Lạc - Q. Bình Tân                      | 11.053.079.353        | 11.053.079.353        |
| Dự án Khu dân cư - P13 - Q. Bình Thạnh                   | 8.372.843.916         | 9.040.483.916         |
| Chi mua 45 căn - An Lạc - Bình Tân của Công ty Công Minh | 4.777.394.400         | 4.777.394.400         |
| Khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển                               | 3.603.453.970         | 3.603.453.970         |
| Dự án Khu dân cư - P.7 - Quận 8                          | 3.514.185.000         | 3.590.185.000         |
| Chung Cư Tân Hương - P.16- Q.3                           | 2.969.365.248         | 2.969.365.248         |



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| <b>Công nợ phải thu tại công ty (tiếp theo)</b>  | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công trình Chợ Cà Mau                            | 1.826.555.077         | 1.826.555.077         |
| Bán ống gang dẻo Trung Quốc                      | 955.149.300           | 1.857.874.000         |
| Công trình - Dự án Chợ Bà Chiểu                  | 938.732.700           | 938.732.700           |
| Công trình Trường CĐBC CN&QTDN - Q.7(GĐ2)        | 708.911.169           | 708.911.169           |
| Công trình Hạ Tầng Văn Thánh                     | 672.308.157           | 672.308.157           |
| Công trình Nâng cấp đô thị khu 067->069 (Quận 6) | 399.893.900           | 649.772.926           |
| Công trình công ty đóng Tàu An Phú (2000)        | 330.000.000           | 330.000.000           |
| Công trình Nhà làm việc Đảng Trà Vinh            | 284.940.802           | 284.940.802           |
| Công trình Tân Cảng                              | 258.221.300           | 258.221.300           |
| Công trình UBND - Tỉnh Vĩnh Long                 | 252.658.072           | 252.658.072           |
| Công trình Nhà 363 Phan Văn Trị                  | 235.350.000           | 235.350.000           |
| Chung cư 234 Phan Văn Trị                        | 230.000.000           | 477.000.000           |
| Khu 58B Điện Biên Phủ                            | 227.034.300           | 227.034.300           |
| Công nợ - Vật Tư Khác                            | 2.370.534.080         | 10.789.183.793        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>43.980.610.744</b> | <b>54.542.504.183</b> |

## (c) Chi tiết các khoản ứng trước cho các nhà thầu thi công, cung cấp hàng hóa và dịch vụ

| <b>Chi tiết</b>                                  | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>1- Tại Công ty</b>                            | <b>66.148.311.318</b> | <b>45.301.948.246</b> |
| Công trình Chung cư An Bình - Tân Phú            | 20.971.934.197        | 8.875.949.358         |
| Dự án chung cư Saigonres Tower                   | 19.700.599.729        | 18.576.410.869        |
| Dự án Hiệp Bình Chánh - Quận Thủ Đức             | 6.981.385.705         | 6.983.385.705         |
| Công trình BCH Quân Sự - Cần Giờ                 | 6.770.674.688         | -                     |
| Công trình Trường CĐSP - Quận 5                  | 3.620.825.471         | 3.634.760.471         |
| Dự án Khu dân cư Phường 13 - Q. Bình Thạnh       | 2.890.260.735         | 2.890.260.735         |
| Xây dựng Bệnh viện A48 Đa Khoa Cà Mau            | 1.476.154.526         | 847.498.791           |
| Các công trình xí nghiệp KD Nhà Sài Gòn thi công | 1.427.995.438         | 1.427.995.438         |
| Các khoản khác                                   | 2.308.480.829         | 2.065.686.879         |
| <b>2- Trả trước cho người bán tại CN Hà Nội</b>  | <b>-</b>              | <b>5.333.337.057</b>  |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>66.148.311.318</b> | <b>50.635.285.303</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| <i>(d) Chi tiết các khoản phải thu khác</i>                       | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1- Các khoản phải thu khác tại công ty</b>                     | <b>12.704.951.782</b> | <b>13.036.874.321</b> |
| Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng An Thịnh                       | 6.287.000.984         | 6.287.000.984         |
| Xí nghiệp XD & KDN Sài Gòn  | 2.185.665.897         | 2.185.665.897         |
| Phạm Công Hùng (BQLDA - Chung cư An Lạc Bình Tân)                 | 900.000.000           | 300.000.000           |
| Công ty CP Chứng Khoán Á Âu                                       | 800.000.000           | -                     |
| Công ty VICOSIMEX   | 561.880.000           | 561.880.000           |
| Ngô Kiên Cường  | 556.000.000           | -                     |
| Tổng Công ty Cổ phần ĐTPT & Xây dựng (DIC)                        | 463.311.053           | 463.311.053           |
| Bùi Thị Thu Ngân (Công ty Dự Ứng Lực - Xây dựng chung cư An Bình) | 250.000.000           | -                     |
| Nguyễn Minh Giàu (Vay thi công công trình)                        | 200.000.000           | -                     |
| Tiến Thành - 334 A Phan Văn Trị                                   | 112.000.000           | -                     |
| Công ty TNHH TM - DV Gõ Đá Thái Dương                             | 100.000.000           | 1.200.000.000         |
| Chi phí đến bù Dự án Phường 13 - Quận Bình Thạnh                  | -                     | 1.218.612.539         |
| Cán bộ công nhân viên công ty RES                                 | -                     | 497.053.848           |
| Phải thu khác   | 289.093.848           | 323.350.000           |
| <b>2- Các khoản phải thu khác tại Chi nhánh Hà Nội</b>            | <b>47.337.040</b>     | <b>150.696.596</b>    |
| <b>Cộng</b>   | <b>12.752.288.822</b> | <b>13.187.570.917</b> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>(e) Chi tiết dự phòng các khoản phải thu khó đòi</b>           | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
| Tại Công ty   | 10.411.223.854        | 10.411.223.854        |
| <b>Cộng</b>   | <b>10.411.223.854</b> | <b>10.411.223.854</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## 04. Hàng tồn kho

