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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2013



**Building a better
working world**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo về kết quả công tác soát xét các 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
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 43

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Văn Lệ	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Henri	Phó Chủ tịch
Ông Trầm Bê	Thành viên
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên
Ông Nguyễn Hoàng Thúc	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thụy Nhân.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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

Ban Tổng 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 Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

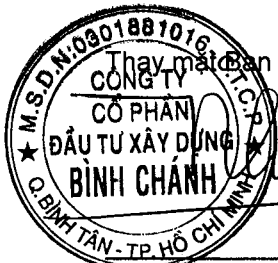
- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực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

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

Ban Tổng 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 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2013



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60933602/16338388

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

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 43 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. 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 cơ sở 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 viên của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, 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 Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:
0426-2013-004-1

Đoàn Thị Thu Thủy
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:
1070-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.728.606.921.420	2.794.951.094.443
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	280.441.784.400	337.727.926.208
111	1. Tiền		2.733.926.771	1.628.030.908
112	2. Các khoản tương đương tiền		277.707.857.629	336.099.895.300
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		198.413.911.780	209.170.354.762
131	1. Phải thu khách hàng	5	165.462.019.172	175.510.087.315
132	2. Trả trước cho người bán		10.273.019.736	9.021.191.833
135	3. Các khoản phải thu khác	6	35.494.339.085	37.206.953.798
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 6	(12.815.466.213)	(12.567.878.184)
140	III. Hàng tồn kho		2.245.881.573.994	2.244.596.030.255
141	1. Hàng tồn kho	7	2.245.881.573.994	2.244.596.030.255
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		3.869.651.246	3.456.783.218
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		162.178.626	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		405.479.117	894.580.184
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		3.301.993.503	2.562.203.034
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		784.503.186.629	775.556.765.659
220	I. Tài sản cố định		526.424.550.858	526.324.534.027
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	34.387.923.039	23.930.166.455
222	Nguyên giá		76.892.298.624	65.802.270.068
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(42.504.375.585)	(41.872.103.613)
227	2. Tài sản vô hình	9	176.193.545	304.460.679
228	Nguyên giá		1.560.403.786	1.658.578.376
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.384.210.241)	(1.354.117.697)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	491.860.434.274	502.089.906.893
240	II. Bất động sản đầu tư	11	98.819.054.603	100.176.863.242
241	1. Nguyên giá		149.900.363.205	149.753.090.478
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(51.081.308.602)	(49.576.227.236)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		158.193.433.147	148.968.281.630
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	156.180.403.147	146.959.841.630
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	4.025.535.894	4.025.535.894
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(2.012.505.894)	(2.017.095.894)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.066.148.021	87.086.760
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		818.972.930	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	214.249.329	72.586.977
268	3. Tài sản dài hạn khác		32.925.762	14.499.783
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.513.110.108.049	3.570.507.860.102


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2013

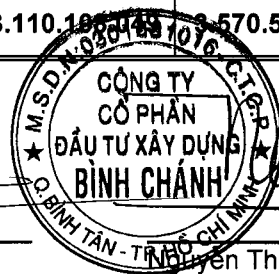
VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.754.582.289.028	1.686.770.409.689
310	I. Nợ ngắn hạn		584.911.264.059	522.847.560.232
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	111.658.411.350	110.347.699.779
312	2. Phải trả người bán		74.606.720.110	75.401.816.507
313	3. Người mua trả tiền trước		2.599.413.949	646.194.001
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	980.994.333	61.740.893.109
315	5. Phải trả người lao động		69.660.989	9.391.623.082
316	6. Chi phí phải trả	16	132.786.230.879	132.224.673.618
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	256.837.005.861	130.250.440.496
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.372.826.588	2.844.219.640
330	II. Nợ dài hạn		1.169.671.024.969	1.163.922.849.457
333	1. Phải trả dài hạn khác		10.157.785.654	10.212.999.361
334	2. Vay và nợ dài hạn	18	363.718.687.903	376.128.954.778
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	19	795.794.551.412	777.580.895.318
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.672.070.653.246	1.796.914.918.596
410	I. Vốn chủ sở hữu	20.1	1.672.059.196.103	1.796.903.461.453
411	1. Vốn cổ phần	20.2	722.670.000.000	722.670.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		610.750.058.000	610.750.058.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		142.313.571.835	136.210.275.252
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		79.468.705.155	73.365.408.572
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		12.332.000.000	12.332.000.000
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		104.524.861.113	241.575.719.629
430	II. Quỹ khác		11.457.143	11.457.143
432	1. Nguồn kinh phí		11.457.143	11.457.143
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ		86.457.165.775	86.822.531.817
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.513.110.195.449	3.570.507.860.102


