



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2012

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo về kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 44

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên
Ông Lê Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Thị Anh Trang	Trưởng Ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012
Bà Phạm Thị Hồng Liên	Trưởng Ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 9 tháng 7 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Lang	Thành viên	
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012

BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Đái	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Trường	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (“Tập đoàn”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2012

Số tham chiếu: 60792124/15503258

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà ("Công ty") và công ty con ("Tập đoàn") được trình bày từ trang 4 đến trang 44 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.


Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Tập đoàn. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Tập đoàn và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.




Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam


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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2012

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.257.342.386.600	2.220.462.451.574
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	20.120.408.350	16.525.188.339
111	1. Tiền		20.120.408.350	8.525.188.339
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	8.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		411.655.898.292	476.237.213.195
131	1. Phải thu khách hàng	5	161.307.935.566	223.125.488.034
132	2. Trả trước cho người bán	6	202.043.641.580	199.426.351.789
135	3. Các khoản phải thu khác	7	58.554.846.357	63.935.898.583
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.250.525.211)	(10.250.525.211)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.822.314.750.918	1.727.310.853.899
141	1. Hàng tồn kho		1.905.210.707.660	1.838.896.483.021
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(82.895.956.742)	(111.585.629.122)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		3.251.329.040	389.196.141
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		3.251.329.040	389.196.141
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		509.673.583.145	540.868.988.364
220	I. Tài sản cố định		49.114.030.899	51.084.279.830
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	49.109.977.661	51.076.173.352
222	Nguyên giá		72.695.698.466	72.979.353.113
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.585.720.805)	(21.903.179.761)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	4.053.238	8.106.478
228	Nguyên giá		37.700.000	37.700.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(33.646.762)	(29.593.522)
240	II. Bất động sản đầu tư	11	100.983.730.561	103.194.563.425
241	1. Nguyên giá		110.541.642.390	110.541.642.390
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.557.911.829)	(7.347.078.965)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	333.495.753.607	353.433.706.302
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	267.497.253.607	267.647.506.302
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	81.901.500.000	102.046.200.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(15.903.000.000)	(16.260.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		26.080.068.078	33.156.438.807
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.382.253.342	5.050.711.941
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	25.2	21.635.814.736	28.043.726.866
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.767.015.969.745	2.761.331.439.938

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		991.262.828.427	957.442.989.002
310	I. Nợ ngắn hạn		735.005.144.391	778.793.431.065
311	1. Vay ngắn hạn	14	205.170.426.943	231.545.297.880
312	2. Phải trả người bán		24.818.878.086	41.518.635.051
313	3. Người mua trả tiền trước	15	325.230.382.927	323.481.123.201
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	83.944.279.181	90.650.912.755
315	5. Phải trả người lao động		2.400.064.720	528.805.000
316	6. Chi phí phải trả	17	13.098.276.974	13.435.400.491
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	64.685.619.429	62.733.176.281
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		7.475.853.092	6.951.852.198
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		7.260.423.776	6.769.444.245
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		920.939.263	1.178.783.963
330	II. Nợ dài hạn		256.257.684.036	178.649.557.937
333	1. Phải trả dài hạn khác		2.417.602.323	1.955.315.591
334	2. Vay dài hạn	19	250.326.208.492	173.684.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		3.513.873.221	3.010.242.346
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.769.261.602.090	1.797.398.013.319
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.769.261.602.090	1.797.398.013.319
411	1. Vốn cổ phần		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		974.114.436.600	974.114.436.600
414	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		26.559.466.833	26.559.466.833
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		56.905.449.721	85.041.860.950
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		6.491.539.228	6.490.437.617
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.767.015.969.745	2.761.331.439.938



