

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN	
TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 10-104
	Giờ: Ngày 30 tháng 3 năm 12

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ernst & Young

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 37

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy phép niêm yết số 11/QĐ-SDGHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở, cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất và xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2011
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2011
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông David Robert Henry	Thành viên	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2011
Ông Tô Quang Tùng	Trưởng Ban kiểm soát	Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2011
Ông Phùng Duy Khang	Thành viên	
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Phương Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 2 năm 2011
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 16 tháng 2 năm 2011
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Điền Sơn.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 9.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Thay mặt Ban Giám đốc:

Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2012

Số tham chiếu: 60766189/15014618

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 37 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.




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


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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		640.805.665.820	386.372.773.318
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	67.421.456.226	43.195.978.010
111	1. Tiền		24.421.456.226	5.190.978.010
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.000.000.000	38.005.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		352.784.023.172	150.054.753.882
131	1. Phải thu khách hàng		27.283.834.713	57.808.605.031
132	2. Trả trước cho người bán		26.875.340.299	2.481.474.243
135	3. Các khoản phải thu khác	5	298.624.848.160	89.764.674.608
140	III. Hàng tồn kho		188.039.013.957	168.152.793.505
141	1. Hàng tồn kho	6	188.039.013.957	168.152.793.505
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		32.561.172.465	24.969.247.921
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		640.826.079	782.858.035
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		31.920.346.386	24.186.389.886
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.189.319.871.678	1.245.993.784.792
220	I. Tài sản cố định		4.994.529.588	7.314.392.841
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	4.964.102.914	7.255.966.171
222	Nguyên giá		8.387.174.868	10.374.032.441
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.423.071.954)	(3.118.066.270)
227	2. Tài sản cố định vô hình	8	30.426.674	58.426.670
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.573.326)	(25.573.330)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		1.181.218.636.521	1.235.894.754.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	9.1	1.009.006.336.521	1.078.399.936.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	9.2	109.400.000.000	109.400.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	9.3	62.812.300.000	48.094.818.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		3.106.705.569	2.784.637.951
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.677.323.381	2.355.255.763
268	2. Tài sản dài hạn khác		429.382.188	429.382.188
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.830.125.537.498	1.632.366.558.110

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		709.861.637.417	539.159.972.965
310	I. Nợ ngắn hạn		485.706.587.016	392.311.096.726
311	1. Vay ngắn hạn	10	73.172.133.333	112.875.000.000
312	2. Phải trả người bán		2.937.776.803	2.500.678.321
313	3. Người mua trả tiền trước		49.380.114.962	33.250.626.889
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	31.815.087.936	31.303.323.316
315	5. Phải trả người lao động		1.000	-
316	6. Chi phí phải trả	12	3.079.553.485	2.604.169.435
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	13	315.419.349.783	205.660.000.000
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.902.569.714	4.117.298.765
330	II. Nợ dài hạn		224.155.050.401	146.848.876.239
333	1. Phải trả dài hạn khác		-	700.000.000
334	2. Vay dài hạn	14	180.000.000.000	94.100.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20.3	43.703.136.901	51.569.026.786
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		451.913.500	479.849.453
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	15.1	1.120.263.900.081	1.093.206.585.145
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.120.263.900.081	1.093.206.585.145
411	1. Vốn cổ phần		439.000.000.000	439.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		498.373.400.000	498.373.400.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		22.049.064.900	4.579.064.900
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		11.024.532.450	2.289.532.450
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		149.816.902.731	148.964.587.795
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.830.125.537.498	1.632.366.558.110