Thái Kim Thành
Người lập


Nguyễn Thị Kim Thoa
Phụ trách kế toán


Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 8 năm 2013

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 2013

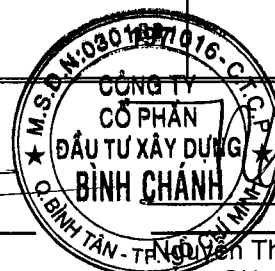
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	62.565.764.304	99.734.181.389
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	62.565.764.304	99.734.181.389
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(31.374.456.925)	(239.538.981.443)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.191.307.379	(139.804.800.054)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	11.161.940.069	448.816.792.209
22	7. Chi phí tài chính	23	(23.308.524.364)	(50.821.536.442)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(22.001.363.014)	(43.820.006.442)
24	8. Chi phí bán hàng		(7.365.855.389)	(1.523.012.239)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(16.012.888.628)	(25.041.721.748)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.334.020.933)	231.625.721.726
31	11. Thu nhập khác	24	616.486.740	653.157.565
32	12. Chi phí khác	24	(58.581.766)	(4.812.055.015)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		557.904.974	(4.158.897.450)
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết		17.523.279.163	18.583.813.240
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		13.747.163.204	246.050.637.516
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.2	-	(91.278.153.241)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	141.662.352	(2.182.684.167)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		13.888.825.556	152.589.800.108
61	Phân bổ: 18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		(365.366.042)	(595.376.745)
62	18.2 Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		14.254.191.598	153.185.176.853
70	19. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	20.4		2.120

Thái Kim Thành
Người lập

Ngày 27 tháng 8 năm 2013

Nguyễn Thị Kim Thoa
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		13.747.163.204	246.050.637.516
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 11	4.566.103.602	4.793.709.688
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		242.998.029	(499.626.429)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	23	1.311.751.350	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(28.690.137.466)	(466.550.796.189)
06	Chi phí lãi vay	23	22.001.363.014	43.820.006.442
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		13.179.241.733	(172.386.068.972)
09	Giảm các khoản phải thu		9.832.278.260	6.656.665.476
10	Giảm hàng tồn kho		3.727.964.511	194.121.939.257
11	Tăng các khoản phải trả		8.123.905.102	112.957.140.587
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(10.247.495)	244.603.592
13	Tiền lãi vay đã trả		(30.746.062.718)	(58.753.632.291)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(60.949.307.391)	(7.985.186.285)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.489.250.000)	(1.152.451.582)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động sản xuất kinh doanh		(63.331.477.998)	73.703.009.782
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.625.945.690)	(196.384.505.393)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		23.500.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(850.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	294.195.345.862
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức được chia		20.084.687.534	58.812.537.972
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		18.482.241.844	155.773.378.441
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	137.106.794.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(12.411.306.654)	(156.795.319.198)
36	Cổ tức đã trả	20.2	(25.599.000)	(832.150.200)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(12.436.905.654)	(20.520.675.398)

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 2013

VNĐ

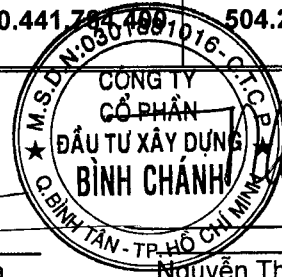
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(57.286.141.808)	208.955.712.825
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		337.727.926.208	295.341.057.104
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	280.441.784.400	504.296.769.929

Thái Kim Thành

Thái Kim Thành
Người lập

Nguyễn Thị Kim Thoa

Nguyễn Thị Kim Thoa
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân

Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng, môi giới bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 177 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 182).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con sau:

Công ty Cổ phần BCI ("BCI"), trong đó Công ty nắm giữ 69% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI ("DVI") là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312212779 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 4 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. DVI có trụ sở đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DVI là kinh doanh bất động sản và trồng trọt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các 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 Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, 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 các công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ giao dịch bằng ngoại tệ.