| Chi tiết                         | Năm nay                | Năm trước              |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí nguyên vật liệu</b>   | <b>11.727.586.009</b>  | <b>14.851.091.368</b>  |
| - Công ty                        | 11.727.586.009         | 14.851.091.368         |
| <b>Chi phí công cụ dụng cụ</b>   | <b>191.154.668</b>     | <b>191.154.668</b>     |
| - Công ty                        | 191.154.668            | 191.154.668            |
| <b>Chi phí sản xuất dở dang</b>  | <b>72.857.090.078</b>  | <b>151.753.366.526</b> |
| Công ty                          | 72.857.090.078         | 142.855.685.450        |
| Chi nhánh Hà Nội                 | -                      | 8.897.681.076          |
| <b>Hàng hóa</b>                  | <b>382.358.471.226</b> | <b>374.272.801.389</b> |
| Công ty                          | 382.358.471.226        | 362.708.879.008        |
| Chi nhánh Hà Nội                 | -                      | 11.563.922.381         |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b> | <b>467.134.301.981</b> | <b>541.068.413.951</b> |

*Trong đó chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty*

|   | Năm nay               | Năm trước              |
|---|-----------------------|------------------------|
| <b>1- Chi phí SXKD dở dang tại công ty</b>                          | <b>72.857.090.078</b> | <b>142.855.685.450</b> |
| Dự án Chung cư An Bình - Quận Tân Phú                               | 62.631.818.601        | 31.830.619.446         |
| Các công trình - Nâng cấp Đô Thị Thành phố (Gói XL12+13+14+17)      | 7.475.946.679         | 6.683.910.054          |
| Xây dựng dự án Phường 13, Quận Bình Thạnh (Xây dựng thô và hạ tầng) | 1.017.123.020         | 1.017.123.020          |
| Dự án - Hiệp Bình Chánh - Q.Thủ Đức                                 | 983.632.102           | 983.632.102            |
| Sửa chữa trụ sở công ty 63-65 ĐBP                                   | 199.136.232           | 199.136.232            |
| Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu                           | -                     | 99.341.913.736         |
| Xây dựng, sửa chữa DTTĐ TT44 đợt 2                                  | -                     | 1.891.281.052          |
| Dự án Khu dân cư - F.7 - Quận 8                                     | -                     | 358.636.364            |
| Các công trình khác   | 549.433.444           | 549.433.444            |
| <b>2- Chi phí SXKD dở dang tại Chi nhánh Hà Nội</b>                 | <b>-</b>              | <b>8.897.681.076</b>   |
| <b>Cộng</b>   | <b>72.857.090.078</b> | <b>151.753.366.526</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## Chi tiết Hàng hóa bất động sản tồn kho tại Công ty