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	51.055.184.111	68.422.255.004
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	51.055.184.111	68.422.255.004
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(18.793.822.811)	(80.479.152.001)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.261.361.300	(12.056.896.997)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	22.811.095.934	6.029.262.855
22	7. Chi phí tài chính	23	(22.762.363.483)	(29.234.161.538)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.087.562.233)	(10.086.489.161)
24	8. Chi phí bán hàng		(398.659.806)	(180.845.598)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(15.205.455.486)	(14.298.211.385)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		16.705.978.459	(49.740.852.663)
31	11. Thu nhập khác	24	487.451.945	2.855.793.503
32	12. Chi phí khác	24	(3.890.463.674)	(179.507.118)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	24	(3.403.011.729)	2.676.286.385
44	14. Lỗ từ công ty liên kết	12.1	(150.252.695)	(1.713.988.562)
50	14. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		13.152.714.035	(48.778.554.840)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(556.947.523)	(720.160.599)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.2	(6.407.912.130)	7.286.483.154
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN Phân bổ: 18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số 18.2 Cổ đông của Công ty		6.187.854.382	(42.212.232.285)
			1.101.611	313.251.657
			6.186.752.771	(42.525.483.942)
70	19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	20.4	90	(616)



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		13.152.714.035	(48.778.554.840)
02	Điều chỉnh cho các khoản: Khấu hao và khấu trừ	9,10,11	4.259.305.704	4.228.327.123
03	Các khoản dự phòng		(26.898.305.057)	42.885.150.373
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(22.838.062.557)	(4.283.741.724)
06	Chi phí lãi vay	23	23.087.562.233	10.086.489.161
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(9.236.785.642)	4.137.670.093
09	Giảm các khoản phải thu		96.048.238.771	151.916.399.669
10	Tăng hàng tồn kho		(66.314.224.639)	(310.018.080.592)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(24.898.941.521)	98.323.970.415
12	Giảm chi phí trả trước		668.458.599	68.970.162
13	Tiền lãi vay đã trả		(22.094.637.240)	(8.471.840.897)
14	Thuế TNDN đã nộp	25.1	(2.351.280.215)	(11.000.000.000)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(5.045.641.085)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(28.179.171.887)	(80.088.552.235)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	9	(112.186.409)	(170.776.875)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	24	211.181.818	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.169.397.000	-
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		1.561.825.934	5.997.730.286
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		15.830.218.343	5.826.953.411

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
32	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền mua lại cổ phiếu quỹ	20.1	-	(9.825.117.611)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		81.776.198.284	152.021.901.157
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(31.508.860.729)	(73.464.918.135)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả	20.1	(34.323.164.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		15.944.173.555	68.731.865.411
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		3.595.220.011	(5.529.733.413)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	16.525.188.339	64.936.167.182
70	Tiền cuối kỳ	4	20.120.408.350	59.406.433.769



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"), trong đó Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. Trụ sở đăng ký của IC tại số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 212 người (31 tháng 12 năm 2011: 212 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") khác 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 hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng VNĐ.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Bất động sản tồn kho (tiếp theo)

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 bảng cân đối kế toán giữa niên độ và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và khấu trừ lũy kế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 *Khấu hao và khấu trừ*

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

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

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

3.6 *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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí trả trước

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

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.10 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 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 trên bảng kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

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

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

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ 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 kỳ 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tiền mặt	7.502.143.465	1.719.237.310
Tiền gửi ngân hàng	12.618.264.885	6.805.951.029
Các khoản tương đương tiền	-	8.000.000.000
TỔNG CỘNG	20.120.408.350	16.525.188.339

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	111.200.061.108	166.029.789.865
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	32.389.724.020	36.772.790.132
Phải thu từ bên liên quan	-	11.041.808.707
Phải thu khác	17.718.150.438	9.281.099.330
TỔNG CỘNG	161.307.935.566	223.125.488.034

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Cao ốc An Khang	40.889.711.507	63.926.156.062
Dự án 6B	40.969.331.131	41.271.767.131
Cao ốc Thịnh Vương	18.102.178.553	44.351.264.035
Dự án Bình Hòa	4.317.527.772	6.278.370.492
Dự án Phong Phú	5.223.024.600	8.503.944.600
Cao ốc An Cư	1.698.287.545	1.698.287.545
TỔNG CỘNG	111.200.061.108	166.029.789.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Dự án 6B	47.000.000.000	47.000.000.000
Dự án Bình Trưng Đông	43.795.000.000	43.795.000.000
Dự án Lô E4 dự án An Phú, An Khánh	27.505.000.000	27.505.000.000
Dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Dự án đường Minh Khai – Hà Nội	12.000.000.000	12.000.000.000
Dự án tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè	10.000.000.000	10.000.000.000
Dự án khác	41.844.443.980	39.227.154.189
TỔNG CỘNG	<u>202.043.641.580</u>	<u>199.426.351.789</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tạm ứng cho dự án Đăk Nông	20.000.000.000	20.000.000.000
Tạm ứng cho công tác đền bù đất	28.739.761.311	34.239.761.311
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.592.901.607	1.592.901.607
Khác	8.222.183.439	8.103.235.665
TỔNG CỘNG	<u>58.554.846.357</u>	<u>63.935.898.583</u>