Khi lập các bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các kỳ trước, Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư số 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Nhóm Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố. Ảnh hưởng của việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ đến các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị 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 vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo 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 khấu hao hoặc giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm máy tính	3 – 10 năm

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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 Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà xưởng	25 – 46 năm
Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho 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 hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê.

3.9 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 Nhóm Công ty.

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

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

3.10 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 khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Đầu tư vào 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 các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên 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 Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết 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 Nhóm Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

3.13 Dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.14 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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 179 để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Nhóm Công ty tiếp tục sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo 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 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ **Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ **Quỹ đầu tư phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi 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 của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (trước khi trích lập các quỹ và sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản hoàn thành

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 cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị 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 báo cáo 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 các báo cáo tài chính.

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

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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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.

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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3.21 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), 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, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính 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, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại 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 Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, và các khoản vay và nợ.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	484.772.982	94.437.095
Tiền gửi ngân hàng	2.249.153.789	1.533.593.813
Các khoản tương đương tiền	277.707.857.629	336.099.895.300
TỔNG CỘNG	280.441.784.400	337.727.926.208

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng tiền lãi với lãi suất là 7%/ năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	165.462.019.172	175.510.087.315
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(3.932.619.213)</u>	<u>(3.685.031.184)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>161.529.399.959</u>	<u>171.825.056.131</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng để thực hiện các dự án	13.977.313.505	12.284.813.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	10.749.460.041	10.536.891.534
Lãi chậm thanh toán phải thu	8.794.268.760	8.794.268.760
Lãi tiền gửi phải thu	1.970.485.345	2.590.515.164
Khác	<u>2.811.434</u>	<u>3.000.464.835</u>
TỔNG CỘNG	<u>35.494.339.085</u>	<u>37.206.953.798</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(8.882.847.000)</u>	<u>(8.882.847.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>26.611.492.085</u>	<u>28.324.106.798</u>

(*) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"), Nhóm Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

7. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bất động sản dở dang (*)	2.230.166.288.682	2.228.823.217.159
Hàng hóa bất động sản	15.426.018.796	15.426.018.796
Nguyên vật liệu	<u>289.266.516</u>	<u>346.794.300</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.245.881.573.994</u>	<u>2.244.596.030.255</u>