|   | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>1- Hàng hoá tồn kho tại công ty</b>          | <b>382.358.471.226</b> | <b>362.708.879.008</b> |
| Dự án Hiệp Bình Chánh - Q. Thủ Đức              | 291.047.478.440        | 278.757.445.953        |
| Dự án Chung cư Saigonres tower - Vũng Tàu       | 30.021.803.784         | 26.414.014.069         |
| Dự án Chung cư An Lạc - Q. Bình Tân             | 11.453.490.732         | 11.445.654.368         |
| Dự án Cao ốc An Bình - Tân Phú                  | 11.690.590.334         | 9.971.580.161          |
| Dự án Khu dân cư - Phường 13 - Quận Bình Thạnh  | 10.349.359.943         | 9.400.379.128          |
| Đất Hàm Thuận Nam - Bình Thuận                  | 4.664.153.000          | 4.664.153.000          |
| Dự án (Đất) An Phú Đông - Quận 12               | 3.469.706.846          | 3.457.352.846          |
| Dự án Khu dân cư - F. 7 - Quận 8                | 3.597.987.816          | 3.058.985.417          |
| Dự án Chung cư Tam Bình - Q. Thủ Đức            | 2.854.315.442          | 2.831.138.042          |
| Đất Phường 27 - Quận Bình Thạnh (Diệu)          | 2.197.334.925          | 2.189.965.725          |
| Khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển                      | 2.145.149.810          | 2.145.149.810          |
| Dự án nước khoáng Văn Lâm - Tỉnh Bình Thuận     | 1.933.913.929          | 790.138.415            |
| Đất 12/10 Trần Não - Thủ Đức                    | 1.279.373.342          | 1.183.636.327          |
| 45 căn An Lạc - Bình Tân - Công ty Công Minh    | 987.000.000            | 987.000.000            |
| Các công trình xí nghiệp thi công               | 984.620.163            | -                      |
| Dự án Khu Biệt thự Phương Nam - Vũng Tàu        | 981.779.381            | 981.779.381            |
| Dự án Xuân An - Tỉnh Bình Thuận                 | 740.911.729            | 708.199.429            |
| Nhà 29/170F Trường Thọ - Quận Thủ Đức           | 527.021.960            | 520.469.960            |
| Khu Nhà ở Bình Hưng - Bình Chánh                | 526.962.598            | 376.962.598            |
| Khu nhà ở 360 Nơ Trang Long - Q. Bình Thạnh     | 313.776.709            | 313.776.709            |
| Đất phường 27 - Quận Bình Thạnh (Huệ)           | 288.550.000            | 288.550.000            |
| Đất Phường 28 - Quận Bình Thạnh                 | 202.225.000            | 202.225.000            |
| Đất 138 Ngô Tất Tố - F22 - Quận Bình Thạnh      | -                      | 217.466.712            |
| 596 + 597 An Khánh - Thủ Đức                    | -                      | 714.168.107            |
| Dự án khác                                      | 100.965.343            | 1.088.687.851          |
| <b>2- Hàng hoá tồn kho tại chi nhánh Hà Nội</b> | <b>-</b>               | <b>11.563.922.381</b>  |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>382.358.471.226</b> | <b>374.272.801.389</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 05. Tài sản ngắn hạn khác

| Chi tiết                                   | Năm nay              | Năm trước            |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ</b> | <b>205.233.005</b>   | <b>1.182.943</b>     |
| Chi nhánh Hà Nội                           | 204.050.062          | -                    |
| Chi nhánh Bình Thuận                       | 1.182.943            | 1.182.943            |
| <b>Tạm ứng</b>                             | <b>3.158.412.309</b> | <b>2.450.654.309</b> |
| Tại Công ty                                | 3.158.412.309        | 2.448.904.309        |
| Chi nhánh Hà Nội                           | -                    | 1.750.000            |
| <b>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>            | <b>807.692.300</b>   | <b>1.138.884.300</b> |
| Công ty (g)                                | 807.692.300          | 1.138.884.300        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>4.171.337.614</b> | <b>3.590.721.552</b> |

| (f) Chi tiết ký cược, ký quỹ tại Công ty                      | Năm nay            | Năm trước            |
|---|--------------------|----------------------|
| Ngân hàng MHB chi nhánh Sài Gòn                               | 347.792.300        | 545.184.300          |
| Ngân hàng VID PUBLIC BANK - Chi nhánh TP.HCM                  | 234.000.000        | 298.000.000          |
| Công ty Dịch Vụ Đô Thị và Quản Lý Nhà Quận 10 (Thuê mặt bằng) | 200.000.000        | 200.000.000          |
| Tiền đặt cọc thuê văn phòng CN + Kho Bãi (ống Gang)           | 25.900.000         | 23.700.000           |
| Công ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5                                 | -                  | 72.000.000           |
| <b>Cộng</b>   | <b>807.692.300</b> | <b>1.138.884.300</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 06. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình tại Công ty và văn phòng Hà Nội

| Chỉ tiêu                    | Số đầu năm            | Tăng trong năm     | Giảm trong năm | Số cuối năm           |
|-----------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|-----------------------|
| <b>I. Nguyên giá</b>        | <b>17.525.938.709</b> | <b>12.490.909</b>  | -              | <b>17.538.429.618</b> |
| Nhà cửa, vật kiến trúc      | 5.163.701.918         | -                  | -              | 5.163.701.918         |
| Máy móc, thiết bị           | 8.014.923.893         | 12.490.909         | -              | 8.027.414.802         |
| Phương tiện vận tải         | 3.610.032.678         | -                  | -              | 3.610.032.678         |
| Dụng cụ quản lý             | 737.280.220           | -                  | -              | 737.280.220           |
| <b>II. Giá trị hao mòn</b>  | <b>11.278.866.099</b> | <b>951.747.614</b> | -              | <b>12.230.613.713</b> |
| Nhà cửa, vật kiến trúc      | 1.635.256.590         | 206.548.080        | -              | 1.841.804.670         |
| Máy móc, thiết bị           | 7.598.448.274         | 110.222.880        | -              | 7.708.671.154         |
| Phương tiện vận tải         | 1.378.380.398         | 596.830.848        | -              | 1.975.211.246         |
| Dụng cụ quản lý             | 666.780.837           | 38.145.806         | -              | 704.926.643           |
| <b>III. Giá trị còn lại</b> | <b>6.247.072.610</b>  |                    |                | <b>5.307.815.905</b>  |
| Nhà cửa, vật kiến trúc      | 3.528.445.328         |                    |                | 3.321.897.248         |
| Máy móc, thiết bị           | 416.475.619           |                    |                | 318.743.648           |
| Phương tiện vận tải         | 2.231.652.280         |                    |                | 1.634.821.432         |
| Dụng cụ quản lý             | 70.499.383            |                    |                | 32.353.577            |