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 3 năm 2012

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.1	91.890.583.636	151.142.595.227
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	16.1	-	(2.320.000.000)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.1	91.890.583.636	148.822.595.227
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	17	(26.638.676.777)	(58.161.933.246)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		65.251.906.859	90.660.661.981
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	16.2	75.432.214.779	11.480.242.061
22	7. Chi phí tài chính	18	(97.639.654.931)	(23.365.144.665)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(63.397.723.945)	(23.365.144.665)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.531.970.811)	(1.061.348.416)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(3.148.596.992)	(5.533.423.778)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		38.363.898.904	72.180.987.183
31	11. Thu nhập khác	19	1.601.979.073	1.387.420.671
32	12. Chi phí khác	19	(1.362.253.084)	(1.406.878.962)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		239.725.989	(19.458.291)
50	14. Lợi nhuận trước thuế		38.603.624.893	72.161.528.892
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	20.1	(10.677.199.842)	466.486.074
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế thu TNDN hoãn lại	20.3	7.865.889.885	(18.992.610.946)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		35.792.314.936	53.635.404.020

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2012

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		38.603.624.893	72.161.528.892
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	7, 8	1.316.036.420	1.327.727.401
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(45.621.361.194)	(11.421.558.909)
06	Chi phí lãi vay	18	63.397.723.945	23.365.144.665
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		57.696.024.064	85.432.842.049
09	Tăng các khoản phải thu		(215.849.470.983)	(20.156.336.449)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(19.886.220.452)	2.511.834.168
11	Tăng các khoản phải trả		123.610.612.026	29.323.122.895
12	Tăng chi phí trả trước		(180.035.662)	(751.213.693)
13	Tiền lãi vay đã trả		(62.283.802.818)	(22.303.037.026)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20.2	(13.200.000.000)	(13.543.364.187)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	20.625.000
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.949.729.051)	(892.301.123)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(133.042.622.876)	59.642.171.634
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	7	(61.690.909)	(6.002.806.545)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	19	1.450.863.636	240.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(261.757.082.000)	(448.145.314.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		336.451.094.670	-
27	Tiền thu lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia		34.987.782.362	11.413.636.665
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		111.070.967.759	(442.494.483.880)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	267.500.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		395.672.133.333	154.500.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(349.475.000.000)	(27.125.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		46.197.133.333	394.875.000.000

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		24.225.478.216	12.022.687.754
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	43.195.978.010	31.173.290.256
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	67.421.456.226	43.195.978.010



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 23 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy phép niêm yết số 11/QĐ-SDGHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở, cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất và xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 50 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 76).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 9.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong các Thuyết minh số 23 và 24.

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao/ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao/ hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

Chi phí cải tạo văn phòng	5 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 5 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

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

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

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

3.7 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

3.9 *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.10 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày đầu tư được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

3.12 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

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

3.13 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► **Quỹ dự phòng tài chính**

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

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

► **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

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

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu đất

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và chuyển giao đất cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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

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

3.16 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	290.656.971	1.119.889.577
Tiền gửi ngân hàng	24.130.799.255	4.071.088.433
Các khoản tương đương tiền	43.000.000.000	38.005.000.000
TỔNG CỘNG	67.421.456.226	43.195.978.010

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi với lãi suất bình quân từ 6% đến 14%/năm.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 21</i>)	178.081.000.000	46.960.900.000
Phải thu từ Green Space Development Limited (<i>Thuyết minh số 9.1</i>)	73.380.443.303	-
Thuế TNDN tạm nộp (*)	47.116.905.017	42.733.487.957
Lãi tiền gửi phải thu	46.499.840	66.605.396
Phải thu khác	-	3.681.255
TỔNG CỘNG	298.624.848.160	89.764.674.608

(*) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 25% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

6. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khang Điền Long Trường (*)	141.467.535.196	138.060.814.265
Dự án Khang Điền Phước Long B	31.007.725.197	20.663.289.152
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden (*)	15.563.753.564	9.428.690.088
TỔNG CỘNG	188.039.013.957	168.152.793.505

(*) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 10 và 14*).