(*) Đây là các chi phí phát triển và xây dựng cho các dự án khu dân cư đang còn thực hiện. Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	19.572.680.181	29.702.292.674	11.862.176.559	4.665.120.654	65.802.270.068
Mua trong kỳ	-	603.000.000	-	-	603.000.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.753.850.000	8.219.065.000	-	-	12.972.915.000
Thanh lý, nhượng bán	(48.696.969)	-	-	(182.322.832)	(231.019.801)
Phân loại lại theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC	<u>(56.872.025)</u>	<u>(68.885.000)</u>	<u>(14.205.000)</u>	<u>(2.114.904.618)</u>	<u>(2.254.866.643)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>24.220.961.187</u>	<u>38.455.472.674</u>	<u>11.847.971.559</u>	<u>2.367.893.204</u>	<u>76.892.298.624</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	943.870.174	16.224.154.127	1.610.925.514	1.833.844.296	20.612.794.111
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(6.281.863.114)	(23.847.232.544)	(7.546.471.213)	(4.196.536.742)	(41.872.103.613)
Khấu hao trong kỳ	(633.532.027)	(1.415.822.271)	(734.792.437)	(181.491.772)	(2.965.638.507)
Thanh lý, nhượng bán	30.115.203	-	-	182.322.832	212.438.035
Phân loại lại theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC	<u>52.936.707</u>	<u>68.885.000</u>	<u>14.205.000</u>	<u>1.984.901.793</u>	<u>2.120.928.500</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>(6.832.343.231)</u>	<u>(25.194.169.815)</u>	<u>(8.267.058.650)</u>	<u>(2.210.803.889)</u>	<u>(42.504.375.585)</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>13.290.817.067</u>	<u>5.855.060.130</u>	<u>4.315.705.346</u>	<u>468.583.912</u>	<u>23.930.166.455</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>17.388.617.956</u>	<u>13.261.302.859</u>	<u>3.580.912.909</u>	<u>157.089.315</u>	<u>34.387.923.039</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	Giấy chứng nhận ISO	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	331.744.151	1.326.834.225	1.658.578.376
Phân loại lại	-	(98.174.590)	(98.174.590)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>331.744.151</u>	<u>1.228.659.635</u>	<u>1.560.403.786</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	331.744.151	687.523.225	1.019.267.376
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(331.744.151)	(1.022.373.546)	(1.354.117.697)
Khấu trừ trong kỳ	-	(95.383.729)	(95.383.729)
Phân loại lại theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC	-	65.291.185	65.291.185
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>(331.744.151)</u>	<u>(1.052.466.090)</u>	<u>(1.384.210.241)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	-	304.460.679	304.460.679
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	-	<u>176.193.545</u>	<u>176.193.545</u>

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ và chung cư cao tầng tại 510 Kinh Dương Vương	252.917.103.994	252.881.877.180
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	210.489.292.803	220.753.992.236
Dự án 175 An Lạc	27.967.140.000	27.967.140.000
Khác	486.897.477	486.897.477
TỔNG CỘNG	<u>491.860.434.274</u>	<u>502.089.906.893</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Nhà xưởng	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	7.146.210.413	142.606.880.065	149.753.090.478
Tăng trong kỳ	-	147.272.727	147.272.727
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>7.146.210.413</u>	<u>142.754.152.792</u>	<u>149.900.363.205</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	(5.505.788.940)	(44.070.438.296)	(49.576.227.236)
Khấu hao trong kỳ	(63.093.134)	(1.441.988.232)	(1.505.081.366)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>(5.568.882.074)</u>	<u>(45.512.426.528)</u>	<u>(51.081.308.602)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>1.640.421.473</u>	<u>98.536.441.769</u>	<u>100.176.863.242</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>1.577.328.339</u>	<u>97.241.726.264</u>	<u>98.819.054.603</u>

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 2013. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.862.761.310	50	4.862.761.310	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	131.433.210.264	20	122.324.090.056	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	<u>19.884.431.573</u>	20	<u>19.772.990.264</u>	20
TỔNG CỘNG	<u>156.180.403.147</u>		<u>146.959.841.630</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 công ty liên kết (tiếp theo)

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013 bao gồm:

	VND			
	<i>BDS Sài Gòn Châu Á</i>	<i>Big C</i>	<i>COX</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 30 tháng 6 năm 2013	4.000.000.000	57.197.127.688	20.060.312.372	81.257.440.060
Phản lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	862.761.310	65.126.962.368	(287.322.108)	65.702.401.570
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết Cổ tức được chia trong kỳ	-	17.411.837.854	111.441.309	17.523.279.163
	-	(8.302.717.646)	-	(8.302.717.646)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	862.761.310	74.236.082.576	(175.880.799)	74.922.963.087
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	4.862.761.310	122.324.090.056	19.772.990.264	146.959.841.630
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	4.862.761.310	131.433.210.264	19.884.431.573	156.180.403.147

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 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

	VNĐ			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	15.300	1.312.145.455	15.300	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		2.590.080.439		2.590.080.439
TỔNG CỘNG		4.025.535.894		4.025.535.894
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.012.505.894)		(2.017.095.894)
GIÁ TRỊ THUẬN		2.013.030.000		2.008.440.000

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 5.013.508.250 VNĐ (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012: 800.879.403 VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4 và dự án Chung cư Tân Tạo 1.