### 07. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

| Quyền sử dụng đất           | Số đầu năm           | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm          |
|-----------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------------|
| <b>I. Nguyên giá</b>        | <b>1.947.653.500</b> | -              | -              | <b>1.947.653.500</b> |
| <b>II. Giá trị hao mòn</b>  | -                    | -              | -              | -                    |
| <b>III. Giá trị còn lại</b> | <b>1.947.653.500</b> |                |                | <b>1.947.653.500</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## 08. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| Chi tiết  | Năm nay               | Năm trước             |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                               | <b>7.362.000.000</b>  | <b>7.362.000.000</b>  |
| Công ty Cổ phần ĐT & XD Kinh doanh nhà Gia Định             | 7.362.000.000         | 7.362.000.000         |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>              | <b>32.547.740.034</b> | <b>32.445.921.846</b> |
| Góp vốn liên doanh thành lập Công ty ĐT & PT Nhơn Trạch     | 20.536.128.646        | 20.536.128.646        |
| Góp vốn thành lập Công ty CP Chứng khoán Á - Âu             | 9.355.000.000         | 9.355.000.000         |
| Công ty Vicosimex   | 1.560.000.000         | 1.560.000.000         |
| Góp vốn thành lập Công ty CP Tư vấn & Thiết kế XD Đô Thị    | 500.000.000           | 500.000.000           |
| Công ty Dịch vụ TM Minh Hải (Công ty Liên Doanh Minh Thành) | 494.793.200           | 494.793.200           |
| Công ty Cổ Phần Thiết Bị Giáo Dục 2                         | 101.818.188           | -                     |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                                  | <b>1.100.000.000</b>  | <b>2.255.400.000</b>  |
| Đầu tư cổ phiếu (REE)                                       | 1.100.000.000         | 1.100.000.000         |
| Tiền gửi tiết kiệm - Ngân hàng MHB - Chi nhánh Gia Định     | -                     | 1.155.400.000         |
| <b>Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn</b>         | <b>(316.400.190)</b>  | <b>-</b>              |
| Dự phòng giảm giá cổ phiếu (REE)                            | (316.400.190)         | -                     |
| <b>Cộng</b>   | <b>40.693.339.844</b> | <b>42.063.321.846</b> |

## 09. Vay ngắn hạn

| Chi tiết             | Năm nay               | Năm trước             |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty vay          | 88.522.955.084        | 80.611.379.000        |
| Chi nhánh Bình Thuận | 50.000.000            | 50.000.000            |
| <b>Cộng</b>          | <b>88.572.955.084</b> | <b>80.661.379.000</b> |

| Chi tiết Công ty vay:  | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ngân hàng Đồng bằng sông Cửu Long (g)                          | 60.000.000.000        | 60.000.000.000        |
| Công ty CP Chứng khoán Á Âu                                    | 500.000.000           | 1.500.000.000         |
| Công ty CP Điện Lạnh (REE) (h)                                 | 5.000.000.000         | -                     |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Bình Thuận (i) | 12.949.176.084        | 18.800.000.000        |
| Vay cá nhân  | 10.073.779.000        | 41.379.000            |
| Khoản khác   | -                     | 270.000.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>88.522.955.084</b> | <b>80.611.379.000</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## Chi tiết khoản vay (tiếp theo)

(g) Vay ngắn hạn Ngân hàng phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng trung hạn số T.A 0519.09/HĐTD ngày 06 tháng 01 năm 2009.

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| Thời hạn vay      | : | 36 tháng   |
| Lãi suất          | : | Theo công bố của ngân hàng Phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long - Chi nhánh Sài Gòn.                             |
| Mục đích vay      | : | Thanh toán tiền đền bù và san lấp mặt bằng dự án khu dân cư, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh. |
| Hình thức đảm bảo | : | Thế chấp bằng tài sản.   |

Tài sản thế chấp là các Quyền sử dụng đất Dự án khu dân cư Hiệp Bình Chánh (khu A) - Quận Thủ Đức - Tp. Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn với giá trị tài sản thế chấp được các bên thống nhất định giá là: 160.150.245.840 đồng, theo Biên bản định giá tài sản ngày 06 tháng 01 năm 2009, tại hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 0519.09/HĐTD ngày 06 tháng 01 năm 2009.

(i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Bình Thạnh:

+ Theo Hợp đồng hạn tín dụng ngắn hạn Số BTH.DN.01021111 ngày 09/11/2011.