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Nguyên vật liệu	3.540.250	2.980.650
Hàng hóa bất động sản	15.320.290.653	18.490.724.765
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.889.886.876.757	1.820.402.777.606
TỔNG CỘNG	<u>1.905.210.707.660</u>	<u>1.838.896.483.021</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(82.895.956.742)	(111.585.629.122)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>1.822.314.750.918</u>	<u>1.727.310.853.899</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Dự án Long Thới – Nhà Bè (*)	717.803.420.054	629.512.174.805
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (**)	534.499.548.822	528.939.941.805
Nhà 106 Lý Chính Thắng (***)	207.237.897.454	207.153.701.933
Dự án Long Phước, Quận 9	123.945.615.679	150.662.450.479
Dự án 6A	125.171.184.160	124.766.939.313
Dự án 6B	73.221.588.967	72.640.359.876
Dự án Tăng Nhơn Phú	41.885.183.288	41.372.261.834
Các dự án khác	66.122.438.333	65.354.947.561
TỔNG CỘNG	<u>1.889.886.876.757</u>	<u>1.820.402.777.606</u>

(*) Quyền sử dụng đất với diện tích là 24.047 m² trên tổng diện tích 484.814 m² tại dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 14).

(**) Quyền sử dụng đất của dự án tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (Thuyết minh số 19).

(***) Quyền sử dụng đất tại số 106 Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 14 và 19).

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho đầu kỳ	111.585.629.122	13.657.432.253
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	24.439.962.641
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trích lập trong kỳ	<u>(28.689.672.380)</u>	<u>-</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối kỳ	<u>82.895.956.742</u>	<u>38.097.394.894</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Trang thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	56.756.951.958	5.761.507.267	7.380.228.042	3.080.665.846	72.979.353.113
Mua mới trong kỳ	-	47.777.500	-	64.408.909	112.186.409
Thanh lý	-	(46.312.500)	(349.528.556)	-	(395.841.056)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>56.756.951.958</u>	<u>5.762.972.267</u>	<u>7.030.699.486</u>	<u>3.145.074.755</u>	<u>72.695.698.466</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	10.418.218.184	4.572.699.896	4.326.747.719	2.585.513.962	21.903.179.761
Khấu hao trong kỳ	1.131.761.592	432.558.010	338.241.504	141.858.494	2.044.419.600
Thanh lý	-	(12.350.000)	(349.528.556)	-	(361.878.556)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>11.549.979.776</u>	<u>4.992.907.906</u>	<u>4.315.460.667</u>	<u>2.727.372.456</u>	<u>23.585.720.805</u>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	<u>46.338.733.774</u>	<u>1.188.807.371</u>	<u>3.053.480.323</u>	<u>495.151.884</u>	<u>51.076.173.352</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>45.206.972.182</u>	<u>770.064.361</u>	<u>2.715.238.819</u>	<u>417.702.299</u>	<u>49.109.977.661</u>

(*) Bao gồm trong khoản mục Nhà cửa và vật kiến trúc là giá trị quyền sử dụng đất tại số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại là 27.080.017.538 VNĐ, đã được dùng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (Thuyết minh số 14).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

VND
Phần mềm
máy tính

Nguyên giá:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 30 tháng 6 năm 2012 37.700.000

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 29.593.522

Khấu trừ trong kỳ 4.053.240

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 33.646.762

Giá trị còn lại:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 8.106.478

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 4.053.238

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Tòa nhà Nhà Tổng cộng

Nguyên giá:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011
và ngày 30 tháng 6 năm 2012 97.781.182.124 12.760.460.266 110.541.642.390