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	111.658.411.350	110.347.699.779
TỔNG CỘNG	111.658.411.350	110.347.699.779

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế giá trị gia tăng	625.554.749	155.465.005
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	192.608.173	60.929.347.057
Thuế thu nhập cá nhân	114.178.139	611.367.466
Thuế tài nguyên	48.653.272	44.713.581
TỔNG CỘNG	980.994.333	61.740.893.109

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí dự án	115.839.403.210	111.481.113.585
Chi phí lãi vay	16.726.621.306	20.457.812.760
Khác	220.206.363	285.747.273
TỔNG CỘNG	<u>132.786.230.879</u>	<u>132.224.673.618</u>

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	135.365.002.500	5.310.001.500
Phải trả đền bù đất (*)	84.569.677.499	84.569.677.499
Phải trả khác	36.902.325.862	40.370.761.497
TỔNG CỘNG	<u>256.837.005.861</u>	<u>130.250.440.496</u>

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thô nơi Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngân hàng (i)	81.862.772.903	93.414.079.557
Vay đối tượng khác (ii)	6.911.915.000	7.771.915.000
Nhận nợ Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	86.602.411.350	85.290.660.000
Trái phiếu phát hành (iv)	300.000.000.000	300.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>475.377.099.253</u>	<u>486.476.654.557</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	111.658.411.350	110.347.699.779
Vay và nợ dài hạn	363.718.687.903	376.128.954.778

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
-------------	-----------------------------	-------------------	-----------------	----------	----------------------

VND

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Chợ Lớn

Hợp đồng vay số 331.09.701.479633 .TDTH	21.922.772.903	Từ ngày 5 tháng 9 năm 2013 đến ngày 24 tháng 12 năm 2014	Tài trợ dự án chung cư Tân Tạo 1	Lãi suất tiết kiệm +3,5%/ năm	6.127,9 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án chung cư Tân Tạo 1
---	----------------	--	---	--	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến
hạn trả 14.536.000.000

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn

Hợp đồng vay số 100200117/HDTD. TDH	59.940.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 đến ngày 25 tháng 10 năm 2015	Tài trợ dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất tiết kiệm +2,7%/ năm	14.850 m ² quyền sử dụng đất số AC241246, BD 747602, BD 747607 và BD 747654 của dự án Phong Phú 4
---	----------------	---	--	--	--

Trong đó:

Vay dài hạn đến
hạn trả 8.800.000.000

TỔNG CỘNG 81.862.772.903

Trong đó:

Vay dài hạn đến
hạn trả 23.336.000.000
Vay dài hạn 58.526.772.903

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
-------------	-----------------------------	-------------------	-----------------	----------	----------------------

VNĐ

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 17/2010/ HĐTĐ-QĐT-TD	6.911.915.000	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2013 đến ngày 15 tháng 6 năm 2017	Dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	12%/ năm	4.086,1 m ² quyền sử dụng đất số BB971671 Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án chung cư BCCI
--	---------------	---	--	----------	--

Trong đó:

Nợ dài hạn
đến hạn trả 1.720.000.000

TỔNG CỘNG **6.911.915.000**

Trong đó:

Nợ dài hạn
đến hạn trả 1.720.000.000
Nợ dài hạn 5.191.915.000

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	574.720.965.323	553.464.114.600
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	<u>221.073.586.089</u>	<u>224.116.780.718</u>
TỔNG CỘNG	<u>795.794.551.412</u>	<u>777.580.895.318</u>

