

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2013



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lang	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

từ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2013  
bỏ nhiệm ngày 16 tháng 4 năm 2013

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Đài	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế toán trưởng bỏ nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2013

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIÊM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐÓI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 hệ thống kế toán đã được áp dụng. 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 đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Ngày 26 tháng 8 năm 2013



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 60792124/16329548

## BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 44 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

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

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

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 giữa niên độ, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ của công ty con và đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
ERNST & YOUNG  
VIỆT NAM

Maria Cristina M.Calimbas  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:  
1073-2013-004-1

Bùi Xuân Vinh  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán:  
0842-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.141.151.464.677</b>	<b>2.171.598.559.745</b>
<b>110</b>	<i>I. Tiền</i>	<b>4</b>	<b>7.145.242.786</b>	<b>11.694.354.209</b>
111	1. Tiền		7.145.242.786	11.694.354.209
<b>130</b>	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>249.126.142.456</b>	<b>326.301.421.446</b>
131	1. Phải thu khách hàng	<b>5</b>	84.691.194.083	101.376.835.748
132	2. Trả trước cho người bán	<b>6</b>	120.568.749.627	158.653.169.824
135	3. Các khoản phải thu khác	<b>7</b>	52.642.347.374	70.388.168.743
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<b>5</b>	(8.776.148.628)	(4.116.752.869)
<b>140</b>	<i>III. Hàng tồn kho</i>	<b>8</b>	<b>1.884.511.410.435</b>	<b>1.833.158.890.562</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.967.407.367.177	1.916.054.847.304
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(82.895.956.742)	(82.895.956.742)
<b>150</b>	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>368.669.000</b>	<b>443.893.528</b>
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		368.669.000	443.893.528
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>488.835.642.821</b>	<b>510.171.464.809</b>
<b>220</b>	<i>I. Tài sản cố định</i>		<b>56.745.255.057</b>	<b>47.039.674.454</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	<b>9</b>	19.172.176.807	20.568.196.634
222	Nguyên giá		35.936.166.201	38.373.849.317
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.763.989.394)	(17.805.652.683)
227	2. Tài sản cố định vô hình	<b>10</b>	37.573.078.250	26.471.477.820
228	Nguyên giá		37.610.778.250	26.509.177.820
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(37.700.000)	(37.700.000)
<b>240</b>	<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	<b>11</b>	<b>83.150.361.444</b>	<b>98.772.897.729</b>
241	1. Nguyên giá		95.665.917.924	110.541.642.390
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.515.556.480)	(11.768.744.661)
<b>250</b>	<i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	<b>12</b>	<b>328.198.401.567</b>	<b>343.608.580.986</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	<b>12.1</b>	34.000.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	<b>12.2</b>	255.448.938.645	268.448.938.645
258	3. Đầu tư dài hạn khác	<b>12.3</b>	49.955.320.000	51.901.500.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<b>12.4</b>	(11.205.857.078)	(10.741.857.659)
<b>260</b>	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>20.741.624.753</b>	<b>20.750.311.640</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.131.646.200	2.084.742.131
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		18.547.978.553	18.603.569.509
268	3. Tài sản dài hạn khác	<b>26.2</b>	62.000.000	62.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.629.987.107.498</b>	<b>2.681.770.024.554</b>