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| Hạn mức cấp tín dụng | : | 12.000.000.000 VND  |
| Số tiền giải ngân    | : | 12.000.000.000 VND  |
| Thời hạn vay         | : | 12 tháng.   |
| Lãi suất             | : | Theo công bố của Ngân hàng TMCP Á Châu.   |
| Mục đích vay         | : | Thanh toán chi phí thực hiện dự án chung cư An Bình.                                |
| Hình thức bảo đảm    | : | Bất động sản số 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. |

+ Theo Hợp đồng hạn mức thấu chi Số BTH.TC.01301110 ngày 30 tháng 11 năm 2010.

|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| Hạn mức thấu chi  | : | 1.000.000.000 VND   |
| Thời hạn vay      | : | 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.  |
| Lãi suất          | : | Theo công bố của Ngân hàng TMCP Á Châu.   |
| Mục đích vay      | : | Bổ sung vốn lưu động.   |
| Hình thức bảo đảm | : | Bất động sản số 63 - 65 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh. |



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

(h) Vay công ty CP cơ điện lạnh REE theo hợp đồng vay số 2011/HDTD/REE\_SAIGONRES ngày 08/11/2011.

|                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| Số tiền vay          | : | 5.000.000.000 VND   |
| Thời hạn vay 3 tháng | : | 3 tháng.  |
| Lãi suất:            | : | 16%/năm.  |
| Mục đích vay         | : | Thanh toán các nhà cung cấp dự án chung cư An Bình số 787 Lũy Bán Bích. |

## 10. Phải trả người bán

### 1- Chi tiết phải trả người bán tại công ty

|  | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chung cư cao cấp Saigonres Tower                             | 7.666.149.040         | 8.277.776.059         |
| Công trình dự án Khu dân cư - P. 13, Q. Bình Thạnh           | 2.851.575.969         | 3.168.628.463         |
| Công trình nâng cấp đô thị (Gói: xây lắp 12+13+14+17)        | 2.695.098.895         | 2.753.129.758         |
| Công trình dự án Chung cư An Bình - Tân Phú                  | 1.817.602.256         | 307.729.849           |
| Xây dựng BCH Quân sự - Cần Giờ                               | 1.084.813.051         | 2.523.395.620         |
| Dự án khu dân cư P7, Q8                                      | 809.200.000           | -                     |
| Công ty Vicosimex - P. 7, Quận 8                             | 718.198.317           | 718.198.317           |
| Công trình dự án Hiệp Bình Chánh - Thủ Đức                   | 634.826.805           | 81.420.737            |
| Nâng cấp Đô thị khu 067->069                                 | 591.703.788           | 638.910.739           |
| Công trình Mistar building - 95A Phan Đăng Lưu               | 306.320.355           | 306.320.355           |
| Công trình nhà 91B Phạm Văn Hai                              | 253.879.706           | 253.879.706           |
| Trường Cao Đẳng Quận 7                                       | 228.617.310           | 228.617.310           |
| Công trình nhà E2 Nguyễn Trọng Tuyển                         | 156.597.143           | 156.597.143           |
| Công trình Bệnh viện Đa khoa - Cà Mau                        | 153.050.660           | 150.294.205           |
| Công trình Khu nhà ở Cán bộ CNV LH Trục vớt cứu hộ VN (GD 1) | 135.757.542           | 135.757.542           |
| Mua Nhà - 58B Điện Biên Phủ                                  | -                     | 487.223.346           |
| Xây dựng, sửa chữa DTTĐ TT44 (Đợt 1) - Đức                   | -                     | 317.423.781           |
| Các công trình xí nghiệp thi công                            | 2.315.418.975         | 2.315.418.975         |
| Công nợ phải trả các công trình, dự án khác                  | 1.507.420.708         | 1.722.499.741         |
| <b>2- Phải trả người bán tại chi nhánh Hà Nội</b>            | <b>171.943.956</b>    | <b>-</b>              |
| <b>Cộng</b>  | <b>24.098.174.476</b> | <b>24.543.221.646</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## 11. Người mua trả tiền trước

| Chi tiết  | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
| Người mua trả trước tiền tại Công ty (k)          | 116.246.321.636        | 132.127.816.478        |
| Người mua trả trước tiền tại Chi nhánh Hà Nội     | -                      | 28.476.931.851         |
| Người mua trả trước tiền tại Chi nhánh Bình Thuận | 50.000.000             | 50.000.000             |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>116.296.321.636</b> | <b>160.654.748.329</b> |