(*) Đây là số tiền mà Nhóm Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

								VNĐ
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	722.670.000.000	610.750.058.000	(2.268.654.926)	136.210.275.252	73.365.408.572	12.332.000.000	180.465.108.130	1.733.524.195.028
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	153.185.176.853	153.185.176.853
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(2.777.569.199)	(2.777.569.199)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(108.400.500.000)	(108.400.500.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	2.268.654.926	-	-	-	-	2.268.654.926
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>722.670.000.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>-</u>	<u>136.210.275.252</u>	<u>73.365.408.572</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>222.472.215.784</u>	<u>1.777.799.957.608</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	722.670.000.000	610.750.058.000	-	136.210.275.252	73.365.408.572	12.332.000.000	241.575.719.629	1.796.903.461.453
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	14.254.191.598	14.254.191.598
Trích lập các quỹ	-	-	-	6.103.296.583	6.103.296.583	-	(12.206.593.166)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(9.017.856.948)	(9.017.856.948)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(130.080.600.000)	(130.080.600.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>722.670.000.000</u>	<u>610.750.058.000</u>	<u>-</u>	<u>142.313.571.835</u>	<u>79.468.705.155</u>	<u>12.332.000.000</u>	<u>104.524.861.113</u>	<u>1.672.059.196.103</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>722.670.000.000</u>	<u>722.670.000.000</u>
Cổ tức công bố	(130.080.600.000)	(108.400.500.000)
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(25.599.000)	(832.150.200)

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	72.267.000	72.267.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	72.267.000	72.267.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	72.267.000	72.267.000

20.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	14.254.191.598	153.185.176.853
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>72.267.000</u>	<u>72.267.000</u>
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/ cổ phiếu)	<u>197</u>	<u>2.120</u>

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
		VNĐ
Tổng doanh thu	62.565.764.304	99.734.181.389
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	<i>27.460.580.271</i>	<i>67.961.582.177</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất</i>	<i>5.625.458.872</i>	<i>5.497.875.480</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi</i>	<i>3.392.507.181</i>	<i>3.203.732.105</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>26.087.217.980</i>	<i>23.070.991.627</i>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
		VNĐ
Lãi tiền gửi	11.153.308.369	67.081.307.145
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú	-	368.273.204.254
Khác	8.631.700	13.462.280.810
TỔNG CỘNG	11.161.940.069	448.816.792.209

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
		VNĐ
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	15.862.050.128	224.862.094.239
Giá vốn cho thuê hoạt động - đất	1.455.883.107	1.426.376.623
Giá vốn cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	221.585.653	447.133.568
Giá vốn dịch vụ cung cấp	13.834.938.037	12.803.377.013
TỔNG CỘNG	31.374.456.925	239.538.981.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 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 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
		VNĐ
Lãi tiền vay	22.001.363.014	43.820.006.442
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	1.311.751.350 (4.590.000)	- 1.530.000
Khác	-	7.000.000.000
TỔNG CỘNG	23.308.524.364	50.821.536.442

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
		VNĐ
Thu nhập khác	616.486.740	653.157.565
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	109.348.114	155.914.619
Thu từ thanh lý tài sản cố định	23.500.000	-
Khác	483.638.626	497.242.946
Chi phí khác	(58.581.766)	(4.812.055.015)
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	(18.581.766)	-
Chi phí dự án Khu phức hợp Đầm Sen do ngừng dự án	-	(4.432.583.182)
Khác	(40.000.000)	(379.471.833)
GIÁ TRỊ THUẦN	557.904.974	(4.158.897.450)

