

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VÀ XÂY DỰNG ĐỊA ỐC
ĐẤT XANH VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1-2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 – 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 – 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc của Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch
Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên
Ông Trần Khánh Quang	Thành viên
Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên
Ông Nhâm Hà Hải	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Khánh Quang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Quang	Giám đốc tài chính
Bà Đỗ Thị Thái	Kế toán trưởng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2011, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và các công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm báo cáo này (từ trang 04 đến trang 46).

CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Tháng 12 năm 2011, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm vốn góp cổ phần tăng từ 160 tỷ lên 320 tỷ. Số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung ngày 09/01/2012 căn cứ Quyết định số 01/2012/QĐ-SGDHCM ngày 05/01/2012 của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám Đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con trong năm. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Tổng Giám Đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Tổng Giám Đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con ở bất kỳ thời điểm nào và

đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. Tổng Giám Đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và các công ty con và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Tổng Giám Đốc xác nhận rằng Công ty và các công ty con đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Ý KIẾN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám Đốc nhận thấy báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh đúng tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty và các công ty con vào ngày lập báo cáo tài chính.

Ngoài ra, Tổng Giám Đốc nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoàn trả các khoản nợ đến hạn trong vòng 12 tháng tới.

Lương Trí Thìn

Tổng Giám Đốc

Ngày thángnăm 2012

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VIỆT NHẤT
VIET NHAT AUDITING CO., LTD.

Số: 02/HDKT2011

Tp.HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Kính gửi: Các Cổ Đông, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là Tập Đoàn) gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 (gọi chung là "báo cáo tài chính"), đính kèm từ trang 04 đến trang 46.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám Đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc tại trang 1 và 2, Tổng Giám Đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Công ty TNHH Kiểm toán DTL đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010 cho Tập Đoàn. Báo cáo đã được phát hành ngày 12/02/2011 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính hợp nhất không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám Đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31/12/2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Nguyễn Nhân Bào

Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0413/KTV

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán Việt Nhất

Phan Thị Thủy Tiên

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 360/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	MÃ SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		585.934.047.478	540.864.886.268
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	107.361.799.576	161.564.461.264
1. Tiền	111		13.660.166.243	25.359.790.061
2. Các khoản tương đương tiền	112		93.701.633.333	136.204.671.203
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.2	346.455.857.910	206.683.906.923
1. Phải thu khách hàng	131		147.258.046.723	51.946.890.384
2. Trả trước cho người bán	132		16.623.926.163	33.654.047.020
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		192.027.305.474	124.907.969.519
6. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(9.453.420.450)	(3.825.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140	5.3	84.098.752.589	124.531.524.014
1. Hàng tồn kho	141		84.098.752.589	124.531.524.014
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		48.017.637.403	48.084.994.067
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.453.133.687	1.198.453.374
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		734.659.694	227.223.899
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.234.282.175	8.002.906
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	44.595.561.847	46.651.313.888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		300.309.606.140	146.893.730.226
(200 = 210+220+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		14.692.170.544	13.814.786.514
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	12.479.545.216	12.298.357.253
- Nguyên giá	222		18.199.088.401	15.846.998.472
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.719.543.185)	(3.548.641.219)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	168.051.286	62.558.137
- Nguyên giá	228		411.848.605	237.836.330
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(243.797.319)	(175.278.193)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	2.044.574.042	1.453.871.124
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	25.413.238.755	-
- Nguyên giá	241		26.289.557.319	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(876.318.564)	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		199.348.408.002	94.487.663.210
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.9	25.169.231.328	24.557.389.714
3. Đầu tư dài hạn khác	258	5.10	174.179.176.674	69.930.273.496
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			
V. Tài sản dài hạn khác	260	5.11	4.641.126.082	12.806.007.825
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.651.319.659	10.995.108.931
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		63.515.023	112.291.094
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.926.291.400	1.698.607.800
VI. Lợi thế thương mại	269	5.12	56.214.662.757	25.785.272.677
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		886.243.653.618	687.758.616.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MÃ SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		429.068.178.050	398.767.092.006
I. Nợ ngắn hạn	310		413.728.872.568	380.936.159.192
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.13	108.850.000.000	179.722.400.000
2. Phải trả người bán	312	5.14	4.291.314.596	1.433.143.030
3. Người mua trả tiền trước	313	5.14	121.407.365.002	126.157.487.166
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.15	11.746.635.076	11.564.870.294
5. Phải trả người lao động	315	5.14	6.765.877.337	5.922.212.133
6. Chi phí phải trả	316	5.14	10.815.154.230	33.960.381.032
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	147.896.793.380	20.015.069.220
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.14	1.955.732.947	2.160.596.317
II. Nợ dài hạn	330		15.339.305.482	17.830.932.814
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		80.674.803	3.080.674.803
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.16	12.114.816.000	12.662.196.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		554.600.000	564.475.000
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	5.17	2.589.214.679	1.523.587.011
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	MẪU SỐ B 01-DN	
			Số cuối năm	Số đầu năm
B. NGUỒN VỐN (400=410+430)	400		401.389.965.133	243.597.970.129
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	401.389.965.133	243.597.970.129
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		320.000.000.000	160.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.185.270.806	5.280.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		197.188.289	1.365.783.676
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		6.765.651.704	5.384.813.830
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		42.241.854.334	71.567.372.623
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		5.20	55.785.510.435	45.393.554.359
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)	440		886.243.653.618	687.758.616.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-

Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Thái
Kế Toán Trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

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

MÃ SỐ B 02-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	288.616.134.764	383.663.057.844
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	2.229.870.749	9.408.016.633
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	6.1	286.386.264.015	374.255.041.211
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	6.2	80.303.294.608	204.977.948.735
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		206.082.969.407	169.277.092.476
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	17.463.879.811	6.870.839.118
7. Chi phí tài chính	22		38.554.054.136	1.034.532.917
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		38.554.054.136	1.033.168.878
8. Chi phí bán hàng	24	6.4	45.220.324.818	35.836.083.116
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	83.735.938.330	54.237.319.365
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		56.036.531.934	85.039.996.196
11. Thu nhập khác	31	6.6	5.241.376.614	26.098.022.677
12. Chi phí khác	32	6.7	4.396.064.260	1.003.705.077
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		845.312.354	25.094.317.600
14. Lợi nhuận trong công ty liên kết	45		(1.488.158.386)	57.389.714
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		55.393.685.902	110.191.703.510
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.8	22.284.702.973	32.449.211.248
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.8	48.776.071	(112.291.094)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		33.060.206.858	77.854.783.356
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		8.468.710.791	5.775.496.549
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		24.591.496.067	72.079.286.807
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	1.415	6.611

Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Thái
Kế Toán Trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