BẢNG CÂN ĐÔI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
			năm 2013	năm 2012
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>865.233.074.990</b>	<b>906.149.076.641</b>
<b>310</b>	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		<b>680.335.255.806</b>	<b>647.121.680.676</b>
311	1. Vay ngắn hạn	14	242.009.328.385	193.370.866.943
312	2. Phải trả người bán	15	54.363.321.694	56.796.671.352
313	3. Người mua trả tiền trước	16	267.619.982.229	274.996.391.797
314	4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	17	56.728.755.899	65.864.151.685
315	5. Phải trả người lao động		-	3.949.071
316	6. Chi phí phải trả	18	16.184.983.637	11.500.778.777
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	35.356.112.492	34.651.731.864
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.533.181.819	1.533.181.819
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		6.628.774.169	8.059.467.942
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(89.184.518)	344.489.426
<b>330</b>	<i>II. Nợ dài hạn</i>		<b>184.897.819.184</b>	<b>259.027.395.965</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		5.804.700.144	6.490.687.473
334	2. Vay dài hạn	20	179.093.119.040	252.536.708.492
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.764.754.032.508</b>	<b>1.775.620.947.913</b>
<b>410</b>	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>		<b>1.764.754.032.508</b>	<b>1.775.620.947.913</b>
411	1. Vốn cổ phần		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		974.114.436.600	974.114.436.600
414	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		26.907.517.340	26.559.466.833
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		52.049.829.632	63.264.795.544
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.629.987.107.498</b>	<b>2.681.770.024.554</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	148.747.701.862	46.588.660.555
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	148.747.701.862	46.588.660.555
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(125.464.740.983)	(14.832.775.711)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.282.960.879	31.755.884.844
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	2.258.888.468	22.800.984.853
22	7. Chi phí tài chính	24	(20.969.331.160)	(22.762.363.483)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.183.858.861)	(23.087.562.233)
24	8. Chi phí bán hàng		(132.578.265)	(398.659.806)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(13.844.003.745)	(12.196.135.682)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(9.404.063.823)	19.199.710.726
31	11. Thu nhập khác	25	1.837.387.842	487.451.945
32	12. Chi phí khác	25	(3.244.648.468)	(3.890.463.674)
40	13. Lỗ khác	25	(1.407.260.626)	(3.403.011.729)
50	14. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(10.811.324.449)	15.796.698.997
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoàn lại	26.2	(55.590.956)	(7.172.418.095)
60	17. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(10.866.915.405)	8.624.280.902

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2013

**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>(10.811.324.449)</b>	<b>15.796.698.997</b>
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	2.386.256.214	3.734.759.158
03	Các khoản dự phòng		5.123.395.178	(28.543.041.505)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.336.407.425)	(22.978.204.171)
06	Chi phí lãi vay	24	19.183.858.861	23.087.562.233
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>14.545.778.379</b>	<b>(8.902.225.288)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		73.022.307.759	93.693.987.155
10	Tăng hàng tồn kho		(48.427.774.293)	(61.050.339.294)
11	Giảm các khoản phải trả		(4.493.935.326)	(26.853.456.356)
12	Giảm chi phí trả trước		123.457.322	64.945.316
13	Tiền lãi vay đã trả		(19.751.898.472)	(22.094.637.240)
14	Thuế TNDN đã nộp		(10.615.224.760)	(1.659.350.169)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(433.673.944)	(1.000.020.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.969.036.665</b>	<b>(27.801.095.876)</b>
<b>II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(64.408.909)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	954.545.454	211.181.818
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		13.835.000.000	14.169.397.000
			1.497.434.468	1.551.714.853
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>16.286.979.922</b>	<b>15.867.884.762</b>
<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		123.344.153.085	81.776.198.284
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(148.149.281.095)	(31.508.860.729)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả		(285.000)	(34.323.164.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(24.805.413.010)</b>	<b>15.944.173.555</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(4.549.111.423)	4.010.962.441
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	11.694.354.209	15.898.380.006
70	Tiền cuối kỳ	4	7.145.242.786	19.909.342.447

  
Phạm Văn Khanh  
Người lập

  
Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2013

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

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 145 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 136).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

### 2.3 Niên độ kế toán

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Các báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VNĐ.

## 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

Theo Thông tư 179, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

### 3.2 Tiền

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

### 3.3 Hàng tồn kho

#### Bất động sản tồn kho

Bất động sản 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.

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

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

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Bất động sản tồn kho (tiếp theo)

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 giữa niên độ đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

#### Hàng tồn kho khác

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

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

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

#### Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định

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

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

##### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không khấu hao với thời gian sử dụng không thời hạn.

#### 3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa	25 – 50 năm
---------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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

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

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

#### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.9 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.10 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ 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.

#### 3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các 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 các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

Dự phòng được lập cho việc tổn thất giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết do các công ty này đang bị lỗ vào ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị có thể thu hồi được tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 3.13 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.

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

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

#### 3.15 Các khoản dự phòng

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

#### 3.16 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ 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 các hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

##### Quỹ đầu tư phát triển

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

#### 3.18 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. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

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

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

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

##### *Doanh thu bất động sản*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.19 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp 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.