Giá trị khấu hao lũy kế:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 6.198.637.540 1.148.441.425 7.347.078.965
Khấu hao trong kỳ 1.955.623.656 255.209.208 2.210.832.864

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 8.154.261.196 1.403.650.633 9.557.911.829

Giá trị còn lại:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 91.582.544.584 11.612.018.841 103.194.563.425

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 89.626.920.928 11.356.809.633 100.983.730.561

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2012. Tuy nhiên, theo tình hình ngành bất động sản tại Việt Nam, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	VND	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đầu tư vào các công ty liên kết	267.497.253.607	267.647.506.302
Các khoản đầu tư dài hạn khác	81.901.500.000	102.046.200.000
<i>Cổ phiếu</i>	79.766.500.000	99.911.200.000
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>	2.135.000.000	2.135.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(15.903.000.000)	(16.260.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	333.495.753.607	353.433.706.302

12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	% sở hữu	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Công ty TNHH XD và KD Nhà Phạm Gia	46,19	46,19
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	26,83	26,83
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	36,36	36,36
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	40,00	40,00

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 được thể hiện như sau:

	PG	SGBD	LB	AD	HA	VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	150.968.925.000	80.480.013.645	21.000.000.000	16.000.000.000	8.800.000.000	277.248.938.645
Thanh lý	-	-	-	-	(8.800.000.000)	(8.800.000.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>150.968.925.000</u>	<u>80.480.013.645</u>	<u>21.000.000.000</u>	<u>16.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>268.448.938.645</u>
Phản lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	-	(1.828.965.808)	(667.348.042)	1.694.881.507	(8.800.000.000)	(9.601.432.343)
Thanh lý	-	-	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000
Phản lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	(570.777.076)	13.928.359	406.596.022	-	(150.252.695)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>-</u>	<u>(2.399.742.884)</u>	<u>(653.419.683)</u>	<u>2.101.477.529</u>	<u>-</u>	<u>(951.685.038)</u>
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	<u>150.968.925.000</u>	<u>78.651.047.837</u>	<u>20.332.651.958</u>	<u>17.694.881.507</u>	<u>-</u>	<u>267.647.506.302</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>150.968.925.000</u>	<u>78.080.270.761</u>	<u>20.346.580.317</u>	<u>18.101.477.529</u>	<u>-</u>	<u>267.497.253.607</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.2 Đầu tư dài hạn khác

	30 tháng 6 năm 2012		31 tháng 12 năm 2011	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình	2.125.000	34.000.000.000	2.125.000	34.000.000.000
Góp vốn quỹ tầm nhìn SSI	3.000.000	30.000.000.000	3.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa	-	-	2.014.470	20.144.700.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	54.665	5.466.500.000	54.665	5.466.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện Sài Gòn	50.000	5.000.000.000	50.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Mangđen Sài Gòn	310.000	3.100.000.000	310.000	3.100.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	22.000	2.200.000.000	22.000	2.200.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	2.135.000.000	-	2.135.000.000
TỔNG CỘNG		81.901.500.000		102.046.200.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(15.903.000.000)		(16.260.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN		65.998.500.000		85.786.200.000

13. CHI PHÍ ĐI VAY

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Chi phí lãi vay trong kỳ (Thuyết minh số 23)	23.087.562.233	10.086.489.161
Vốn hóa vào giá trị bất động sản	13.634.465.154	23.210.051.013
TỔNG CỘNG	36.722.027.387	33.296.540.174

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	79.495.301.943	125.870.172.880
Vay ngắn hạn từ các tổ chức khác	80.000.000.000	65.000.000.000
Vay ngắn hạn từ các cá nhân	34.096.125.000	29.096.125.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	11.579.000.000	11.579.000.000
TỔNG CỘNG	205.170.426.943	231.545.297.880