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

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		55.393.685.902	110.191.703.511
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		3.860.430.711	2.069.834.684
Các khoản dự phòng	03		5.628.420.450	3.825.000.000
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.079.175.348)	(6.817.355.690)
Chi phí lãi vay	06		38.554.054.136	1.033.168.878
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		87.357.415.851	110.302.351.383
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(86.814.679.510)	(105.116.747.712)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		14.143.214.106	56.087.050.354
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		43.111.647.784	(73.324.548.908)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		11.795.526.412	(3.403.300.549)
Tiền lãi vay đã trả	13		(36.293.753.399)	(13.297.289.171)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(22.048.911.788)	(31.980.621.238)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		131.230.085.028	113.435.687.279
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(163.573.278.972)	(60.129.941.288)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(21.092.734.488)	(7.427.359.850)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.300.270.801)	6.324.233.846)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		675.043.670	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(648.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.647.780.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(42.894.306.559)	(40.761.251.273)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.529.013.809	6.824.936.692
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(28.990.739.881)	(40.260.548.427)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 03-DN
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		117.357.713.806	94.252.610.286
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		330.245.499.612	205.536.196.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(400.468.059.612)	(140.563.800.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51.254.341.125)	(28.005.856.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.119.187.319)	131.219.149.386
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(54.202.661.688)	83.531.241.109
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		161.564.461.264	78.033.220.158
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		107.361.799.576	161.564.461.267

Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Thái
Kế Toán Trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh, dưới đây gọi là “Công ty”, là Công ty Cổ Phần được thành lập do chuyển đổi từ Công ty TNHH Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008531 ngày 23/11/2007 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi gần nhất với lần thứ 06 vào ngày 01/12/2011.

Trụ sở chính đặt tại số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 320.000.000.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2011 là 80 người (31/12/ 2010: 98 người).

Công ty đầu tư vào 02 công ty liên kết, 04 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp (được trình bày tại mục 1.3, 1.4 dưới đây), dưới đây gọi chung là Tập Đoàn.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tập Đoàn là xây dựng, dịch vụ và thương mại.

Hoạt động chính của Tập Đoàn là:

- Kinh doanh nhà.
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất.
- Tư vấn bất động sản (trừ các dịch vụ mang tính chất pháp lý).
- Tư vấn đầu tư.
- Xây dựng dân dụng, công nghiệp.
- Sửa chữa nhà.
- Cho thuê nhà ở, xưởng, văn phòng.
- Lập dự án đầu tư (báo cáo tiền khả thi, khả thi).
- San lấp mặt bằng.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.
- Dạy nghề.
- Khai thác đá, cát sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở).
- In ấn (trừ in tráng bao bì kim loại và in trên các sản phẩm vải, sợi, dệt, may, đan).
- Dịch vụ liên quan đến in.
- Sao chép bản ghi các loại.
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở).
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở).
- Sản xuất giường, tủ, bàn ghế (không chế biến gỗ, gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở).
- Xây dựng nhà các loại.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Hoàn thiện công trình xây dựng.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt trong xây dựng.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác.
- Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
- Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự (không hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh).
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán).
- Quảng cáo.
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Hoạt động nhiếp ảnh.
- Điều hành tua du lịch.
- Vệ sinh chung nhà cửa.
- Vệ sinh chung nhà cửa và các công trình.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Đào tạo cao đẳng; Đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở).
- Giáo dục khác: Các khóa dạy về phê bình đánh giá chuyên môn; Đào tạo về sự sống; Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng.
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao.

1.3 Danh sách các công ty con được hợp nhất

1.3.1 Các công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Hà Thuận Hùng	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	99%	99%
2	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51%	50%
3	Công ty Cổ phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS)	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	(*) 89,5%	89,5%
4	Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên	Số 24 Đường số 24, phường 11, quận 6, Tp. Hồ Chí Minh	(**) 100%	100%

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- (*) Căn cứ theo biên bản cuộc họp Hội Đồng Quản Trị số 16/2011/BB-HĐQT ngày 03/08/2011 Công ty mẹ nhận chuyển nhượng 475.000 cổ phần tương ứng 9,5% vốn điều lệ của Ông Nguyễn Anh Tú và 500.000 cổ phần tương ứng 10% vốn điều lệ của Ông Lương Trí Thìn, tại Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh dẫn đến tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ chiếm 89,5% kể từ ngày 19/08/2011.
- (**) Căn cứ theo quyết định của Hội Đồng Quản Trị số 22/2011/QĐ-HĐQT ngày 02/11/2011 Công ty mẹ nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp (100%) tại Công Ty TNHH DL - TM - SX và Xây Dựng Lý Khoa Nguyên với giá trị là 79.636.557.000 đồng.

1.3.2 Các công ty con gián tiếp: là công ty con của Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS)

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Miền Trung	422 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng	55%	60%
2	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đông Á	30 Trần Nãi, Phường An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	51%	46%
3	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh Tây Nam	299 Hoàng Diệu, Phường 6, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	51%	46%
4	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc	70 Trường Chinh, Phường Tân Hưng Thuận, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh	51%	46%
5	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Đồng Nai	11 lô C1, khu phố 1, quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	51%	46%
6	Công ty Cổ Phần Đất Xanh Bình Dương	408 Đại lộ Bình Dương, khu 3, phường Phú Lợi, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	51%	46%
7	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Đất Xanh Mỹ Phước	K1-17, K1-18 đường NE8 ấp 2, xã Bình Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương	56%	51%
8	Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	Phòng 602 tầng 6 tháp A, tòa nhà Handi Resco, 521 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội	51%	50%
9	Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Hoàn Cầu	114 Nguyễn Cửu Vân, phường 17, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	51%	46%
10	Công ty CP Đất Xanh Miền Tây	168-170 Nguyễn Hữu Thọ, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	60%	82%

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1.3.3 Công ty liên kết được tổng hợp quyền lợi vào báo cáo tài chính hợp nhất

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty Cổ Phần Địa Ốc Long Điền	Số 104/4, ấp Hòa Bình, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	49%	49%
2	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh (DXC)	Số 27, Đinh Bộ Lĩnh, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	42%	42%

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 Chế độ kế toán áp dụng, kỳ kế toán và hình thức sổ kế toán

Tập đoàn áp dụng chế độ Kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài Chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính.