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
		VNĐ
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	91.278.153.241
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(141.662.352)	2.182.684.167
TỔNG CỘNG	(141.662.352)	93.460.837.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) của kỳ hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận (lỗ) được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì lợi nhuận (lỗ) 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 Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013			VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng	
Lợi nhuận trước thuế	734.367.404	13.012.795.800	13.747.163.204	246.050.637.516
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kê toán				
Chi phí không được khấu trừ	367.292.874	-	367.292.874	516.692.874
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(8.631.700)	(8.631.700)	(6.165.500)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu	-	823.223.576	823.223.576	(8.730.736.667)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(256.574.167)	-	(256.574.167)	-
Lỗ của các công ty con	1.290.222.662	-	1.290.222.662	1.962.942.816
Lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	(17.523.279.163)	(17.523.279.163)	(18.583.813.240)
Lãi do thanh lý công ty con	-	-	-	(5.874.175.804)
Lãi vay nội bộ	-	-	-	(7.317.241.665)
Dự phòng đầu tư vào các công ty con	-	(894.583.967)	(894.583.967)	181.369.053
Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	2.135.308.773	(4.590.475.454)	(2.455.166.681)	208.199.509.383
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.135.308.773)	-	(2.135.308.773)	-
(Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	-	(4.590.475.454)	(4.590.475.454)	208.199.509.383
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	-	-	-	91.278.153.241
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ			60.929.347.057	7.934.438.355
Thuế TNDN tạm tính trên khoản ứng trước từ khách hàng mua sản phẩm bất động sản			212.568.507	1.774.169.947
Thuế TNDN đã trả trong kỳ			(60.949.307.391)	(7.985.186.285)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ			192.608.173	93.001.575.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<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>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Lãi tiền gửi dự thu	(200.311.348)	478.704.219	205.805.894	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	414.560.677	(406.117.242)	(64.143.542)	(2.182.684.167)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	214.249.329	72.586.977		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			141.662.352	(2.182.684.167)

VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ chuyển sang các năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 142.963.678.230 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 140.508.511.549 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Kỳ phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VNĐ		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2013	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013
2012	2017	140.508.511.549	2.135.308.773	-	138.373.202.776
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	2018	4.590.475.454	-	-	4.590.475.454
TỔNG CỘNG		145.098.987.003	2.135.308.773	-	142.963.678.230

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế TNDN của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tại ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 142.963.678.230 VNĐ do không thể dự tính được đủ lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

26. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2013, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 3.463.563.083 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.211.254.183 VNĐ) chủ yếu liên quan đến thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết liên quan đến cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Các khoản tiền thuê sẽ thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đến 1 năm	14.832.476.915	14.491.700.511
Trên 1 – 5 năm	49.011.627.439	45.608.532.757
Trên 5 năm	191.127.318.097	192.356.610.880
TỔNG CỘNG	254.971.422.451	252.456.844.148

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ bao gồm:

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	8.302.717.646

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

		VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	
Lương và thưởng	<u>4.599.956.707</u>	<u>2.602.700.887</u>	

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm nhà xưởng, kho bãi và đất cho thuê; cung cấp dịch vụ cho các công ty trong khu công nghiệp. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập 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 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VNĐ Tổng cộng
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	<u>36.478.546.324</u>	<u>26.087.217.980</u>	-	<u>62.565.764.304</u>
Tổng doanh thu thuần	<u>36.478.546.324</u>	<u>26.087.217.980</u>	-	<u>62.565.764.304</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	<u>18.939.027.436</u>	<u>12.252.279.943</u>	-	<u>31.191.307.379</u>
<i>Chi phí không phân bổ</i>	-	-	-	(23.378.744.017)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>	-	-	-	11.161.940.069
<i>Chi phí tài chính</i>	-	-	-	(23.308.524.364)
<i>Lợi nhuận khác</i>	-	-	-	557.904.974
<i>Phần lãi từ công ty liên kết</i>	-	-	-	17.523.279.163
<i>Lãi thuần trước thuế</i>	-	-	-	13.747.163.204
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>	-	-	-	-
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>	-	-	-	141.662.352
Lỗ thuần sau thuế				<u>13.888.825.556</u>
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	<u>3.015.049.846.280</u>	<u>21.537.352.347</u>	-	<u>3.036.587.198.627</u>
<i>Tài sản không phân bổ</i>	-	-	-	<u>476.522.909.422</u>
Tổng tài sản				<u>3.513.110.108.049</u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	<u>540.889.646.237</u>	<u>9.094.173.126</u>	-	<u>549.983.819.363</u>
<i>Công nợ không phân bổ</i>	-	-	-	<u>1.204.598.469.665</u>
Tổng công nợ				<u>1.754.582.289.028</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	VNĐ Tổng cộng
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	76.663.189.762	23.070.991.627	-	99.734.181.389
Tổng doanh thu thuần	76.663.189.762	23.070.991.627	-	99.734.181.389
Kết quả hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận (lỗ) gộp của bộ phận</i>	(150.072.414.668)	10.267.614.614	-	(139.804.800.054)
<i>Chi phí không phân bổ</i>	-	-	-	(26.564.733.987)
<i>Thu nhập hoạt động tài chính</i>	-	-	-	448.816.792.209
<i>Chi phí tài chính</i>	-	-	-	(50.821.536.442)
<i>Lợi nhuận khác</i>	-	-	-	(4.158.897.450)
<i>Phần lãi từ công ty liên kết</i>	-	-	-	18.583.813.240
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>	-	-	-	246.050.637.516
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>	-	-	-	(91.278.153.241)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	-	-	-	(2.182.684.167)
Lợi nhuận thuần sau thuế				152.589.800.108
Tài sản và công nợ				
<i>Tài sản bộ phận</i>	3.036.588.835.200	10.018.679.639	-	3.046.607.514.839
<i>Tài sản không phân bổ</i>	-	-	-	523.900.345.263
Tổng tài sản				3.570.507.860.102
<i>Công nợ bộ phận</i>	552.092.744.965	9.785.726.099	-	561.878.471.064
<i>Công nợ không phân bổ</i>	-	-	-	1.124.891.938.625
Tổng công nợ				1.686.770.409.689