| (k) Người mua trả trước tiền tại Công ty                                    | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
| + Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu                                 | 37.922.098.299         | 64.955.673.180         |
| + Dự án cao ốc An Bình - Tân Phú  | 21.171.427.000         | -                      |
| + Dự án Khu dân cư - Phường 13 - Quận Bình Thạnh                            | 20.982.710.000         | 22.542.210.000         |
| + Dự án Khu dân cư - F.7 - Quận 8   | 13.159.632.000         | 13.538.682.000         |
| + Dự án Hiệp Bình Chánh - Q Thủ Đức   | 429.000.000            | 11.996.300.000         |
| + Công trình Nâng cấp đô thị (N2.TP2 gói 12+13+14+17)                       | 7.867.998.250          | 7.867.998.250          |
| + Xây dựng BCH Quân sự - Cần Giờ  | 6.356.791.000          | -                      |
| + Khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển  | 2.073.076.742          | 2.073.076.742          |
| + Các công trình xí nghiệp thi công   | 617.776.743            | 617.776.743            |
| + Kinh doanh dịch vụ Chung cư Bình Tân                                      | 302.170.000            | 302.170.000            |
| + Công trình Chung Cư Phạm Viết Chánh                                       | 291.906.892            | 291.906.892            |
| + Công trình Khu nhà ở CB CNV LH TVCH VN (HĐ:14/HĐKT2009)                   | 286.000.000            | 286.000.000            |
| + Chung cư 234 Phan Văn Trị   | 218.816.822            | 218.816.822            |
| + Khu Tái Định Cư Lê Thánh Tôn  | 189.610.600            | 189.610.600            |
| + Công trình 553 Xô Viết Nghệ Tĩnh  | 141.000.000            | 141.000.000            |
| + Dịch vụ tư vấn, thẩm định giá (TT GD Địa ốc)                              | 120.200.000            | 120.200.000            |
| + Cho thuê cầu tháp Paner   | 100.000.000            | -                      |
| + Xây dựng, nâng cấp, sửa chữa DTTĐ TT44 (HĐ số 14/2009)                    | -                      | 1.871.389.765          |
| + Công trình Bệnh viện Đa khoa - Cà Mau                                     | -                      | 543.645.277            |
| + Phải thu khác   | 202.674.754            | 399.291.309            |
| + Doanh thu nhận trước<br>(Dự án Khu dân cư P. 7, Q. 8 và Dự án Nhơn Trạch) | 3.813.432.534          | 4.172.068.898          |
| <b>Cộng</b>   | <b>116.246.321.636</b> | <b>132.127.816.478</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

### 12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| Chi tiết                          | Năm nay               | Năm trước             |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Thuế GTGT hàng bán nội địa</b> | <b>5.881.613.338</b>  | <b>5.985.414.918</b>  |
| Công ty                           | 5.881.613.338         | 4.845.634.308         |
| Chi nhánh Hà Nội                  | -                     | 1.139.780.610         |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>17.303.814.525</b> | <b>17.948.191.088</b> |
| Công ty                           | 16.862.844.040        | 17.948.191.088        |
| Chi nhánh Hà Nội                  | 440.970.485           | -                     |
| <b>Thuế thu nhập cá nhân</b>      | <b>755.035.627</b>    | <b>79.334.779</b>     |
| Công ty                           | 754.516.387           | 75.884.779            |
| Chi nhánh Hà Nội                  | 519.240               | 3.450.000             |
| <b>Cộng</b>                       | <b>23.940.463.490</b> | <b>24.012.940.785</b> |

### 13. Phải trả người lao động

| Chi tiết                              | Năm nay            | Năm trước   |
|---------------------------------------|--------------------|-------------|
| Tiền lương còn phải trả cho nhân viên | <b>962.270.668</b> | 934.036.957 |

### 14. Chi phí phải trả

| Chi tiết                                   | Năm nay                | Năm trước       |
|--|------------------------|-----------------|
| Chi phí phải trả trích trước - Tại Công ty | <b>106.790.517.425</b> | 155.264.916.305 |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## Các khoản chi phí phải trả trích trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng và dự án

|  | Năm nay                | Năm trước              |
|--|------------------------|------------------------|
| Dự án Chung cư Saigonres Tower - Vũng Tàu              | 78.955.704.832         | 124.838.756.505        |
| Dự án Khu dân cư - Phường 13 - Quận Bình Thạnh         | 11.036.029.197         | 11.036.029.197         |
| Dự án Chung cư An Lạc - Quận Bình Tân                  | 5.017.411.403          | 5.017.411.403          |
| Khu 250 Nguyễn Trọng Tuyển                             | 3.378.463.449          | 3.378.463.449          |
| Chi mua 45 căn - An Lạc - Bình Tân (Công ty Công Minh) | 2.023.762.099          | 2.023.762.099          |
| Dự án Khu dân cư - P. 7 - Quận 8                       | 1.996.868.453          | 1.996.868.453          |
| Xây dựng Ban chấp hành Quân sự - Cần Giờ               | 1.978.813.305          | 4.515.228.099          |
| Công trình Bệnh Viện Đa Khoa Cà Mau                    | 1.664.867.587          | -                      |
| Chung cư 234 Phan Văn Trị                              | 231.478.800            | 231.478.800            |
| Chi phí vận chuyển ống gang dẻo Trung Quốc             | 174.300.000            | 174.300.000            |
| Công trình Nhà 334A Phan Văn Trị                       | 112.000.000            | 112.000.000            |
| Trích 17% quỹ dự phòng chi phí tiền lương năm 2011     | -                      | 1.193.000.000          |
| Chi phí trích khác                                     | 220.818.300            | 747.618.300            |
| <b>Cộng</b>  | <b>106.790.517.425</b> | <b>155.264.916.305</b> |