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ chính thức sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

3. ÁP DỤNG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN MỚI

Ngày 06/11/2009, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) 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 các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2010.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phái sinh do Tập đoàn phát hành (nếu có) để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả lẫn thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tập đoàn vì Tập đoàn chưa phát hành công cụ này.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Nguyên tắc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (Công ty hay Công ty mẹ) và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và 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 các đơn vị trong cùng Tập Đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Những thay đổi so với báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010:

- Các công ty con gián tiếp được nêu ở mục 1.3.2 trên đây, năm 2010 là các công ty con được Công ty Cổ Phần Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh (công ty mẹ) đầu tư trực tiếp với tỷ lệ góp vốn từ 51% đến 56%. Căn cứ theo quyết định của Hội đồng quản trị số 27 ngày 20/01/2011, Công ty mẹ đã góp vốn thành lập Công ty Cổ Phần Kinh Doanh Dịch Vụ Bất Động Sản Đất Xanh (DXS) và chuyển nhượng vốn góp của các công ty này cho DXS.
- Căn cứ theo Nghị quyết số 22/2011/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty ngày 02/11/2011, Công ty nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp với tổng giá trị 79.636.557.000 VND tại Công ty TNHH Du Lịch – Thương Mại – Sản Xuất và Xây Dựng Lý Khoa Nguyên để trở thành chủ sở hữu của công ty này với tỷ lệ góp vốn là 100%.

4.3 Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4.4 Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

4.5 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần, công nợ và nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con và các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên Bảng cân đối kế toán.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

4.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4.7 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi của Tập Đoàn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tập Đoàn được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

4.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

4.9 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thời gian khấu hao ước tính cho các nhóm tài sản như sau :

Nhà xưởng và vật kiến trúc	03 – 06 năm
Máy móc và thiết bị	05 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 – 06 năm

4.10 Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Giá trị ban đầu của tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, sau khi ghi nhận ban đầu, trong quá trình sử dụng, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, khấu hao lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự tính.

Thời gian khấu hao ước tính như sau :

Phần mềm, website và tài sản vô hình khác	03-06 năm
---	-----------

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập Đoàn. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.12 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất và nhà của các căn hộ thương mại tại tòa nhà Sunview 1 và 2, Đường Cây Keo, Xã Tam Phú, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh, do

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

4.13 Các khoản đầu tư tài chính

Phân loại các khoản đầu tư

- Nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư vào công ty con;
- Nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư vào công ty liên kết;
- Nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư dài hạn khác.

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.14 Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Tiền thuê văn phòng thể hiện số tiền thuê văn phòng đã được trả trước. Tiền thuê văn phòng trả trước được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí thành lập bao gồm các chi phí phát sinh trong quá trình thành lập các Công ty trước ngày có Giấy chứng nhận đầu tư và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí thành lập được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm kể từ ngày các Công ty chính thức đi vào hoạt động.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí quảng cáo phát sinh trong giai đoạn trước khi các Công ty đi vào hoạt động chính thức và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho các Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

4.15 Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nêu:

- Có thời hạn thanh toán dưới một (1) năm (hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- Có thời hạn thanh toán trên một (1) năm (hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là nợ dài hạn.

4.16 Chi phí trích trước

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

4.17 Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp

- Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 16% và trừ lương cán bộ công nhân viên 6%.
- Bảo hiểm y tế được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 3% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1,5%.
- Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên tiền lương cơ bản theo hợp đồng lao động, hạch toán vào chi phí hoạt động là 1% và trừ lương cán bộ công nhân viên 1%.

Theo luật Bảo hiểm xã hội và Bảo hiểm y tế, mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng tỷ lệ như đã nêu trên của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ.

4.18 Dự phòng trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp mất việc làm cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc trong Tập Đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31/12/2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc bằng nửa mức lương bình quân của giai đoạn 6 tháng tính đến thời điểm chấm dứt hợp đồng lao động theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ 01/01/2009, mức lương bình quân để tính trợ cấp thôi việc sẽ tính lại tại thời điểm kết thúc mỗi kỳ báo cáo bằng lương bình quân giai đoạn 06 tháng tính đến ngày báo cáo. Chênh lệch các khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả được hạch toán vào kết quả kinh doanh.

Từ ngày 01/01/2009, Tập Đoàn đã đóng bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP ban hành ngày 12/12/2008.

4.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu

Ghi nhận cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

4.20 Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tập Đoàn được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tập Đoàn về hợp đồng xây dựng. (xem chi tiết dưới đây)

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tập Đoàn có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

4.21 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4.22 Chi phí thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Tập Đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 25%.

Ngoài ra, theo hướng dẫn tại Công văn số 3338/TCT-PCCS ngày 08/09/2006 của Tổng Cục Thuế về việc xác định chi phí hợp lý để tính thu nhập chịu thuế, Công ty TNHH DV-XD Địa Ốc Đất Xanh, nay là Công ty CP Dịch Vụ và Xây Dựng Địa Ốc Đất Xanh, là công ty môi giới, nên khoản mục chi phí quảng cáo để phục vụ cho khách hàng (quảng cáo gián tiếp) sẽ được xem là chi phí trực tiếp và được tính toàn bộ vào chi phí hợp lý của công ty khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp nếu có đủ hóa đơn chứng từ hợp pháp theo quy định.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập Đoàn có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tập đoàn có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Tập Đoàn căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.23 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập Đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm

4.24 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu và trình bày

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập Đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Tập Đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

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, được phân loại một cách phù hợp thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả kinh doanh, các khoản nợ phải trả được xác định theo giá trị phân bổ. Tập Đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả các khoản 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 đến việc phát hành.

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính 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.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.169.000.140	489.864.477
Tiền gửi ngân hàng	12.491.166.103	24.869.925.584
Các khoản tương đương tiền	93.701.633.333 (*)	136.204.671.203
Cộng	<u>107.361.799.576</u>	<u>161.564.461.264</u>

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng, trong đó các hợp đồng tiền gửi với tổng mệnh giá là 40.000.000.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay chiết khấu tại ngân hàng.

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng	147.258.046.723 (a)	51.946.890.384
Trả trước cho người bán	16.623.926.163 (b)	33.654.047.020

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Các khoản phải thu khác	192.027.305.474 (c)	124.907.969.519
Cộng	355.909.278.360	210.508.906.923
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.453.420.450) (d)	(3.825.000.000)
Giá trị thuần của các khoản phải thu	346.455.857.910	206.683.906.923
(a) Bao gồm các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập Đoàn, được chi tiết như sau :		
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng bán dự án căn hộ	37.017.841.128	39.856.564.508
Phải thu khách hàng dịch vụ môi giới	101.305.295.025	11.663.375.430
Khách hàng khác	8.934.910.570	426.950.446
Cộng	147.258.046.723	51.946.890.384
(b) Chủ yếu các khoản trả trước chi phí xây dựng công trình cho các nhà thầu sau:		
	VND	
Công ty CP ĐT XD & TM Đông Tây	2.873.070.689	
Nguyễn Thành Văn	5.800.997.849	
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Đất Xanh	3.875.574.354	
(c) Bao gồm các khoản phải thu khác sau:		
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu Công ty CP Địa Ốc Long Điền khoản tài trợ vốn Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền theo Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 0106/HĐHTĐT ngày 27/06/2010	50.689.068.710	38.539.254.600
Phải thu Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Hồng Hà - hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng Căn hộ cao cấp Morning Star số 011/08/HĐGVĐT ngày 08/03/2008	12.235.728.500	12.235.728.500
Phải thu theo các giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng mua quyền sử dụng đất	36.386.690.740	41.426.650.740
Phải thu Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Cao Su khoản ứng trước tiền theo hợp đồng chuyển nhượng vốn góp	31.746.600.000	-
Khoản tài trợ vốn cho Công ty CP Xây Dựng Địa Ốc Long Kim Phát	27.840.000.000	-
Phải thu tiền ứng trước cho bên bán nhà & đất	29.591.636.108	28.945.426.700
Các khoản phải thu khác	3.537.581.416	3.760.908.979
Cộng	192.027.305.474	124.907.969.519