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

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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 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 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.

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

#### 3.20 Công cụ tài chính

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

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. 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, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa niêm yết.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, 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 và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

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

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

#### 3.20 Công cụ tài chính (tiếp theo)

##### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

##### Bù trừ các công cụ tài chính

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

### 4. TIỀN

	VNĐ	VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	4.754.322.949	3.546.756.231
Tiền gửi ngân hàng	2.390.919.837	8.147.597.978
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.145.242.786</b>	<b>11.694.354.209</b>

### 5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	64.333.507.695	71.253.233.520
Phải thu từ Công ty Cổ phần Bê Tông Hải Âu	9.826.095.208	9.826.095.208
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	4.764.522.247	12.515.650.390
Phải thu khác	5.767.068.933	7.781.856.630
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.691.194.083</b>	<b>101.376.835.748</b>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(8.776.148.628)	(4.116.752.869)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>75.915.045.455</b>	<b>97.260.082.879</b>

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

### 5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	VND	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án 6B	22.799.062.954	28.188.960.346	
Cao ốc Thịnh Vượng	21.296.018.633	17.550.336.090	
Cao ốc An Khang	11.245.816.738	15.594.914.814	
Dự án Phong Phú	4.358.049.600	5.088.424.600	
Cao ốc An Cư	3.069.087.545	1.698.287.545	
Dự án Bình Hòa	1.565.472.225	3.132.310.125	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.333.507.695</b>	<b>71.253.233.520</b>	

Chi tiết dự phòng nợ phải thu khó đòi được trình bày như sau:

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Số đầu kỳ	4.116.752.869	4.116.752.869	
Trích lập trong kỳ	4.859.395.759	-	
Hoàn nhập trong kỳ	(200.000.000)	-	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8.776.148.628</b>	<b>4.116.752.869</b>	

### 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

	VND	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án Lô E4 An Phú, An Khánh	25.505.000.000	27.505.000.000	
Dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600	
Dự án đường Minh Khai – Hà Nội	12.000.000.000	12.000.000.000	
Dự án Bình Trưng Đông	10.800.000.000	43.795.000.000	
Dự án tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè	10.000.000.000	10.000.000.000	
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.432.091.406	1.904.153.406	
Dự án khác	39.932.460.621	43.549.818.818	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>120.568.749.627</b>	<b>158.653.169.824</b>	

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

### 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng cho dự án Tăng Nhơn Phú	22.261.888.249	42.270.218.428
Tạm ứng cho dự án Đak Nông	20.002.153.980	20.000.000.000
Tạm ứng cho công tác đền bù đất	1.000.000.000	1.700.000.000
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	2.105.551.480	1.621.008.650
Khác	<u>7.272.753.665</u>	<u>4.796.941.665</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.642.347.374</b>	<b>70.388.168.743</b>

### 8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.967.407.367.177	1.916.054.847.304
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	<u>(82.895.956.742)</u>	<u>(82.895.956.742)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.884.511.410.435</b>	<b>1.833.158.890.562</b>

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

	VNĐ	VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	771.326.069.185	758.714.495.842
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (ii)	550.814.238.991	545.835.672.062
Nhà 106 Lý Chính Thắng (iii)	208.032.790.901	207.379.722.265
Dự án Long Phước, Quận 9	126.644.299.279	124.232.665.279
Dự án 6A	125.800.820.524	125.171.184.160
Dự án 6B	72.048.997.501	72.032.633.865
Dự án Tăng Nhơn Phú	30.415.638.446	21.363.766.189
Dự án Bình Trung Đông	28.848.790.056	-
Các dự án khác	<u>53.475.722.294</u>	<u>61.324.707.642</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.967.407.367.177</b>	<b>1.916.054.847.304</b>

- (i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 24.047 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 484.814 m<sup>2</sup> tại dự án Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*Thuyết minh số 14*).
- (ii) Quyền sử dụng đất của dự án tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thu, Quận Phú Nhuận đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (*Thuyết minh số 20*).
- (iii) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Đầu tư – Phát triển Việt Nam (*Thuyết minh số 14 và 20*).