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Ban Tổng 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 và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi chủ yếu ảnh hưởng đến chi phí phát triển các dự án bất động sản do Nhóm Công ty vay các khoản vay này để phát triển dự án và được trình bày như sau:

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>VNĐ Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013		
VNĐ	+300	11.663.240.637
VNĐ	-300	(11.663.240.637)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012		
VNĐ	+300	13,793,598,598
VNĐ	-300	(13,793,598,598)

Rủi ro về bất động sản

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

Rủi ro tín dụng

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

Khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc theo chính sách của Nhóm Công ty

Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Ngày 30 tháng 6 năm 2013			
Vay và nợ	111.658.411.350	363.718.687.903	475.377.099.253
Phải trả người bán	74.606.720.110	-	74.606.720.110
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	389.623.236.740	-	389.623.236.740
	575.888.368.200	363.718.687.903	939.607.056.103
Ngày 31 tháng 12 năm 2012			
Vay và nợ	110.347.699.779	376.128.954.778	486.476.654.557
Phải trả người bán	75.401.816.507	-	75.401.816.507
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	262.475.114.114	-	262.475.114.114
	448.224.630.400	376.128.954.778	824.353.585.178

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

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 18*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư được xếp vào tài sản tài chính thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh						
- <i>Cổ phiếu niêm yết</i>	1.435.455.455	(1.122.425.455)	1.435.455.455	(1.127.015.455)	313.030.000	308.440.000
Phải thu khách hàng	165.462.019.172	(3.932.619.213)	175.510.087.315	(3.685.031.184)	161.529.399.959	171.825.056.131
Phải thu khác	35.494.339.085	(7.786.000.000)	37.206.953.798	(7.786.000.000)	27.708.339.085	29.420.953.798
Tiền và các khoản tương đương tiền	280.441.784.400	-	337.727.926.208	-	280.441.784.400	337.727.926.208
TỔNG CỘNG	482.833.598.112	(12.841.044.668)	551.880.422.776	(12.598.046.639)	469.992.553.444	539.282.376.137

VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	475.377.099.253	486.476.654.557	475.377.099.253	486.476.654.557
Phải trả người bán	74.606.720.110	75.401.816.507	74.606.720.110	75.401.816.507
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	389.623.236.740	262.475.114.114	389.623.236.740	262.475.114.114
TỔNG CỘNG	939.607.056.103	824.353.585.178	939.607.056.103	824.353.585.178

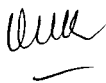
Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ


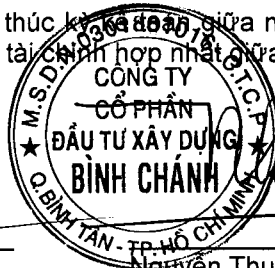
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thái Kim Thành
Người lập



Nguyễn Thị Kim Thoa
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2013