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

(d) Chủ yếu là dự phòng nợ phải thu khó đòi các khách hàng sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nguyễn Thu Hòa	3.779.000.000	-
Bà Dương Thị Thục	3.000.000.000	2.100.000.000
Công ty CP TV ĐT XD Kiểm Định Liên Toàn Cầu	990.000.000	990.000.000
Ông Lưu Tấn Tiến	1.050.000.000	735.000.000
Công ty TNHH Ngạc Nhiên (Siver Sea Vũng Tàu)	195.062.175	-
Các khách hàng khác	439.358.275	-
Cộng	9.453.420.450	3.825.000.000

5.3 Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	12.669.000	55.618.073
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	77.892.648.384	32.954.000.760
+ Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	77.892.648.384	32.954.000.760
Thành phẩm (Dự án Tam Phú)	6.162.608.872	91.521.905.181
+ Dự án căn hộ Sunview 1	-	12.729.042.198
+ Dự án căn hộ Sunview 2	6.162.608.872	78.792.862.983
Hàng hoá	30.826.333	-
Cộng	84.098.752.589	124.531.524.014
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(-)	(-)
Giá trị thuần của hàng tồn kho	84.098.752.589	124.531.524.014

(*) Giá trị các căn hộ thuộc dự án Tam Phú bao gồm cả quyền sử dụng đất và công trình xây dựng được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại các ngân hàng.

5.4 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản thiếu chờ xử lý	5.000.000	5.000.000
Tạm ứng	6.444.605.642	10.780.843.888
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	38.145.956.205 (*)	35.865.470.000
Cộng	44.595.561.847	46.651.313.888

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

(*) Bao gồm :

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Khoản đặt cọc cho hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm Khu dân cư – dịch vụ Giang Điền	24.500.000.000	-
+ Các khoản đặt cọc mua dự án khác	13.645.956.205	35.865.470.000

5.5 Tài sản cố định hữu hình

TSCĐ hữu hình	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	342.935.650	13.613.495.548	1.890.567.274	15.846.998.472
Tăng trong năm	46.961.300	2.322.804.723	1.522.054.939	3.891.820.962
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-
Tăng khác (phân loại...)	-	-	310.875.610	310.875.610
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.421.558.133)	(86.112.860)	(1.507.670.993)
Giảm khác (phân loại..)	(342.935.650)	-	-	(342.935.650)
Số dư cuối kỳ	46.961.300	14.514.742.138	3.637.384.963	18.199.088.401
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	64.540.081	2.873.604.389	610.496.749	3.548.641.219
Khấu hao trong năm	2.975.894	2.080.640.698	833.419.358	2.917.035.950
Tăng khác	-	-	63.097.152	63.097.152
Thanh lý, nhượng bán	-	(667.817.754)	(44.813.261)	(712.631.015)
Giảm khác	(64.540.081)	(32.060.040)	-	(96.600.121)
Số dư cuối kỳ	2.975.894	4.254.367.293	1.462.199.998	5.719.543.185
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	278.395.569	10.739.891.159	1.280.070.525	12.298.357.253
Số dư cuối kỳ	43.985.406	10.260.374.845	2.175.184.965	12.479.545.196

Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh Tây Bắc đã thế chấp xe Ford Everest biển số 56S – 5921 với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2011 là 630.920.076 VND (Ngày 31/12/2010: 759.242.803 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngắn hạn.

Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước đã thế chấp xe ô tô biển số 61B-00031 với giá trị là 647.000.000 VND để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại ngân hàng.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

5.6 Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình	Trang Web	Phần mềm kế toán	TSCĐ Vô hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	116.153.730	14.248.000	107.434.600	237.836.330
Tăng trong năm	174.012.275	-	-	174.012.275
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	290.166.005	14.248.000	107.434.600	411.848.605
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	88.435.228	5.046.167	81.796.798	175.278.193
Khấu hao trong năm	39.319.326	3.561.998	25.637.802	68.519.126
Thanh lý	-	-	-	-
Số dư cuối năm	127.754.554	8.608.165	107.434.600	243.797.319
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	27.718.502	9.201.833	25.637.802	62.558.137
Số dư cuối năm	162.411.451	5.639.835	-	168.051.286

5.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Giá trị mua sắm dở dang của các phần mềm quản lý.

5.8 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá	-	26.289.557.319	-	26.289.557.319
Hao mòn lũy kế	-	876.318.564	-	876.318.564
Giá trị còn lại	-			25.413.238.755

5.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Địa ốc Long Điền	22.874.218.282	24.557.389.714
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>24.500.000.000</i>	<i>24.500.000.000</i>
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>(1.625.781.718)</i>	<i>(57.389.714)</i>
Công ty CP Xây dựng Đất Xanh	2.295.013.046	-
<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>2.100.000.000</i>	
<i>Phần lợi nhuận/(lỗ) phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia</i>	<i>195.013.046</i>	
Cộng	25.169.231.328	24.557.389.714

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Thông tin tài chính tóm tắt về các công ty liên kết của Tập Đoàn được trình bày như sau:

Công ty CP Địa Ốc Long Điền

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	261.469.872.950	156.054.449.184
Tổng công nợ	214.787.794.824	105.937.327.319
Tài sản thuần	46.682.078.126	50.117.121.865
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (49%)	22.874.218.282	24.557.389.714
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	-	620.483.189
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	(3.435.043.739)	117.121.865
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết	(1.683.171.432)	57.389.714

Công ty CP Xây Dựng Đất Xanh

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng tài sản	24.605.087.810	-
Tổng công nợ	19.214.178.620	-
Tài sản thuần	5.390.909.190	-
Phần tài sản thuần Tập Đoàn đầu tư vào công ty liên kết (42%)	2.264.181.860	-
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu	6.382.140.197	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ)	464.316.777	-
Lợi nhuận thuần/(lỗ) của Tập Đoàn trong công ty liên kết (42%)	195.013.046	-

5.10 Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác là chi phí phát triển các dự án bao gồm :

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Dự án Arisen	50.000.000.000	50.000.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

+ Dự án TNT, P. Bình Chiểu, Q. Thủ Đức, TP Hồ Chí Minh	24.270.070.000	-
+ Dự án khu trang trại – nuôi trồng sinh thái du lịch – Nhà biệt thự vườn Khoa Nguyên	45.452.483.842	-
+ Dự án Công ty Đầu Tư Đông Á	17.017.388.000	12.893.755.556
+ Dự án KDC Tân Vũ Minh 3B Bình Dương	28.081.873.500 (*)	-
+ Dự án Công ty TNHH Minh Hưng	6.077.575.090	-
+ Các dự án khác	3.279.786.242	7.036.517.940
Cộng	<u>174.179.176.674</u>	<u>69.930.273.496</u>

(*) Giá trị quyền sử dụng đất của khu dân cư được thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại các ngân hàng.