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

**8. HÀNG TỒN KHO** (tiếp theo)

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

	<i>VND</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho đầu kỳ	82.895.956.742	111.585.629.122	
Hoàn nhập dự phòng trích lập trong kỳ	-	(28.689.672.380)	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho cuối kỳ	<u>82.895.956.742</u>	<u>82.895.956.742</u>	

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

## 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	30.285.474.138	390.782.656	5.576.532.629	2.121.059.894	38.373.849.317
Phân loại lại	(278.162.500)	(12.325.844)	(36.560.863)	(824.777.652)	(1.151.826.859)
Thanh lý	-	-	(1.285.856.257)	-	(1.285.856.257)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>30.007.311.638</u>	<u>378.456.812</u>	<u>4.254.115.509</u>	<u>1.296.282.242</u>	<u>35.936.166.201</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	12.681.741.310	331.995.341	2.975.411.845	1.816.504.187	17.805.652.683
Khấu hao trong kỳ	517.718.517	10.631.220	224.067.602	31.558.941	783.976.280
Phân loại lại	(272.072.841)	(12.325.844)	(17.671.084)	(673.306.040)	(975.375.809)
Thanh lý	-	-	(850.263.760)	-	(850.263.760)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>12.927.386.986</u>	<u>330.300.717</u>	<u>2.331.544.603</u>	<u>1.174.757.088</u>	<u>16.763.989.394</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>17.603.732.828</u>	<u>58.787.315</u>	<u>2.601.120.784</u>	<u>304.555.707</u>	<u>20.568.196.634</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>17.079.924.652</u>	<u>48.156.095</u>	<u>1.922.570.906</u>	<u>121.525.154</u>	<u>19.172.176.807</u>

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

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	26.471.477.820	37.700.000	26.509.177.820
Phân loại lại	<u>11.101.600.430</u>	-	<u>11.101.600.430</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>37.573.078.250</u>	<u>37.700.000</u>	<u>37.610.778.250</u>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	-	37.700.000	37.700.000
Khấu trừ trong kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>-</u>	<u>37.700.000</u>	<u>37.700.000</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>26.471.477.820</u>	-	<u>26.471.477.820</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>37.573.078.250</u>	-	<u>37.573.078.250</u>

(\*) Quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VNĐ và 11.101.600.430 VNĐ đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các Ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 14 và 20).

## 11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	Cao ốc	Nhà	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	97.781.182.124	12.760.460.266	110.541.642.390
Phân loại lại	<u>(3.774.124.036)</u>	<u>(11.101.600.430)</u>	<u>(14.875.724.466)</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>94.007.058.088</u>	<u>1.658.859.836</u>	<u>95.665.917.924</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	10.109.884.825	1.658.859.836	11.768.744.661
Khấu hao trong kỳ	<u>1.602.279.934</u>	<u>-</u>	<u>1.602.279.934</u>
Phân loại lại	<u>(855.468.115)</u>	<u>-</u>	<u>(855.468.115)</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>10.856.696.644</u>	<u>1.658.859.836</u>	<u>12.515.556.480</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	<u>87.671.297.299</u>	<u>11.101.600.430</u>	<u>98.772.897.729</u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>83.150.361.444</u>	<u>-</u>	<u>83.150.361.444</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2013. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	VNĐ	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	255.448.938.645	268.448.938.645	268.448.938.645
Các khoản đầu tư dài hạn khác	49.955.320.000	51.901.500.000	51.901.500.000
Cổ phiếu	49.955.320.000	49.766.500.000	49.766.500.000
Đầu tư dài hạn khác	-	2.135.000.000	2.135.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(11.205.857.078)	(10.741.857.659)	(10.741.857.659)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>328.198.401.567</b>	<b>343.608.580.986</b>	<b>343.608.580.986</b>

### 12.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty con	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	
	Giá trị đầu tư (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	34.000.000.000	85
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.000.000.000</b>	

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC") được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cở sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan.