## 15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| Chi tiết                                 | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Kinh phí công đoàn</b>                | -                     | <b>10.422.210</b>     |
| + Công ty                                | -                     | 10.422.210            |
| <b>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>     | <b>32.875.656.009</b> | <b>32.875.656.009</b> |
| + Công ty Cattigara Singapore            | 32.701.395.252        | 32.701.395.252        |
| + Ký quỹ, ký cược khác                   | 174.260.757           | 174.260.757           |
| <b>Các khoản phải trả, phải nộp khác</b> | <b>45.934.882.886</b> | <b>42.875.274.386</b> |
| + Công ty (1)                            | 45.934.882.886        | 42.875.274.386        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>78.810.538.895</b> | <b>75.761.352.605</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## (I) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác tại công ty

|  | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đá ốp lát cao cấp Vinaconex                               | 15.000.000.000        | 15.000.000.000        |
| Kho bạc nhà nước Tp. Hồ Chí Minh                                     | 10.324.649.000        | 10.324.649.000        |
| Công ty TNHH TM & DV DL Tân Hoàng Huy                                | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| Khách hàng (Công trình Chợ Bà Chiểu)                                 | 3.840.285.955         | 3.840.285.955         |
| Cổ đông công ty (Tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2010)                      | 2.599.608.500         | -                     |
| Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh (thuế nhập khẩu ống gang)                   | 1.274.016.187         | 1.799.708.187         |
| Công an Quận Bình Thạnh (Góp vốn liên doanh dự án Phường 13)         | 882.544.825           | 882.544.825           |
| Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh (thuế tiền sử dụng đất - 360 Nơ Trang Long) | 525.692.000           | -                     |
| Công ty TNHH Huỳnh Phúc  | 360.000.000           | -                     |
| Sở tài chính Tp. Hồ Chí Minh   | 295.589.054           | 306.011.264           |
| Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng Đô Thị                           | 175.002.082           | 175.002.082           |
| Công trình Cảng Cái Mép - Vũng Tàu                                   | 121.656.000           | 121.656.000           |
| Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh (thuế TNCN)                                 | 116.362.365           | 116.362.365           |
| Công ty TNHH TM - DV XD Anh Thy                                      | 100.000.000           | 100.000.000           |
| Phải trả khác  | 319.476.918           | 209.054.708           |
| <b>Cộng</b>  | <b>45.934.882.886</b> | <b>42.875.274.386</b> |

## 16. Quỹ khen thưởng phúc lợi

| Chi tiết                  | Năm nay              | Năm trước     |
|---------------------------|----------------------|---------------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | <b>3.889.489.296</b> | 4.139.349.635 |

## 17. Vay và nợ dài hạn

| Chi tiết  | Năm nay              | Năm trước            |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Nợ dài hạn</b> (m)   |                      |                      |
| Nợ Sở Tài chính - Tp. Hồ Chí Minh   | 2.494.854.148        | 2.494.854.148        |
| Nợ quỹ đầu tư - Tp. Hồ Chí Minh<br>(Xây dựng chung cư P16 - Kênh Nhiêu Lộc) | 2.772.020.390        | 2.772.020.390        |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.266.874.538</b> | <b>5.266.874.538</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## Chi tiết vay và nợ dài hạn (tiếp theo)

| (m) Chi tiết Nợ Sở Tài Chính tại ngày 31/12/2011 | Số tiền              |
|--|----------------------|
| + Thực hiện công trình Hiệp Bình Chánh           | 1.067.000.000        |
| + Thực hiện dự án 234 Phan Văn Trị               | 590.404.795          |
| + Thực hiện chung cư P.16 - Kênh Nhiêu Lộc       | 837.449.353          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>2.494.854.148</b> |

Đối với khoản nợ Sở Tài Chính và khoản nợ Quỹ Đầu Tư thực hiện dự án chung cư P.16 Tân Bình: Công ty đã bàn giao toàn bộ chung cư P.16 Tân Bình cho Công ty Dịch vụ Công ích Quận 3 từ năm 1998 nhưng đến nay chưa bàn giao số nợ này được. Do đó số nợ này vẫn đang tạm treo trên sổ kế toán. Công ty đã có biên bản xác nhận với Quỹ Đầu Tư.

## 18. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

| Chi tiết                          | Năm nay     | Năm trước   |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm | 197.828.954 | 162.068.956 |

## 19. Vốn chủ sở hữu

### Bảng đối chiếu biến động của nguồn vốn chủ sở hữu

| Chỉ tiêu                          | Số đầu năm             | Tăng trong năm        | Giảm trong năm        | Số cuối năm            |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>             | <b>208.065.520.684</b> | <b>16.474.030.357</b> | <b>26.240.673.036</b> | <b>198.298.878.005</b> |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu         | 110.000.000.000        | -                     | -                     | 110.000.000.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần              | 28.086.270.000         | -                     | -                     | 28.086.270.000         |
| Cổ phiếu ngân quỹ                 | (959.020.000)          | -                     | -                     | (959.020.000)          |
| Quỹ dự phòng tài chính            | 5.500.000.000          | 3.000.000.000         | -                     | 8.500.000.000          |
| Lợi nhuận chưa phân phối (n)      | 58.692.121.301         | 13.474.030.357        | 26.240.673.036        | 45.925.478.622         |
| Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản  | 6.746.149.383          | -                     | -                     | 6.746.149.383          |
| <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| Nguồn kinh phí                    | -                      | -                     | -                     | -                      |
| <b>Cộng</b>                       | <b>208.065.520.684</b> | <b>16.474.030.357</b> | <b>26.240.673.036</b> | <b>198.298.878.005</b> |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## (n) Lợi nhuận chưa phân phối