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

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ			
	Chi phí cải tạo văn phòng	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng
	Tổng cộng			
Nguyên giá:				
Số đầu năm	50.173.573	64.456.361	8.259.839.737	1.999.562.770
Mua trong năm	-	61.690.909	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(19.272.727)	(1.994.314.955)	(34.960.800)
Số cuối năm	50.173.573	106.874.543	6.265.524.782	1.964.601.970
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	50.173.573	30.383.634	20.428.943	1.234.788.699
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(50.173.573)	(22.776.007)	(1.477.878.550)	(1.567.238.140)
Khấu hao trong năm	-	(30.277.204)	(1.001.090.014)	(256.669.206)
Thanh lý, nhượng bán	-	4.336.367	943.733.573	34.960.800
Số cuối năm	(50.173.573)	(48.716.844)	(1.535.234.991)	(1.788.946.546)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	41.680.354	6.781.961.187	432.324.630
Số cuối năm	-	58.157.699	4.730.289.791	175.655.424

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

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	VNĐ Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	84.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(25.573.330)
Khấu trừ trong năm	(27.999.996)
Số cuối năm	(53.573.326)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	58.426.670
Số cuối năm	30.426.674

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

9.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	246.861.600.000	98,00	246.861.600.000	98,00
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	60.955.200.000	51,00	60.955.200.000	51,00
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền	96.857.296.521	56,90	114.413.496.000	78,50
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	85.400.000.000	95,00	85.400.000.000	95,00
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	224.432.640.000	99,90	141.302.640.000	51,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	152.600.000.000	54,50	152.600.000.000	54,50
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	-	-	276.867.000.000	99,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	141.899.600.000	99,80	-	-
TỔNG CỘNG	1.009.006.336.521		1.078.399.936.000	

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

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

9.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("ĐN") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102051944 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại số 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Vào các ngày 8 tháng 7 năm 2011 và ngày 30 tháng 12 năm 2011, Công ty đã lần lượt mua thêm 21,4% và thanh lý 43% quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền ("SGKD"). Theo đó, tỉ lệ sở hữu của Công ty tại SGKĐ giảm từ 78.5% xuống 56.9%. Việc mua và thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị. SGKĐ, trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Golf Khang Điền là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SGKĐ có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGKĐ là kinh doanh bất động sản, và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. 56,9% vốn chủ sở hữu SGKĐ đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 10 và 14*).

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ") là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Vào ngày 28 tháng 12 năm 2011, Công ty đã mua thêm 48,9% quyền sở hữu của Công ty Công ty TNHH Đồ thị Mê Ga ("MG") và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại KĐ từ 51% lên 99.9%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304817178 ngày 28 tháng 12 năm 2011. MG là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309344729 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 1604, Lầu 16, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng công trình đường bộ.



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

9. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

9.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Vào các ngày 6 tháng 10 năm 2011 và ngày 23 tháng 12 năm 2011, Công ty đã lần lượt mua lại 51% và 48,8% quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"). Theo đó, tỉ lệ sở hữu của Công ty trong TM là 99,8%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0306012919 ngày 6 tháng 10 năm 2011 và ngày 23 tháng 12 năm 2011. TM là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12, đường Trần Xuân Soạn, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2011, Công ty đã chuyển nhượng 99% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh ("KGX") cho Green Space Development Limited. Việc thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308 ngày 14 tháng 11 năm 2011.

9.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

	Số cuối năm	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số đầu năm	Tỷ lệ sở hữu (%)
	VNĐ		VNĐ	
MA	33.400.000.000	33,40	33.400.000.000	33,40
TK	76.000.000.000	40,00	76.000.000.000	40,00
TỔNG CỘNG	109.400.000.000		109.400.000.000	

Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102040481 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 6 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

9.3 Đầu tư dài hạn khác

Đây là khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu dân cư tại Phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Nguyên tắc ngày 1 tháng 12 năm 2011.