5.11 Tài sản dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí trả trước dài hạn	2.651.319.659 (a)	10.995.108.931
Tài sản thuế hoãn lại	63.515.023	112.291.094
Tài sản dài hạn khác	1.926.291.400 (b)	1.698.607.800
Cộng	<u>4.641.126.082</u>	<u>12.806.007.825</u>

(a) Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu là giá trị công cụ dụng cụ đang sử dụng còn chờ phân bổ.

(b) Tài sản dài hạn khác là các khoản đặt cọc tiền thuê văn phòng trụ sở của các công ty trong Tập Đoàn.

5.12 Lợi thế thương mại

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu kỳ	25.785.272.677	29.007.815.057
Lợi thế thương mại tăng trong kỳ	34.135.807.532	-
Phân bổ lợi thế thương mại	(3.706.417.452)	(3.222.542.380)
Lợi thế thương mại cuối kỳ	56.214.662.757	25.785.272.677

Chi tiết như sau :

Công ty con	Đầu Tư và	Hà Thuận	Lý Khoa	Cộng
	Phát Triển	Hùng	Nguyên	
	Tp.HCM			
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu
Tỉ lệ vốn góp	50%	99%	100%	
Giá phí hợp nhất kinh doanh	57.120		79.637	162.497
Tài sản thuần công ty con	49.986		45.501	121.387
Vốn chủ sở hữu	50.000		48.000	124.000

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Lợi nhuận chưa phân phối	(14)		(2.499)	(2.612)
Tài sản thuần công ty con mua được	24.993	25.642	45.501	96.136
Lợi thế thương mại tại ngày mua	32.127	98	34.136	66.361
Lợi thế thương mại đã phân bổ lũy kế	9.638	25	484	10.147
Lợi thế thương mại chưa phân bổ đến 31/12/2011	22.489	73	33.652	56.214

Các lợi thế thương mại trên đây được ghi nhận từ các khoản đầu tư vào các công ty con như sau :

- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Đất Xanh, do mua lại 2.500.000 cổ phần theo Hợp đồng mua bán cổ phiếu ngày 01/10/2008 (nay đổi tên thành Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Tp. HCM).

- Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại - Dịch Vụ Hà Thuận Hùng, do mua lại phần vốn góp 20 tỷ đồng của Ông Huỳnh Hồng Hà theo Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn ký ngày 25/06/2009, và mua lại phần vốn góp 5,74 tỷ đồng của Ông Huỳnh Đông Hải theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 25/06/2009.

- Công Ty TNHH Du Lịch-Thương Mại-Sản Xuất & Xây Dựng Lý Khoa Nguyên, do mua lại toàn bộ phần vốn góp với tổng giá trị 79.636.557.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 03/11/2011.

5.13 Vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm
	VND		VND
Vay ngân hàng	108.850.000.000	(*)	60.000.000.000
Vay cá nhân	-		119.000.000.000
Vay đến hạn trả	-		722.400.000
Cộng	108.850.000.000		179.722.400.000

(*) Bao gồm các khoản vay ngân hàng sau:

- Khoản vay của Ngân hàng Công Thương Chi nhánh 8 theo Hợp đồng vay số 0039/2011/HĐTD ngày 10/05/2011, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay thả nổi, mục đích vay thanh toán các chi phí liên quan đến việc thực hiện hợp đồng môi giới và bao tiêu sản phẩm dự án Khu dân cư Phước Lý tỉnh Long An, khoản vay được đảm bảo bằng giá trị tài sản quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 321 và 322, tờ bản đồ số 54, Phường Tam Phú, Quận Thủ Đức, TP. HCM do công ty làm chủ sở hữu (xem mục 5.3). Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 47.000.000.000 VND.

- Khoản vay của Ngân hàng Công Thương Chi nhánh 8 theo Hợp đồng vay số 0085/2011/HĐTD ngày 19/10/2011, thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất vay thả nổi, mục đích vay thanh toán các chi phí liên quan đến việc thực hiện hợp đồng bao tiêu sản phẩm dự án Khu dân cư Suối Sơn tỉnh Đồng Nai, khoản vay được đảm bảo bằng giá trị tài sản quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 462, tờ bản đồ số C4, Xã Vĩnh Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương do công ty làm chủ sở hữu (xem mục 5.10). Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 24.500.000.000 VND.

- Các khoản vay chiết khấu giấy tờ có giá (hợp đồng tiền gửi) tại Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long Chi nhánh Gia Định với tổng mệnh giá 40.000.000.000 VND, tổng số dư nợ vay đến 31/12/2011 là 36.900.000.000 VND với lãi suất vay là 15,2%/năm (xem mục 5.1).

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- Vay ngắn hạn Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – CN 11 theo hợp đồng tín dụng số 6480 – LAV – 201100253/HĐTD ngày 27/04/2011 với mục đích bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng từ 13/05/2011 đến 13/05/2012, lãi suất 20%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản xe Ford Everest biển số 56S – 5921 trị giá 700.000.000 VND. Dư nợ vay đến ngày 31/12/2011 là 450.000.000 VND (xem mục 5.5).

5.14 Nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán	4.291.314.596 (a)	1.433.143.030
Người mua trả tiền trước	121.407.365.002 (b)	126.157.487.166
Phải trả người lao động	6.765.877.337 (c)	5.922.212.133
Chi phí phải trả	10.815.154.230 (d)	33.960.381.032
Phải trả, phải nộp khác	147.896.793.380 (e)	20.015.069.220
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.955.732.947 (f)	2.160.596.317
Cộng	293.132.237.492	189.648.888.898

(a) Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập Đoàn.

(b) Người mua trả tiền trước là các khoản khách hàng ứng tiền trước để mua các căn hộ và các dự án khác :

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án căn hộ Sunview 2	2.247.599.531	76.644.211.888
Dự án căn hộ Phú Gia Hưng	118.403.565.471	48.827.953.578
Phí dịch vụ và phí khác	-	685.321.700
Cộng	121.407.365.002	126.157.487.166

(c) Phải trả người lao động, chủ yếu là khoản lương tháng 12/2011 và thưởng năm 2011 đã được chi trả trong tháng 01/2012.