### 12.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá trị đầu tư (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	150.968.925.000	46,19	150.968.925.000	46,19
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	67.480.013.645	22,49	80.480.013.645	26,83
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36	21.000.000.000	36,36
Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	<u>16.000.000.000</u>	<u>40,00</u>	<u>16.000.000.000</u>	<u>40,00</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>255.448.938.645</b>		<b>268.448.938.645</b>	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	<u>(2.280.857.078)</u>		<u>(1.816.857.659)</u>	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>253.168.081.567</b>		<b>266.632.080.986</b>	

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ vào Quyết định giải thể công ty của Hội đồng Quản trị AD ngày 28 tháng 5 năm 2013, AD đã hoàn trả trước tiền góp vốn của Công ty số tiền là 16.000.000.000 VNĐ và được thể hiện trên bảng cân đối kế toán là khoản "người mua trả tiền trước" (Thuyết minh số 16). Vào ngày của các báo cáo riêng giữa niên độ này, AD vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết cho việc giải thể này.

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

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

### 12.3 Đầu tư dài hạn khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	2.125.000	34.000.000.000	2.125.000	34.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	54.665	5.466.500.000	54.665	5.466.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện Sài Gòn	50.000	5.000.000.000	50.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Mangden Sài Gòn	310.000	3.100.000.000	310.000	3.100.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	22.000	2.200.000.000	22.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	18.882	188.820.000	-	-
Các khoản đầu tư khác		-		2.135.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.955.320.000</b>		<b>51.901.500.000</b>	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn		(8.925.000.000)		(8.925.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>41.030.320.000</b>		<b>42.976.500.000</b>	

### 12.4 Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn

	VND	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Số đầu kỳ		10.741.857.659	26.876.857.659
Dự phòng giảm giá đầu tư trong kỳ		463.999.419	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư trong kỳ		-	(9.139.000.000)
Số cuối kỳ	<b>11.205.857.078</b>	<b>17.737.857.659</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết</i>		2.280.857.078	1.816.857.659
<i>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác</i>		8.925.000.000	15.921.000.000

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

## 13. CHI PHÍ ĐI VAY

	VNĐ	VNĐ
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Chi phí lãi vay trong kỳ <i>(Thuyết minh số 24)</i>	19.183.858.861	23.087.562.233
Vốn hóa vào giá trị bất động sản	13.799.731.290	13.634.465.154
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.983.590.151</b>	<b>36.722.027.387</b>

## 14. VAY NGÂN HẠN

	VNĐ	VNĐ
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng	58.996.395.966	80.067.301.943
Vay ngắn hạn từ các tổ chức khác	60.000.000.000	77.000.000.000
Vay ngắn hạn từ các cá nhân	23.727.384.000	24.724.565.000
Nợ dài hạn đến hạn trả <i>(Thuyết minh số 20)</i>	99.285.548.419	11.579.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>242.009.328.385</b>	<b>193.370.866.943</b>

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

#### 14. VAY NGÂN HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 71/2012/HD/9351 2 ngày 10 tháng 8 năm 2012	500.000.000	Từ ngày 12 tháng 6 năm 2013 đến ngày 12 tháng 6 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	11	Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số 092-2/HĐHMTD- LienvietPostBank- HCM ngày 7 tháng 6 năm 2012	12.496.395.966	Trong vòng 9 tháng kể từ ngày giải ngân đến ngày 2 tháng 8 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	14,5	Quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV- 201100116/HĐTD ngày 17 tháng 2 năm 2011	46.000.000.000	Trong vòng 12 tháng từ ngày giải ngân đến ngày 25 tháng 11 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	15	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>58.996.395.966</u></b>				

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

#### 14. VAY NGÂN HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	
<b>Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)</b>					
Hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính số 33/2008 ngày 4 tháng 4 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 175/2013 ngày 15 tháng 4 năm 2013	10.000.000.000	Ngày 15 tháng 7 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	15	Quyền mua căn hộ An Khang với giá bán cho bên cho vay bằng 80% giá trị thị trường
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định</b>					
Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011 và phụ lục hợp đồng số 340/ĐTKDN/HĐVV ngày 21 tháng 6 năm 2013	50.000.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2013	Tài trợ cho dự án Long Thới	12	Quyền sử dụng đất của dự án Long Thới - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>60.000.000.000</u></b>				

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp từ hai mươi hai (22) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới – Nhà Bè có thời hạn mươi hai (12) tháng với lãi suất từ 14% đến 18% một năm.