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

Bên cho vay	30 tháng 6 năm 2012	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2011/HD/935 12 ngày 18 tháng 7 năm 2011	14.795.301.943	Từ ngày 15 tháng 6 năm 2012 đến ngày 17 tháng 7 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	13%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số 092-12/HĐHMTD-LienvietPostBan k-HCM ngày 7 tháng 6 năm 2012	8.700.000.000	Từ ngày 7 tháng 6 năm 2012 đến ngày 7 tháng 6 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	17,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 9)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201100116/HDT D ngày 17 tháng 2 năm 2011	56.000.000.000	Kỳ hạn 12 tháng đến ngày 9 tháng 9 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động	17%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
TỔNG CỘNG	79.495.301.943				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các tổ chức khác như sau:

Bên cho vay	30 tháng 6 năm 2012	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)					
Hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính số 33/2008 ngày 4 tháng 4 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 68/2012 ngày 15 tháng 4 năm 2012	15.000.000.000	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2012 đến ngày 15 tháng 7 năm 2012	Bổ sung vốn lưu động cho công trình cao ốc An Khang	17%/năm	Quyền mua căn hộ An Khang với giá bán cho bên cho vay bằng 80% giá trị thị trường
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình					
Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐV V ngày 20 tháng 6 năm 2011	50.000.000.000	Từ ngày 21 tháng 6 năm 2011 đến ngày 20 tháng 12 năm 2012	Tài trợ cho dự án Long Thới	15%/năm	Quyền sử dụng đất của dự án Long Thới - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin					
Hợp đồng vay số 179/ĐTKDN/HĐV V ngày 15 tháng 3 năm 2012	15.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 4 năm 2012 đến ngày 12 tháng 10 năm 2012	Tài trợ cho dự án Long Thới	14%/năm	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>80.000.000.000</u>				

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp số tiền 34.096.125.000 VNĐ từ hai mươi lăm (25) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới – Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng tính từ ngày 30 tháng 6 năm 2012 với lãi suất 1,17%/tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Dự án 6A	104.584.029.000	104.884.029.000
Dự án 6B	138.896.337.657	134.102.301.657
Dự án Bình Trưng Đông	11.126.908.000	11.126.908.000
Khu dân cư Nhơn Đức – Nhà Bè	11.000.000.000	11.000.000.000
Nhà 26 Phùng Khắc Khoan	20.000.000.000	20.000.000.000
Nhà 6F Ngô Thời Nhiệm	7.000.000.000	-
Các dự án khác	32.623.108.270	42.367.884.544
TỔNG CỘNG	<u>325.230.382.927</u>	<u>323.481.123.201</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Thuế giá trị gia tăng	23.662.299.831	30.001.719.555
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.1)	56.984.125.533	58.778.458.225
Thuế thu nhập cá nhân	72.263.815	35.393.152
Thuế khác	3.225.590.002	1.835.341.823
TỔNG CỘNG	<u>83.944.279.181</u>	<u>90.650.912.755</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Chi phí lãi vay	11.106.004.474	7.705.195.947
Chi phí xây dựng	1.613.498.500	5.204.454.544
Khác	378.774.000	525.750.000
TỔNG CỘNG	<u>13.098.276.974</u>	<u>13.435.400.491</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè	39.827.195.091	39.827.195.091
Phí bảo trì chung cư	12.048.812.200	9.514.214.500
Cổ tức phải trả	2.960.268.909	2.960.268.909
Tiền ký quỹ	3.463.758.293	3.774.645.327
Khác	6.385.584.936	6.656.852.454
TỔNG CỘNG	<u>64.685.619.429</u>	<u>62.733.176.281</u>

19. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Vay ngân hàng	<u>261.905.208.492</u>	<u>185.263.000.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i> <i>(Thuyết minh số 14)</i>	11.579.000.000	11.579.000.000
<i>Nợ dài hạn</i>	250.326.208.492	173.684.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Kỳ hạn và ngày đến hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
VND					
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2011/HD/93 512 ngày 18 tháng 7 năm 2011	82.431.708.492	Ngày 7 tháng 7 năm 2014	Bổ sung vốn cho dự án Long Thới – Nhà Bè và dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận	14%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	167.894.500.000	Ngày 12 tháng 11 năm 2027	Tài trợ mua đất và phát triển cao ốc tại 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Lãi suất tiền gửi trong thời hạn 13 tháng điều chỉnh tăng giảm 0,45% /năm	Quyền sử dụng đất tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	250.326.208.492				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