(d) Chi phí phải trả bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả ước tính để hoàn thành dự án	8.123.441.587	29.148.277.613
Chi phí lãi vay	1.018.875.000	3.091.722.223
Chi phí phải trả khác	1.672.837.643	1.720.381.196
Cộng	10.815.154.230	33.960.381.032

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

(e) Phải trả khác, chủ yếu:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải hoàn trả tiền hợp đồng góp vốn mua dự án cho khách hàng	2.576.886.818	5.906.422.119
Phải trả cá nhân tài trợ vốn ở công ty con	3.273.380.781	1.717.613.830
Phải trả tiền thu hộ phí bảo trì và các chi phí khác	8.249.317.093	1.295.203.364
Phải trả tiền thu hộ cho chủ đầu tư dự án	132.843.647.154	12.084.361.550
+ Công ty CP Quốc tế Năm Sao tiền đặt cọc, tiền giữ chỗ của khách hàng đăng ký mua dự án Khu dân cư Phước Lý, Long An	108.673.223.317	-
+ Các chủ đầu tư khác	24.170.423.837	12.084.361.550

(f) Quỹ khen thưởng, phúc lợi bao gồm:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	2.160.596.317	60.554.389
Trích lập trong kỳ	5.704.771.869	4.420.723.982
Sử dụng trong kỳ	(5.909.635.239)	(2.085.881.277)
Số dư cuối kỳ	1.955.732.947	2.160.596.317

5.15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.189.709.765	3.766.081.722
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.599.772.551	7.250.779.348
Thuế thu nhập cá nhân	957.152.760	548.009.224
Cộng	11.746.635.076	11.564.870.294

5.16 Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay cá nhân	11.892.496.000 (a)	11.892.496.000
Vay ngân hàng	222.320.000 (b)	769.700.000
Cộng	12.114.816.000	12.662.196.000

(a) Khoản vay dài hạn cá nhân Ông Trần Quyết Chiến, Tổng Giám Đốc Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh (công ty con), có lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01/09/2009 để thực hiện dự án tại Đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn vay kể từ ngày ký hợp đồng đến sau 15 ngày kể từ ngày quyết toán bàn giao công trình hoàn thành.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

- (b) Khoản vay Ngân Hàng TMCP Phương Đông - CN Bình Dương theo Hợp đồng tín dụng số 010.11.00020 ngày 13/01/2010 với số tiền vay là 320.000.000 VND, thời hạn vay là 36 tháng, lãi suất vay là 1,8%/tháng nhằm mục đích mua xe hơi. Khoản vay này được thế chấp bằng chính tài sản đi vay (xe ô tô biển số 61B-00031) với giá trị tài sản thế chấp là 647.000.000 VND (xem mục 5.5).

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền thuê các căn hộ thương mại ở Sunview 1 và Sunview 2	2.589.214.679	1.523.587.011

5.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Nghị quyết số 02/2011/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/04/2011 của Đại hội đồng cổ đông công ty đã thông qua phương án phát hành thêm 16.000.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 320.000.000.000 đồng. Ngày 01/12/2011 Công ty đã sửa đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 06 và hoàn tất thủ tục tăng vốn. Số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung ngày 09/01/2012 căn cứ Quyết định số 01/2012/QĐ-SGDHCM ngày 05/01/2012 của Sở GDCK Tp. Hồ Chí Minh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã sửa đổi, vốn điều lệ của công ty là 320.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2011, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ, cơ cấu vốn cụ thể như sau:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	15.595.375	155.953.750	48,74
2	Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	13.365.356	133.653.560	41,76
3	Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	2.901.132	29.011.320	9,07
4	Cổ đông người nước ngoài	138.137	1.381.370	0,43
	Cộng	32.000.000	320.000.000	100,00

Trong đó, các cổ đông sáng lập của công ty gồm các thành viên sau:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (nghìn đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Ông Lương Trí Thìn	13.245.375	132.453.750	41,39
2	Ông Lương Trí Tú	454.208	4.542.080	1,43
3	Ông Trần Văn Ánh	81.250	812.500	0,25
	Cộng	13.780.833	137.808.330	43,07

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	80.000.000.000	3.420.000.000	1.366.522.430	38.420.181.593	123.206.704.023
Tăng vốn trong năm	80.000.000.000	1.860.000.000	-	-	81.860.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	72.079.286.807	72.079.286.807
Cổ tức được chia	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
Phân phối quỹ	-	-	5.384.075.076	(10.932.095.777)	(5.548.020.701)
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	5.280.000.000	6.750.597.506	71.567.372.623	243.597.970.129
Tăng vốn trong năm	160.000.000.000	26.905.270.806	-	-	186.905.270.806
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	24.591.496.067	24.591.496.067
Cổ tức được chia	-	-	-	(48.000.000.000)	(48.000.000.000)
Hoàn nhập quỹ	-	-	(2.348.680.413)	2.348.680.413	-
Phân phối quỹ	-	-	2.560.922.900	(8.265.694.769)	(5.704.771.869)
Số dư cuối năm nay	320.000.000.000	32.185.270.806	6.962.839.993	42.241.854.334	401.389.965.133

Căn cứ theo Nghị quyết số 02/2011/NQ-ĐHĐCĐ ban hành ngày 16/04/2011 của Đại Hội Đồng Cổ đông thường niên quyết định việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2010 như sau:

- Quỹ khen thưởng 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế
- Quỹ phúc lợi 2% trên tổng lợi nhuận sau thuế
- Quỹ dự phòng tài chính 3% trên tổng lợi nhuận sau thuế.
- Chi trả cổ tức năm 2010 bằng tiền mặt với tỷ lệ 30%/mệnh giá. Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức vào ngày 15/12/2011.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	32.000.000	16.000.000
- Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	32.000.000	16.000.000
- Số lượng cổ phần đang lưu hành	32.000.000	16.000.000
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần.		

5.19 Cổ tức

Trong năm, căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông công ty thì tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2010 bằng tiền mặt là 30%/mệnh giá (3.000 đồng/cổ phần). Tổng số cổ tức của năm 2010 đã trả là 48.000.000.000 VND.

Đại hội đồng cổ đông Công ty cũng thông qua kế hoạch tạm ứng cổ tức năm 2011 là 10%/mệnh giá (1.000 đồng/cổ phần) nhưng Hội đồng quản trị chưa có quyết định chi trả trong năm 2011.