#### 15. PHẢI TRÀ NGƯỜI BÁN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	VND
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	41.593.368.512	44.333.038.138	
Khác	12.769.953.182	12.463.633.214	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.363.321.694</u></b>	<b><u>56.796.671.352</u></b>	

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

#### 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

	VND	VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án 6A	103.684.029.000	103.984.029.000
Dự án 6B	67.958.915.157	94.309.481.128
Ứng trước từ bên liên quan (Thuyết minh số 12.2 và 27)	16.000.000.000	-
Khu dân cư xã Nhơn Đức – huyện Nhà Bè	11.000.000.000	11.000.000.000
Dự án Bình Trung Đông	10.082.708.000	11.126.908.000
Nhà 26 Phùng Khắc Khoan	-	20.000.000.000
Các dự án khác	58.894.330.072	34.575.973.669
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>267.619.982.229</b>	<b>274.996.391.797</b>

#### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.1)	29.788.979.173	40.407.003.933
Thuế giá trị gia tăng	23.245.897.463	22.647.004.373
Thuế thu nhập cá nhân	202.754.188	104.309.455
Thuế khác	3.491.125.075	2.705.833.924
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.728.755.899</b>	<b>65.864.151.685</b>

#### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí lãi vay	15.959.983.637	11.200.778.777
Khác	225.000.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.184.983.637</b>	<b>11.500.778.777</b>

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

## 19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	VNĐ	VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho người dân	3.450.875.298	6.054.539.298
Phí bảo trì chung cư	14.697.029.822	13.810.771.291
Cỗ tức phải trả	3.166.197.024	3.166.482.024
Tiền đặt cọc	2.093.000.000	2.213.000.000
Phi sử dụng đất tăng thêm của Lô số 7 – dự án 6B và dự án 13E	1.250.597.025	1.250.597.025
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	19.115.222	-
Khác	<u>10.679.298.101</u>	<u>8.156.342.226</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.356.112.492</u></b>	<b><u>34.651.731.864</u></b>

## 20. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngân hàng	<u>278.378.667.459</u>	<u>264.115.708.492</u>
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	99.285.548.419	11.579.000.000
Nợ dài hạn	179.093.119.040	252.536.708.492

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

## 20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
VNĐ					
<b>Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4</b>					
Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	173.684.000.000	Ngày 12 tháng 11 năm 2027	Tài trợ mua đất và phát triển cao ốc tại 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Lãi suất tiền gởi trong thời hạn 13 tháng điều chỉnh tăng giảm 0,45%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam (Thuyết minh số 8)

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả	17.368.500.000
---------------------------	----------------

### Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Hợp đồng vay số 01/2011/HD/935	94.694.667.459	18 tháng từ ngày nhận nợ đến ngày 7 tháng 7 năm 2014	Bổ sung vốn cho dự án Long Thới – Nhà Bè và dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận	14%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
-----------------------------------	----------------	--	---	---------	---

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả	71.917.048.419
---------------------------	----------------

### Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn

Hợp đồng vay số 6220-LAV- 201100116/HDTD ngày 17 tháng 2 năm 2011	10.000.000.000	Ngày 17 tháng 1 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	15%/năm	Quyền sử dụng đất tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)
---	----------------	--------------------------------	-------------------------	---------	---

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả	10.000.000.000
---------------------------	----------------

<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>278.378.667.459</u></b>
------------------	-------------------------------

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

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	VND
							Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</b>							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	88.047.937.139	1.800.404.089.508
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	8.624.280.902	8.624.280.902
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.559.466.833</u>	<u>62.349.054.041</u>	<u>1.774.705.206.410</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	63.264.795.544	1.775.620.947.913
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(10.866.915.405)	(10.866.915.405)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	348.050.507	(348.050.507)	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.907.517.340</u>	<u>52.049.829.632</u>	<u>1.764.754.032.508</u>

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

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	690.866.880.000	690.866.880.000	
Cổ tức, lợi nhuận công bố	-	34.323.164.000	
Cổ tức đã trả	-	34.116.950.885	

### 21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.086.688	69.086.688
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	68.646.328	68.646.328
Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
Cổ phiếu quỹ	(440.360)	(440.360)