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

10. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng (i)	58.672.133.333	22.875.000.000
Trái phiếu	-	90.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	14.500.000.000	-
TỔNG CỘNG	73.172.133.333	112.875.000.000

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

Bên cho vay	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ				

Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Chợ Lớn

Hợp đồng vay số 21711-HĐTD/HM-DN	5.000.000.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	21%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden với tổng diện tích 640 m ²
----------------------------------	---------------	----------	----------------------	---------	---

Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Quận 1

Hợp đồng vay số 1022680A.11.HĐ TD.HCM	16.692.000.000	8 tháng	Thanh toán việc mua lại 214.000 cổ phiếu SGKE cho Công ty TNHH Quản Lý Quỹ Bảo Việt	23%/năm	32,3% cổ phần của SGKE
---------------------------------------	----------------	---------	---	---------	------------------------

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số LD1130400166	36.980.133.333	9 tháng	Bổ sung vốn lưu động	21,96%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Topia Garden, với tổng diện tích 5.351,7 m ²
------------------------------	----------------	---------	----------------------	------------	--

TỔNG CỘNG **58.672.133.333**

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

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 20.2)	28.760.993.378	26.900.376.476
Thuế giá trị gia tăng	2.466.740.519	4.060.493.876
Thuế thu nhập cá nhân	587.354.039	342.452.964
TỔNG CỘNG	31.815.087.936	31.303.323.316

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	2.176.028.766	1.062.107.639
Chi phí lương	389.758.375	1.259.441.612
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	208.280.000	190.000.000
Chi phí phải trả khác	305.486.344	92.620.184
TỔNG CỘNG	3.079.553.485	2.604.169.435

13. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 21)	312.500.000.000	205.300.000.000
Chi phí hoa hồng	2.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược đã nhận	660.000.000	360.000.000
Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	256.349.783	-
Phải trả, phải nộp khác	3.000.000	-
TỔNG CỘNG	315.419.349.783	205.660.000.000

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

14. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng (i)	144.500.000.000	94.100.000.000
Trái phiếu (ii)	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	194.500.000.000	94.100.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	14.500.000.000	-
Vay dài hạn	180.000.000.000	94.100.000.000

(i) Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn:

Bên cho vay	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Sở Giao dịch TPHCM					
Hợp đồng vay số 010.0012941/H ĐTD-SCB-SGD.10	14.500.000.000	Thanh toán một lần vào ngày 31 tháng 8 năm 2012	Mua lại 10,9% cổ phần của SGKĐ	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm	67,6% vốn điều lệ của SGKĐ
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	14.500.000.000				
Hợp đồng vay số 010.0014367/H ĐTD-SCB-SGD.11	60.000.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Gia Phước Phú Hữu	25%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2011/HĐHT-KĐ ngày 25/11/2011 và 60.000 m ² của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	-				

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

14. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn: (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số dư cuối năm</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
VNĐ					

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Sở Giao dịch TPHCM

Hợp đồng vay số 010.0014417/H ĐTD-SCB-SGD.11	40.000.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Mê Ga Phú Hữu	25%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 05/2011/HĐHT-KĐ ngày 21/11/2011 và 60.000 m ² của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
--	----------------	----------	---------------------------------	---------	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả -

Hợp đồng vay số 010.0014418/H ĐTD-SCB-SGD.11	30.000.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Vi La Long Trường	25%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/2011/HĐHT-KĐ ngày 15/11/2011 và 60.000 m ² của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
--	----------------	----------	-------------------------------------	---------	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả -

TỔNG CỘNG 144.500.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 14.500.000.000
Vay dài hạn 130.000.000.000

(ii) Ngày 20 tháng 9 năm 2011, Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng trị giá 50 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 20 tháng 3 năm 2013 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn ("VIB"). Các trái phiếu được đảm bảo quyền sử dụng đất 32.048 m² của dự án Mê Ga Phú Hữu và quyền sử dụng đất 115.219,20 m² của dự án Khang Điền – Long Trường. Các trái phiếu chịu lãi suất cố định là 21,5%/năm. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho dự án Spring Life.