5.20 Lợi ích của cổ đông thiểu số

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	45.393.554.359	27.168.057.810
Vốn góp của cổ đông thiểu số tăng trong năm	10.547.630.000	12.450.000.000
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông thiểu số	8.468.710.791	5.775.496.549
Cổ tức được chia	(8.624.384.715)	-
Số dư cuối năm	55.785.510.435	45.393.554.359

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

6.1 Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản	181.290.059.461	103.711.442.446
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	107.326.075.303	279.951.615.398
Hàng bán bị trả lại	(2.229.870.749)	(9.408.016.633)
Cộng	286.386.264.015	374.255.041.211

6.2 Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	21.834.334.036	17.243.130.611
Giá vốn hoạt động chuyển nhượng bất động sản	58.468.960.572	187.734.818.124
Cộng	80.303.294.608	204.977.948.735

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.463.879.811	6.870.839.118
Cộng	17.463.879.811	6.870.839.118

6.4 Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	18.098.986.053	10.051.365.157
Chi phí vật liệu, dụng cụ	185.269.212	159.080.169
Chi phí khấu hao tài sản cố định	245.405.898	321.841.223
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.633.437.017	24.005.531.797
Chi phí bằng tiền khác	2.057.226.638	1.298.264.770
Cộng	45.220.324.818	35.836.083.116

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	41.125.109.853	21.079.403.988
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	4.917.454.788	4.491.321.830
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.738.706.268	1.753.790.451
Thuế, phí và lệ phí	210.378.371	119.840.215
Chi phí dự phòng	5.505.715.950	3.825.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.754.996.240	13.614.807.109
Chi phí bằng tiền khác	5.777.159.407	6.130.613.392
Phân bổ lợi thế thương mại	3.706.417.453	3.222.542.383
Cộng	83.735.938.330	54.237.319.368

6.6 Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ quyền khai thác lợi thế căn hộ thương mại	1.031.334.668	17.018.024.878
Thu tiền phạt, bồi thường	1.391.044.055	7.556.524.351
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.330.281.211	180.499.822
Thu nhập khác	1.488.706.680	1.342.973.626
Cộng	5.241.376.614	26.098.022.677

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6.7 Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phạt, bồi thường, hành chính	2.697.645.096	-
Chi phí tài sản cố định đã thanh lý	577.991.127	-
Chi phí khác	1.120.428.037	1.003.705.077
Cộng	4.396.064.260	1.003.705.077

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	55.393.685.902	110.191.703.510
- Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	26.289.292.927	7.659.266.483
+ Lỗ của các công ty con	5.730.598.151	945.538.884
+ Chi phí không được trừ	20.558.694.776	6.713.727.599
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	4.992.746.090	57.389.714
+ Cổ tức và lợi nhuận được chia	6.480.904.476	
+ Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết	(1.488.158.386)	57.389.714
Trừ : Chuyển lỗ năm trước ở công ty con	609.679.355	
Trừ : thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản	38.262.043.479	41.942.023.427
Cộng: Ảnh hưởng của các bút toán hợp nhất không chịu thuế	12.160.723.440	10.725.836.632
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh và hoạt động khác	49.979.233.345	86.577.393.484
Thuế suất thông thường	25%	25%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh và thu nhập khác	12.494.808.336	21.644.348.371
Cộng khoản thuế từ thu nhập chuyển nhượng bất động sản	9.565.510.870	10.485.505.857
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của các năm trước	224.383.767	431.648.113
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	22.284.702.973	32.561.502.341
Thuế thu nhập hoãn lại	48.776.071	(112.291.094)
Cộng Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.333.479.044	32.449.211.247

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	24.591.496.067	72.079.286.807
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17.377.778	10.902.874
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.415	6.611

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	77.121.558.146	48.373.899.756
Chi phí vật liệu quản lý, dụng cụ văn phòng	7.754.043.679	4.650.401.999
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.860.430.730	2.075.631.674
Thuế, phí và lệ phí	210.378.371	119.840.215
Chi phí dự phòng	5.505.715.950	3.825.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.824.110.387	37.620.338.906
Chi phí bằng tiền khác	9.287.519.732	7.428.878.162
Phân bổ lợi thế thương mại	3.706.417.453	3.222.542.383
Chi phí thi công công trình xây dựng	34.781.108.953	117.327.503.604
Cộng	200.051.283.400	224.644.036.699

6.11 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập Đoàn được chia thành 2 bộ phận hoạt động - Bộ phận Dịch vụ môi giới bất động sản và Bộ phận Đầu tư bất động sản. Tập Đoàn lập báo cáo bộ phận theo hai bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của hai bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận Dịch vụ môi giới bất động sản – môi giới sản phẩm bất động sản cho khách hàng và cho sản phẩm của công ty.
- Bộ phận Đầu tư bất động sản – đầu tư và kinh doanh bất động sản

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Tập Đoàn như sau :

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Bảng cân đối kế toán

ĐVT : triệu đồng

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Tổng cộng	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Tài sản						
Tài sản bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	886.243	687.759
Tổng tài sản hợp nhất	-	-	-	-	886.243	687.759
Nợ phải trả						
Nợ phải trả bộ phận	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	429.068	398.767
Tổng nợ phải trả hợp nhất	-	-	-	-	429.068	398.767

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

ĐVT : triệu đồng

	Dịch vụ môi giới bất động sản		Đầu tư bất động sản		Tổng cộng	
	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2010
Doanh thu thuần						
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	174.941	103.243	105.096	271.012	282.267	374.255
Doanh thu thuần từ các bộ phận khác	4.119	-	-	-	4.119	-
Tổng doanh thu	179.060	103.243	105.096	271.012	286.386	374.255
Kết quả hoạt động kinh doanh						
Kết quả kinh doanh bộ phận	159.456	86.000	46.627	83.277	206.083	169.277
(-) Chi phí không phân bổ					128.956	90.073
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					77.127	79.204
Phần lợi nhuận trong các công ty liên kết					(1.488)	57
Doanh thu tài chính					17.464	6.871
(-) Chi phí tài chính					38.554	1.035

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Lãi (lỗ) khác	845	25.094
Lợi nhuận trước thuế	55.393	110.091
(-) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	22.284	32.449
(-) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	49	(112)
Lợi nhuận trong năm	33.060	77.854
(-) Lợi ích cổ đông thiểu số	8.469	5.775
Thu nhập thuần	24.591	72.079

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin các bên liên quan

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các đơn vị và các cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan với Tập đoàn:

<u>Tên bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
• Công ty CP Địa Ốc Long Điền	Công ty liên kết
• Công ty CP Xây dựng Đất Xanh	Công ty liên kết
• Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm Tổng Giám Đốc
• Ông Trần Văn Ánh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
• Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Tổng Giám Đốc
• Ông Nguyễn Khánh Quang	Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Tổng Giám Đốc
• Ông Nguyễn Hữu Quang	Giám Đốc Tài Chính
• Ông Trần Quyết Chiến	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh (công ty con)
• Ông Nhâm Hà Hải	Thành viên Hội Đồng Quản Trị
• Ông Lương Trí Thảo	Cổ đông kiêm TGD Công ty CP Đất Xanh Mỹ Phước
• Ông Lương Trí Tú	Cổ đông, kiêm thủ quỹ

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Số dư cuối năm

	31/12/2011	31/12/2010
	VND	VND
Phải thu theo giấy ủy quyền đứng tên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất (xem thêm mục 5.2 (c))	36.386.690.740	41.426.650.740