## 22. DOANH THU

### 22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Tổng doanh thu	148.747.701.862	46.588.660.555	
Trong đó:			
Doanh thu bất động sản	111.968.974.214	11.935.723.025	
Doanh thu hợp đồng xây dựng	28.557.589.284	25.652.495.953	
Doanh thu dịch vụ	8.221.138.364	9.000.441.577	
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>148.747.701.862</b>	<b>46.588.660.555</b>	

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

## 22. DOANH THU (tiếp theo)

## 22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	VNĐ
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Cổ tức nhận được	1.919.323.000	1.275.000.000
Lãi tiền gửi	9.311.468	209.530.853
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	-	21.249.270.000
Khác	<u>330.254.000</u>	<u>67.184.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.258.888.468</u></b>	<b><u>22.800.984.853</u></b>

## 23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	VNĐ
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Giá vốn bất động sản	92.694.591.757	(15.242.463.854)
Giá vốn công trình xây dựng	27.750.271.812	24.198.944.538
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	<u>5.019.877.414</u>	<u>5.876.295.027</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.464.740.983</u></b>	<b><u>14.832.775.711</u></b>

## 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	VNĐ
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lãi vay ngân hàng (Thuyết minh số 13)	19.183.858.861	23.087.562.233
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	1.300.000.000	-
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	463.999.419	(357.000.000)
Khác	<u>21.472.880</u>	<u>31.801.250</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.969.331.160</u></b>	<b><u>22.762.363.483</u></b>

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

## 25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.837.387.842</b>	<b>487.451.945</b>
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý hợp đồng mua căn hộ	486.756.169	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	954.545.454	211.181.818
Thu nhập khác	396.086.219	276.270.127
<b>Chi phí khác</b>	<b>(3.244.648.468)</b>	<b>(3.890.463.674)</b>
Lỗ do thay đổi quy hoạch dự án	(2.089.114.681)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(435.592.497)	-
Chi phí phạt hủy hợp đồng đèn bù dự án	-	(3.531.015.000)
Chi phí khác	(719.941.290)	(359.448.674)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>(1.407.260.626)</b>	<b>(3.403.011.729)</b>

## 26. 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 qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được tính bày trên các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 26.1 Thuế TNDN hiện hành

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

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

## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 26.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>(Lỗ) lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>(10.811.324.449)</b>	<b>15.796.698.997</b>
<b>Các điều chỉnh:</b>		
Chi phí không được trừ	14.377.168.658	1.855.383.107
Dự phòng (hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	463.999.419	(375.000.000)
Cỗ tức nhận được	(1.919.323.000)	(1.275.000.000)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(222.363.827)	-
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ</b>	<b>1.888.156.801</b>	<b>16.002.082.104</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.888.156.801)	(16.002.082.104)
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	40.407.003.933	55.285.502.539
Thuế từ các kỳ trước của các xí nghiệp xây dựng	-	1.883.221.542
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(10.615.224.760)	(1.659.350.169)
Thuế TNDN tạm nộp (1% trên doanh thu xuất hóa đơn)	(2.800.000)	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>29.788.979.173</b>	<b>55.509.373.912</b>

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

## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 26.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

		<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>		VND
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</i>	
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	466.245.487	466.245.487	-	-	-	
Dự phòng chi trả trợ cấp thôi việc	772.101.944	827.692.900	(55.590.956)	-	-	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	17.309.631.122	17.309.631.122	-	(7.172.418.095)	-	
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>18.547.978.553</b>	<b>18.603.569.509</b>				
<i>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh giữa niên độ</i>			<i>(55.590.956)</i>	<i>(7.172.418.095)</i>		

### 26.3 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 155.216.960.871 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Lỗ chưa chuyển tại ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	VND
2011	2016	166.468.129.493	(11.251.168.622)	-	155.216.960.871	

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế TNDN của Công ty cho năm tài chính chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán.