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VNĐ					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:						
Số đầu năm	332.000.000.000	337.873.400.000	-	-	104.487.313.575	774.360.713.575
Tăng vốn	107.000.000.000	160.500.000.000	-	-	-	267.500.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	53.635.404.020	53.635.404.020
Trích lập các quỹ	-	-	4.579.064.900	2.289.532.450	(6.868.597.350)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.289.532.450)	(2.289.532.450)
Số cuối năm	439.000.000.000	498.373.400.000	4.579.064.900	2.289.532.450	148.964.587.795	1.093.206.585.145
Năm nay:						
Số đầu năm	439.000.000.000	498.373.400.000	4.579.064.900	2.289.532.450	148.964.587.795	1.093.206.585.145
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	35.792.314.936	35.792.314.936
Trích lập các quỹ	-	-	17.470.000.000	8.735.000.000	(26.205.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(8.735.000.000)	(8.735.000.000)
Số cuối năm	439.000.000.000	498.373.400.000	22.049.064.900	11.024.532.450	149.816.902.731	1.120.263.900.081

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

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	439.000.000.000	332.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	107.000.000.000
Vốn góp cuối năm	<u>439.000.000.000</u>	<u>439.000.000.000</u>

15.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	43.900.000	43.900.000

16. DOANH THU

16.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	91.890.583.636	151.142.595.227
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.259.290.908	112.960.777.045
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	85.631.292.728	38.181.818.182
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	(2.320.000.000)
DOANH THU THUẦN	<u>91.890.583.636</u>	<u>148.822.595.227</u>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.259.290.908	110.640.777.045
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	85.631.292.728	38.181.818.182

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

16. DOANH THU (tiếp theo)

16.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	40.464.537.973	-
Cổ tức được chia	28.603.962.741	7.120.000.000
Lãi cho vay nội bộ (Thuyết minh số 21)	3.620.118.596	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.743.595.469	4.360.242.061
TỔNG CỘNG	75.432.214.779	11.480.242.061

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.627.137.777	41.358.077.444
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	22.011.539.000	16.803.855.802
TỔNG CỘNG	26.638.676.777	58.161.933.246

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lãi tiền vay	47.871.057.278	11.579.394.665
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	30.196.199.479	-
Lãi trái phiếu	15.526.666.667	11.785.750.000
Chi phí hoa hồng	4.000.000.000	-
Khác	45.731.507	-
TỔNG CỘNG	97.639.654.931	23.365.144.665

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

19. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.601.979.073	1.387.420.671
Thu thanh lý tài sản cố định	1.450.863.636	240.000.000
Thu tiền phạt từ khách hàng do thanh toán chậm	110.615.037	-
Thu phí hoa hồng	-	658.181.844
Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	310.140.909
Thu nhập khác	40.500.400	179.097.918
Chi phí khác	(1.362.253.084)	(1.406.878.962)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(1.065.517.742)	(298.683.152)
Tiền phạt do thanh toán chậm	(283.535.342)	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	(1.043.983.709)
Tiền phạt thuế	-	(62.862.101)
Chi phí khác	(13.200.000)	(1.350.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	239.725.989	(19.458.291)

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

20.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.677.199.842	463.440.246
Thuế TNDN trích thừa các năm trước	-	(929.926.320)
TỔNG CỘNG	10.677.199.842	(466.486.074)

20.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

20. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

20.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	38.603.624.893	72.161.528.892
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Thay đổi chi phí phải trả	133.241.160	(251.695.634)
Lãi vay	29.858.608.188	831.250.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(27.935.953)	(5.095.000)
Chi phí không được khấu trừ	1.245.577.678	2.224.926.621
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	1.499.646.144	5.237.828.635
Cổ tức được chia	(28.603.962.741)	(7.120.000.000)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	(69.264.517.783)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	42.708.799.369	3.814.225.731
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(1.960.464.747)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	42.708.799.369	1.853.760.984
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	10.677.199.842	463.440.246
Thuế TNDN trích thừa các năm trước	-	(929.926.320)
Thuế TNDN phải trả đầu năm	26.900.376.476	-
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu tiền	4.383.417.060	40.910.226.737
Thuế TNDN đã trả trong năm	(13.200.000.000)	(13.543.364.187)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	28.760.993.378	26.900.376.476