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Phải thu tài trợ vốn (xem thêm mục 5.2 (c))	50.689.068.710	38.539.254.600
Phải thu tạm ứng	3.660.927.695	7.481.887.426
Phải thu ký quỹ ký cược ngắn hạn (xem thêm mục 5.4)	24.500.000.000	24.270.070.000
Phải thu người mua	5.367.010.560	-
Vay dài hạn (xem thêm mục 5.16(a))	11.892.496.000	11.892.496.000
Lãi vay phải trả	2.223.380.781	2.222.222.223
Phải trả cổ tức	700.846.339	-
Phải trả khác	1.532.000.000	1.804.613.830

Giao dịch với các bên liên quan :

	Năm trước
	VND
Công ty CP Long Điền	
Cung cấp dịch vụ môi giới	-
Tài trợ vốn	38.539.254.600
Công ty CP Xây dựng Đất Xanh	
Cung cấp dịch vụ môi giới	-
Các bên có liên quan khác	
Chi trả cổ tức	-
Thu hộ	12.721.400.080
Trả lại tiền thu hộ	89.149.400.080
Thu tạm ứng	5.387.513.082
Chi tạm ứng	11.867.400.508
Phải thu mua hàng	-
Đã thu mua hàng	-
Phải thu tài trợ	-
Trả nợ vay ngắn hạn	20.000.000.000
Lãi vay phải trả	-
Lãi vay đã trả	-
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	
	Năm nay
	VND
Thù lao Hội đồng quản trị Công ty mẹ (năm 2010 và 3 quý năm 2011)	759.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị các công ty con	119.554.420
Tổng cộng	119.554.420

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

Thu nhập của Tổng Giám Đốc

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập Tổng Giám Đốc Công ty mẹ	624.343.750	589.023.077
Thu nhập Tổng Giám Đốc các công ty con	<u>4.889.023.316</u>	<u>2.706.237.459</u>
Tổng cộng	<u>5.755.484.196</u>	<u>3.295.260.536</u>

Thu nhập của cán bộ chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của cán bộ chủ chốt toàn Tập Đoàn	12.788.222.397	7.131.464.580

7.2 Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay ngắn hạn, 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 của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

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

Ban 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. Tập đoàn chịu ảnh hưởng của rủi ro liên quan đến giá thị trường là rủi ro lãi suất. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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 tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Tập đoàn dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tập đoàn có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Tập đoàn thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng. Đối với các khách hàng lớn, công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận kế toán của Công ty và các công ty con theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính hợp nhất là giá trị ghi sổ như trình bày trong thuyết minh số 5.1. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Tổng Giám Đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn và đã lập dự phòng nợ phải thu khó đòi như đã nêu tại mục 5.2 trên đây.

Rủi ro thanh khoản

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

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản 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 Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

Đơn vị tính: VND

	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1 – 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31/12/2011				
Các khoản vay và nợ	- 108.850.000.000	12.114.816.000		120.964.816.000
Phải trả nhà cung cấp	- 4.291.314.596		-	4.291.314.596
Phải trả người lao động	- 6.765.877.337		-	6.765.877.337
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	- 10.815.154.230		-	10.815.154.230
Các khoản phải trả khác	- 147.896.793.380	80.674.803		147.977.468.183
	- 278.619.139.543	12.195.490.803		290.814.630.346
Ngày 31/12/2010				
Các khoản vay và nợ	- 179.722.400.000	12.662.196.000		192.384.596.000
Phải trả nhà cung cấp	- 1.433.143.030		-	1.433.143.030
Phải trả người lao động	- 5.922.212.133		-	5.922.212.133
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	- 33.960.381.032		-	33.960.381.032
Các khoản phải trả khác	- 20.015.069.220	3.080.674.803		23.095.744.023
	- 241.053.205.415	15.742.870.803		256.796.076.218

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31/12/2011 và ngày 31/12/2010.

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 niên độ tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 của Tập đoàn:

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

	Giá trị ghi sổ				Đơn vị tính: VND	
	31/12/2011		31/12/2010		Giá trị hợp lý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	31/12/2011	31/12/2010
Tài sản tài chính						
Tiền gửi ngắn hạn	93.701.633.333	-	136.204.671.203	-	93.701.633.333	136.204.671.203
Phải thu khách hàng	147.258.046.723	(9.453.420.450)	51.946.890.384	(3.825.000.000)	137.804.626.273	48.121.890.384
Phải thu khác	192.027.305.474		124.907.969.519		192.027.305.474	124.907.969.519
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	174.179.176.674		69.930.273.496		174.179.176.674	69.930.273.496
Tiền	13.660.166.243		25.359.790.061		13.660.166.243	25.359.790.061
Tổng cộng	620.826.328.447	(9.453.420.450)	408.349.594.663	(3.825.000.000)	611.372.907.997	404.524.594.663
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ ngắn hạn	108.850.000.000		179.722.400.000		108.850.000.000	179.722.400.000
Vay và nợ dài hạn	12.114.816.000		12.662.196.000		12.114.816.000	12.662.196.000
Phải trả nhà cung cấp	4.291.314.596		1.433.143.030		4.291.314.596	1.433.143.030
Phải trả người lao động	6.765.877.337		5.922.212.133		6.765.877.337	5.922.212.133
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	10.815.154.230		33.960.381.032		10.815.154.230	33.960.381.032
Phải trả khác	147.896.793.380		20.015.069.220		147.896.793.380	20.015.069.220
Tổng cộng	290.733.955.543		253.715.401.415		290.733.955.543	253.715.401.415

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

MẪU SỐ B 09-DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay và nợ ngắn hạn, 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;
- Các khoản vay ngân hàng được ghi nhận theo phương pháp chiết khấu sử dụng tỷ lệ lãi suất thực tế. Việc xác định giá trị chiết khấu có tính đến các chiết khấu hoặc phụ trội cũng như các khoản phí hoặc chi phí khác là một phần không thể tách rời của lãi suất thực tế. Tại ngày 31/12/2011, Tập đoàn đánh giá rằng giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và trái phiếu doanh nghiệp tương đương với giá trị ghi sổ do các khoản mục này có mức lãi suất thả nổi tương đương với lãi suất thị trường; và
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

7.3 Các sự kiện quan trọng trong kỳ

Tháng 12 năm 2011, Công ty đã hoàn thành việc phát hành thêm vốn góp cổ phần tăng từ 160 tỷ lên 320 tỷ như đã trình bày ở mục 5.18.

7.4 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Tập Đoàn và kết quả hoạt động của Tập Đoàn sau ngày kết thúc năm tài chính.

Lương Trí Thìn
Tổng Giám Đốc

Đỗ Thị Thái
Kế Toán Trưởng

Ngày 23 tháng 02 năm 2012