							VNĐ
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010	690.866.880.000	974.114.436.600	-	30.640.486.547	16.417.006.154	241.947.107.469	1.953.985.916.770
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(9.825.117.611)	-	-	-	(9.825.117.611)
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(42.525.483.942)	(42.525.483.942)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	10.142.460.679	(20.284.921.358)	(10.142.460.679)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.559.466.833</u>	<u>179.136.702.169</u>	<u>1.891.492.854.538</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	85.041.860.950	1.797.398.013.319
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	6.186.752.771	6.186.752.771
Cổ tức đã chia	-	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.559.466.833</u>	<u>56.905.449.721</u>	<u>1.769.261.602.090</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	34.323.164.000	-

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	30 tháng 6 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.086.688	69.086.688
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	68.646.328	68.646.328
Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
Cổ phiếu quỹ	(440.360)	(440.360)

20.4 Lãi trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)	6.186.752.771	(42.525.483.942)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (mệnh giá: 10.000 VNĐ/ cổ phiếu)	90	(616)

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ cho đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
		VND
Tổng doanh thu	51.055.184.111	68.422.255.004
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	<i>11.935.723.025</i>	<i>20.757.121.575</i>
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	<i>30.119.019.509</i>	<i>37.218.074.320</i>
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	<i>9.000.441.577</i>	<i>10.447.059.109</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
DOANH THU THUẦN	51.055.184.111	68.422.255.004

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
		VND
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	21.249.270.000	-
Cổ tức nhận được	1.275.000.000	4.139.500.000
Lãi tiền gửi	286.825.934	1.858.230.286
Khác	-	31.532.569
TỔNG CỘNG	22.811.095.934	6.029.262.855

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
		VND
Giá vốn bất động sản	(15.242.463.854)	40.330.969.890
Giá vốn công trình xây dựng	28.159.991.638	34.127.814.189
Giá vốn dịch vụ cung cấp	5.876.295.027	6.020.367.922
TỔNG CỘNG	18.793.822.811	80.479.152.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Lãi vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 13</i>) (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	23.087.562.233	10.086.489.161
Khác	(357.000.000)	18.657.000.000
	31.801.250	490.672.377
TỔNG CỘNG	<u>22.762.363.483</u>	<u>29.234.161.538</u>

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Thu nhập khác	487.451.945	2.855.793.503
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	211.181.818	-
Phạt trả chậm và hủy hợp đồng mua căn hộ	-	1.438.546.739
Phạt trả chậm dự án Gia Phú	-	1.000.000.000
Khác	276.270.127	417.246.764
Chi phí khác	(3.890.463.674)	(179.507.118)
Chi phí phạt hủy hợp đồng đền bù dự án	(359.448.674)	-
Chi phí khác	(3.531.015.000)	(179.507.118)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>(3.403.011.729)</u>	<u>2.676.286.385</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế	13.152.714.035	(48.778.554.840)
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận (lỗ):		
Dự phòng hàng tồn kho	-	24.439.962.641
Lỗ công ty mẹ	-	26.979.763.153
Khoản dự phòng (hoàn nhập) đầu tư vào các công ty liên kết	150.252.695	(4.586.174.339)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư của đầu tư dài hạn khác	(375.000.000)	-
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	3.058.023.860	4.705.969.975
Thu nhập do đánh giá lại tài sản góp vốn	-	2.551.974.292
Chi phí không được khấu trừ	1.855.383.107	1.707.201.512
Chi phí trích trước	1.663.498.500	-
Lợi nhuận từ thanh lý đầu tư vào công ty liên kết	(600.000.000)	-
Cổ tức nhận được	(1.275.000.000)	(4.139.500.000)
Lợi nhuận tính thuế ước tính trong kỳ	17.629.872.197	2.880.642.394
Lỗ năm trước chuyển sang	(15.402.082.104)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ	2.227.790.093	2.880.642.394
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ	556.947.523	720.160.599
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	58.778.458.225	67.502.103.053
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(2.351.280.215)	(11.000.000.000)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	56.984.125.533	57.222.263.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>
Lỗ chịu thuế	17.309.631.122	24.482.049.217	(7.172.418.095)	6.109.990.660
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	4.326.183.614	3.561.677.649	764.505.965	1.176.492.494
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>21.635.814.736</u>	<u>28.043.726.866</u>		
<i>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>			<u>(6,407,912,130)</u>	<u>7.286.483.154</u>

26. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>
			<i>Giá trị</i>
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Sài Gòn – Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	<u>1.592.901.607</u>
Vay			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Công ty liên kết	Cho vay	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	Công ty liên kết	Cho vay	15.000.000.000
			<u>65.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ LỚN

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2012, Tập đoàn có khoản cam kết 104.049.091.935 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 115.176.430.393 VNĐ) chủ yếu liên quan đến hợp đồng xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

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

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

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

- ▶ độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ 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 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	VNĐ		
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế	Ảnh hưởng đến chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012			
	+200	(1.835.312.228)	2.619.052.085
	-200	1.835.312.228	(2.619.052.085)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011			
	+300	(1.555.753.549)	2.952.630.000
	-300	1.555.753.549	(2.952.630.000)

Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

VND

	<i>Dưới 1 năm và từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
30 tháng 6 năm 2012			
Vay và nợ	205.170.426.943	250.326.208.492	455.496.635.435
Phải trả người bán	24.818.878.086	-	24.818.878.086
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	80.201.498.726	-	80.201.498.726
	310.190.803.755	250.326.208.492	560.517.012.247
31 tháng 12 năm 2011			
Vay và nợ	231.545.297.880	173.684.000.000	405.229.297.880
Phải trả người bán	41.518.635.051	-	41.518.635.051
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	78.123.892.363	-	78.123.892.363
	351.187.825.294	173.684.000.000	524.871.825.294

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gia Định (*Thuyết minh số 14*), và khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (*Thuyết minh số 19*). Ngân hàng và tổ chức có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>		<i>VNĐ</i>
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>		<i>31 tháng 12 năm 2011</i>		<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>			
Tài sản tài chính							
Phải thu khách hàng	161.307.935.566	(10.250.525.211)	212.083.679.327	(10.250.525.211)	151.057.410.355	201.833.154.116	
Phải thu bên liên quan	1.592.901.607	-	12.634.710.314	-	1.592.901.607	12.634.710.314	
Phải thu khác	56.961.944.750	-	62.342.996.976	-	56.961.944.750	62.342.996.976	
Tài sản tài chính dài hạn khác	81.901.500.000	(15.903.000.000)	102.046.200.000	(16.260.000.000)	65.998.500.000	85.786.200.000	
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.120.408.350	-	16.525.188.339	-	20.120.408.350	16.525.188.339	
TỔNG CỘNG	321.884.690.273	(26.153.525.211)	405.632.774.956	(26.510.525.211)	295.731.165.062	379.122.249.745	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>		VND
	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>31 tháng 12 năm 2011</i>	
	Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	455.496.635.435	405.229.297.880	455.496.635.435	405.229.297.880	
Phải trả người bán	24.818.878.086	41.518.635.051	24.818.878.086	41.518.635.051	
Phải trả khác	80.201.498.726	78.123.892.363	80.201.498.726	78.123.892.363	
TỔNG CỘNG	560.517.012.247	524.871.825.294	560.517.012.247	524.871.825.294	

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của khoản vay ngân hàng và các nợ phải trả tài chính khác, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản vay và nợ không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

30. CÁC SỰ KIỆN KHÁC

Trong năm 2004 và 2005, Công ty đã đền bù và phát triển xong các dự án khu dân cư này theo sự phê duyệt của Ban Quản lý Khu Nam Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các khu đất này đã được bán cho khách hàng và nghĩa vụ về tiền sử dụng đất của các dự án này đã được nộp cho các cơ quan chức năng có liên quan dựa trên các thông báo nộp thuế từ Chi Cục thuế Huyện Bình Chánh ("CCT") theo các quy định pháp luật có liên quan trong các năm 2004 và 2005 và tiền sử dụng đất của các dự án này được tính dựa trên khung giá đất đường đất nông thôn tại thời điểm đó.