20.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lỗ tính thuế	-	-	-	(3.085.742.687)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	112.978.375	119.962.363	(6.983.988)	(1.273.750)
Phí dịch vụ	90.941.586	57.631.296	33.310.290	(62.923.909)
Lãi vay	7.672.464.547	207.812.500	7,464,652,047	207,812,500
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(51.579.521.409)	(51.954.432.945)	374.911.536	(16.050.483.100)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(43.703.136.901)	(51.569.026.786)	7.865.889.885	(18.992.610.946)
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			7.865.889.885	(18.992.610.946)



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

21. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Tạm ứng	25.000.000.000
		Nhận tạm ứng	46.600.000.000
		Doanh thu bán cổ phần của SGKĐ	43.000.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Tạm ứng cho Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	60.000.000.000
		Nhận tạm ứng	214.500.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	6.363.636.364
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	Công ty con	Tạm ứng	47.000.000.000
		Nhận tạm ứng	30.000.000.000
		Cổ tức được chia	28.603.962.741
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng cho Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	100.000.000.000
		Nhận tạm ứng	121.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền	Công ty con	Tạm ứng	162.794.399.296
		Nhận tạm ứng	124.000.000.000
		Thu nhập lãi vay	3.620.118.596
		Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	49.000.000.000

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

21. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
Phải thu khác			
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Tạm ứng	12.000.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Tạm ứng cho Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	60.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng cho Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền	Công ty con	Tạm ứng	6.081.000.000
TỔNG CỘNG			178.081.000.000
Phải trả khác			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	(179.500.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	Công ty con	Nhận tạm ứng	(32.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận tạm ứng	(101.000.000.000)
TỔNG CỘNG			(312.500.000.000)

22. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

		Năm nay	Năm trước
Dưới 1 năm		2.363.047.724	2.169.813.731
Từ 1 đến 5 năm		-	1.446.542.487
TỔNG CỘNG		2.363.047.724	3.616.356.218

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

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

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

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

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán; và
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

		VNĐ
	<i>Tăng (giảm) điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Năm nay		
VNĐ	300	(4.335.000.000)
VNĐ	-300	4.335.000.000
Năm trước		
VNĐ	300	(2.823.000.000)
VNĐ	-300	2.823.000.000

Rủi ro về bất động sản

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

Rủi ro tín dụng

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

Khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

			VNĐ
	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2011			
Vay và nợ	73.172.133.333	180.000.000.000	253.172.133.333
Phải trả người bán	2.937.776.803	-	2.937.776.803
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	318.498.903.268	-	318.498.903.268
	394.608.813.404	180.000.000.000	574.608.813.404
Ngày 31 tháng 12 năm 2010			
Vay và nợ	112.875.000.000	94.100.000.000	206.975.000.000
Phải trả người bán	2.500.678.321	-	2.500.678.321
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	208.264.169.435	-	208.264.169.435
	323.639.847.756	94.100.000.000	417.739.847.756

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án và một phần khoản đầu tư vào cổ phiếu của SGKĐ làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ Ngân hàng (Thuyết minh số 10 và 14). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	27.283.834.713	-	57.808.605.031	-	27.283.834.713	57.808.605.031
Phải thu các bên liên quan	178.081.000.000	-	46.960.900.000	-	178.081.000.000	46.960.900.000
Phải thu khác	120.543.848.160	-	42.803.774.608	-	120.543.848.160	42.803.774.608
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.421.456.226	-	43.195.978.010	-	67.421.456.226	43.195.978.010
TỔNG CỘNG	393.330.139.099	-	190.769.257.649	-	393.330.139.099	190.769.257.649

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	253.172.133.333	206.975.000.000	253.172.133.333	206.975.000.000
Phải trả các bên có liên quan	312.500.000.000	205.300.000.000	312.500.000.000	205.300.000.000
Phải trả người bán	2.937.776.803	2.500.678.321	2.937.776.803	2.500.678.321
Phải trả khác	5.998.903.268	2.964.169.435	5.998.903.268	2.964.169.435
TỔNG CỘNG	574.608.813.404	417.739.847.756	574.608.813.404	417.739.847.756

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

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

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



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Nguyễn Minh Hải
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 23 tháng 3 năm 2012