| Chỉ tiêu  | Số tiền               |
|---|-----------------------|
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đầu năm         | 58.692.121.301        |
| Lợi nhuận sau thuế phát sinh trong năm            | 13.474.030.357        |
| Phân phối lợi nhuận:                              |                       |
| - Phân phối cho các quỹ:                          | 4.347.403.036         |
| + Quỹ đầu tư phát triển                           | -                     |
| + Quỹ dự phòng tài chính                          | 3.000.000.000         |
| + Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 1.347.403.036         |
| - Chia cổ tức:                                    | 21.893.270.000        |
| + Thu hồi tiền chia cổ tức năm 2009               | -                     |
| + Tạm chia cổ tức đợt 1 năm 2010                  | 21.893.270.000        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm</b> | <b>45.925.478.622</b> |

| Cổ phiếu                               | Năm nay    | Năm trước  |
|--|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 11.000.000 | 11.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 11.000.000 | 11.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 11.000.000 | 11.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -          | -          |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 54.600     | 54.600     |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | -          | -          |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 10.945.400 | 10.945.400 |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -          |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 01. Kết quả kinh doanh

| Chỉ tiêu                          | Năm nay               | Năm trước             |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng thu nhập                     | 143.826.355.834       | 255.329.213.557       |
| Tổng chi phí                      | 130.352.325.476       | 208.534.045.601       |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b> | <b>13.474.030.357</b> | <b>46.795.167.956</b> |

### 02. Tổng thu nhập trong kỳ bao gồm

|  | Năm nay                | Năm trước              |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 141.605.902.537        | 229.017.641.956        |
| Các khoản giảm trừ doanh thu           | (3.919.878.061)        | (7.195.792.538)        |
| Doanh thu thuần                        | 137.686.024.476        | 221.821.849.418        |
| Doanh thu thuần hoạt động tài chính    | 2.046.863.618          | 31.221.898.942         |
| Thu nhập khác                          | 4.093.467.740          | 2.285.465.197          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>143.826.355.834</b> | <b>255.329.213.557</b> |

### 03. Tổng chi phí trong kỳ bao gồm

|  | Năm nay                | Năm trước              |
|--|------------------------|------------------------|
| Giá vốn hàng hóa và thành phẩm đã cung cấp | 112.327.026.929        | 174.487.447.615        |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp               | 11.080.112.907         | 14.614.527.414         |
| Chi phí bán hàng                           | -                      | 556.502.386            |
| Chi phí hoạt động tài chính                | 1.563.481.916          | 2.623.745.549          |
| Chi phí khác                               | 1.352.360.272          | 538.344.128            |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp         | 4.029.343.452          | 15.713.478.509         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>130.352.325.476</b> | <b>208.534.045.601</b> |

Tổng chi phí trong năm 2011 là chi phí phát sinh kế toán, chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được xác định theo quyết toán thuế.



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

|   | <u>Năm nay</u>              |
|---|-----------------------------|
| <b>04. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b> |                             |
| <i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>           | <b>17.503.373.810</b>       |
| Điều chỉnh giảm cho các khoản                 | 1.386.000.000               |
| <i>Thu nhập từ cổ tức</i>                     | <i>1.386.000.000</i>        |
| Thu nhập tính thuế                            | 16.117.373.810              |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp          | 25%                         |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>     | <b><u>4.029.343.452</u></b> |

## VII. MỘT SỐ CHỈ TIÊU KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH

| Chỉ tiêu                              | Đơn vị tính | <u>Cuối năm</u> | <u>Đầu năm</u> |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|----------------|
| <b>Bố trí cơ cấu tài sản</b>          |             |                 |                |
| Tài sản dài hạn / Tổng tài sản        | %           | 7,41            | 6,80           |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản       | %           | 92,59           | 93,20          |
| <b>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</b>        |             |                 |                |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn          | %           | 69,36           | 71,86          |
| Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn | %           | 30,64           | 28,14          |
| <b>Khả năng thanh toán</b>            |             |                 |                |
| Khả năng thanh toán hiện hành         | lần         | 1,44            | 1,39           |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn       | lần         | 1,35            | 1,31           |
| Khả năng thanh toán nhanh             | lần         | 0,03            | 0,06           |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

| Tỷ suất sinh lời   | Đơn vị tính | Năm nay | Năm trước |
|--|-------------|---------|-----------|
| Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu                         |             |         |           |
| <i>Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần</i> | %           | 12,71   | 28,18     |
| <i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần</i>   | %           | 9,79    | 21,10     |
| Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản                      |             |         |           |
| <i>Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản</i>    | %           | 2,70    | 8,45      |
| <i>Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản</i>      | %           | 2,08    | 6,33      |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu           | %           | 6,79    | 22,49     |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ chủ sở hữu   | %           | 12,25   | 42,54     |

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Các Báo cáo tài chính trên đây đã được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt ngày 10 tháng 02 năm 2012.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

  
*Ngô Xuân Bình*

Tổng Giám Đốc

  
  
*Phạm Thu*