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

## 27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND Giá trị
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng Chi phí trả hộ	4.159.264.273 112.954.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Nhận cổ tức Lãi vay	1.275.000.000 3.726.312.784
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận cổ tức	616.000.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND Giá trị
<i>Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6)</i>			
Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	Công ty con	Ứng trước chi phí xây dựng	<u>2.432.091.406</u>
<i>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</i>			
Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	Công ty con	Chi phí trả hộ	81.449.873
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	Bên liên quan	Cổ tức	431.200.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	Công ty liên kết	Lãi vay	1.592.901.607
			<u>2.105.551.480</u>

*Phải trả người bán (Thuyết minh số 15)*

Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	<u>41.593.368.512</u>
-----------------------------------	-------------	------------------	-----------------------

*Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16)*

Công ty Cổ phần Đầu tư An Đông Liksin	Công ty liên kết	Nhận trước tiền góp vốn được hoàn trả	<u>16.000.000.000</u>
---------------------------------------	------------------	---------------------------------------	-----------------------

*Phải trả khác (Thuyết minh số 19)*

Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	Công ty con	Chi phí trả hộ	<u>19.115.222</u>
-----------------------------------	-------------	----------------	-------------------

*Vay (Thuyết minh số 14)*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Công ty liên kết	Vay	<u>50.000.000.000</u>
--	------------------	-----	-----------------------

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

## 27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban quản lý:

	VND	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	
Lương và thưởng	<u>439.409.000</u>	<u>559.673.000</u>

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

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có khoản cam kết 79.024.720.148 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 93.133.378.578 VNĐ) chủ yếu liên quan đến hợp đồng xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

## 29. 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. 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 phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, phải trả người bán và phải trả khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phải sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro 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 và 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 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### 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 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### *Rủi ro thị trường* (tiếp theo)

#### *Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế	Ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>				
	+200	(2.361.113.786)	1.814.184.474	
	-200	2.361.113.786	(1.814.184.474)	
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</b>				
	+200	(2.405.188.288)	2.405.188.288	
	-200	2.050.231.354	(2.050.231.354)	

### *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).

#### *Rủi ro tín dụng liên quan đến 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 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 kỳ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### *Rủi ro 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 chiết khấu:

	VND	Duưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>				
Vay và nợ	242.009.328.385	179.093.119.040	-	421.102.447.425
Phải trả người bán	54.363.321.694	-	-	54.363.321.694
Phải trả phải nộp khác và chi phí phải trả	57.345.796.273	-	-	57.345.796.273
	<b>353.718.446.352</b>	<b>179.093.119.040</b>	<b>-</b>	<b>532.811.565.392</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>				
Vay và nợ	193.370.866.943	252.536.708.492	-	445.907.575.435
Phải trả người bán	56.796.671.352	-	-	56.796.671.352
Phải trả phải nộp khác và chi phí phải trả	49.332.426.514	-	-	49.332.426.514
	<b>299.499.964.809</b>	<b>252.536.708.492</b>	<b>-</b>	<b>552.036.673.301</b>

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 tài sản cố định và hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 14 và 20*). Ngân hàng và tổ chức có trách nhiệm trả lại những tài sản 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 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu khách hàng	78.565.560.675	(8.776.148.628)	101.376.835.748	(4.116.752.869)	69.789.412.047	97.260.082.879
Phải thu bên liên quan	2.105.551.480	-	1.621.008.650	-	2.105.551.480	1.621.008.650
Phải thu khác	50.536.795.894	-	68.767.160.093	-	50.536.795.894	68.767.160.093
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	49.955.320.000	(8.925.000.000)	51.901.500.000	(8.925.000.000)	41.030.320.000	42.976.500.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.145.242.786	-	11.694.354.209	-	7.145.242.786	11.694.354.209
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>188.308.470.835</b>	<b>(17.701.148.628)</b>	<b>235.360.858.700</b>	<b>(13.041.752.869)</b>	<b>170.607.322.207</b>	<b>222.319.105.831</b>

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	421.102.447.425	445.907.575.435	421.102.447.425	445.907.575.435
Phải trả các bên liên quan	41.612.483.734	44.333.038.138	41.612.483.734	44.333.038.138
Phải trả người bán	12.769.953.182	12.463.633.214	12.769.953.182	12.463.633.214
Phải trả khác	57.326.681.051	49.332.426.514	57.326.681.051	49.332.426.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>532.811.565.392</b>	<b>552.036.673.301</b>	<b>532.811.565.392</b>	<b>552.036.673.301</b>

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, 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.
- Theo đánh giá của Ban Giám đốc, giá trị ghi sổ của các khoản phải vay ngân hàng dài hạn không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

**31. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ này.

**32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾ THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2013