Tuy nhiên, Công ty đã nhận được thêm Thông báo nộp tiền sử dụng đất bổ sung từ CCT yêu cầu Công ty phải nộp thêm tiền sử dụng đất là 244.500.400.000 VNĐ cho các dự án này do sự thay đổi về việc áp dụng khung giá sử dụng đất từ đường đất nông thôn lên vị trí mặt tiền đường. Theo ý kiến của Ban Giám đốc, Công ty không thuộc đối tượng trong sự thay đổi này, do Công ty đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo các quy định pháp luật hiện hành về đất đai tại thời điểm đó. Ban Giám đốc cũng cho rằng việc áp dụng khung giá sử dụng đất như trên là chưa phù hợp về tính khách quan và công bằng của quy định mà trong trường hợp này sẽ có ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính của Công ty nếu chịu sự điều chỉnh này.

Trong tháng 6 năm 2011, Đoàn Thanh Tra của Chính phủ đã tiến hành thanh tra việc chấp hành pháp luật trong công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quản lý đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2001 đến năm 2010 trong đó có dự án đất lô số 7 – khu chức năng 6B và dự án 13E ("các dự án này") của Công ty theo Quyết định của Thanh tra Chính phủ số 404/QĐ-TTTP ngày 8 tháng 3 năm 2011. Theo Biên bản làm việc ngày 30 tháng 6 năm 2011 giữa Công ty và Đoàn Thanh tra Chính phủ, Đoàn Thanh tra có nêu ra ý kiến trong việc sử dụng đất và quản lý các dự án này tại Công ty như sau:

- Về công tác đền bù đất: tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2005, Công ty đã hoàn thành công tác đền bù. Căn cứ vào Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ, Văn bản số 7694/UB-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Văn bản số 678/PC-BQL ngày 27 tháng 12 năm 2004 của Ban Quản lý khu Nam Sài Gòn, Công ty được tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đền bù trong năm 2004 và 2005 theo diện tích bàn giao thực tế.
- Về vị trí của dự án: các vị trí được áp dụng để tính tiền sử dụng đất theo CCT là chưa phù hợp với hướng dẫn của Liên Sở số 41/HD-LS ngày 21 tháng 1 năm 1995 và số 734/HD-LS ngày 31 tháng 1 năm 2005 và cũng chưa vận dụng Quyết định số 21/2002/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng vị trí của các dự án này.

Trong năm 2011, Công ty đã làm thủ tục khiếu nại lên Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Thủ tướng Chính phủ về việc tính lại tiền sử dụng đất cho 2 dự án nêu trên.

Theo đó, trong Công văn số 1812/UBND-ĐTMT ngày 23 tháng 4 năm 2012 Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh gửi Sở Tài chính đã yêu cầu Sở này phối hợp với Thanh tra Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Giao thông Vận tải, Ban Quản lý khu Nam Sài Gòn, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban Nhân dân Huyện Bình Chánh và Văn phòng Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức kiểm tra và xác định lại chính xác tiền sử dụng đất phải nộp của các dự án này.

Và trong Công văn số 5005/CT-QLĐ ngày 29 tháng 6 năm 2012 Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh gửi Sở Tài chính để Sở này tổng hợp ý kiến trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và giải quyết đã có nêu ý kiến cho rằng CCT áp dụng giá đất đường đất nông thôn để xác định tiền sử dụng đất cho các dự án này trong những năm 2004 và 2005 là phù hợp theo đúng ý kiến chỉ đạo của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành tại Công văn số 4001/UB-QLĐT ngày 24 tháng 9 năm 1999 và Bảng giá đất ở ban hành kèm theo Quyết định số 2123/QĐ-UB ngày 17 tháng 5 năm 2004.

Đến ngày phát hành báo cáo này, chưa có kết luận cuối cùng về vấn đề này, và không có khoản dự phòng nào cho các nghĩa vụ có thể phát sinh từ vấn đề này được phản ánh trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2012