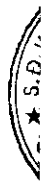


**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
ĐIỆN LỰC SÀI GÒN VINA**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

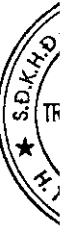
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011



MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 31



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong suốt năm và cho đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

Ông Võ Hữu Thiện	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hiến	Thành viên
Ông Cao Đạt Khoa	Thành viên
Ông Hồ Quốc Việt	Thành viên
Ông Lê Văn Thịnh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/4/2011)
Ông Trần Phú Lữ	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2011)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Duy Quốc Việt	Trưởng ban
Ông Thái Phong Linh	Thành viên
Ông Mai Ngọc Diệu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc trong suốt năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Ông Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Khôi	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội, thành viên hãng Crowe Horwath International.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ngoài ra, Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CH
C
ÁCH
KIẾ
I
Ư LIỆ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê chuẩn rằng Báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc,



Võ Hữu Thiện
Chủ tịch HĐQT
Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2012



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2012

20:
NH
ONG
HIEM
MT
D.T.
M-T



Crowe Horwath™

Công ty Kiểm toán DTL
Thành viên Hãng Crowe Horwath International

VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Phòng 203, toà nhà D5C, đường Trần Thái Tông,
Quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam
ĐT: (04) 6285 8899
Fax: (04) 6285 8999
www.horwathdtl.com
dtl_hanoi@horwathdtl.com.vn

Số 13/2012/DTLHN-BCKT

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

*V/v: Báo cáo tài chính năm 2011 của
Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina*

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và các cổ đông
Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính chính được trình bày từ trang 6 đến trang 31.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính này theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan về kế toán tại Việt Nam, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty thấy cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của Công ty không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng mà chúng tôi thu thập là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

3402
ANH
TY
HỮU
H
L
P. HÀ

BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN (TIẾP)

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu, đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina tại ngày 31/12/2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán có liên quan tại Việt Nam.

1. Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.2 “Các khoản phải thu khác”:

- Công ty đã ghi nhận vào lợi nhuận với số tiền là **6.118.734.029 VND** trong năm 2011 từ khoản đầu tư vào Dự án Chung cư Ngọc Lan. Khoản lợi nhuận này được xác định một cách hợp lý theo các tài liệu mà Công ty cung cấp, chỉ lưu ý rằng đây là các số liệu tạm tính và các thông tin tài chính của Dự án chưa được kiểm toán.
- Công ty đã ghi nhận vào thu nhập khoản tiền phạt do chậm bàn giao căn hộ theo điều khoản hợp đồng đã ký với Công ty Phú Hoàng Anh với số tiền phạt là **4.398.393.176 VND**. Khoản thu nhập này được xác định một cách hợp lý theo hồ sơ pháp lý và các tài liệu khác mà Công ty cung cấp. Chúng tôi chỉ lưu ý rằng các khoản phạt này chưa được hai bên chính thức xác nhận bằng văn bản tại thời điểm phát hành báo cáo này.

2. Như trình bày tại thuyết minh số 3.8, trong năm công ty thực hiện phân bổ chi phí quản lý doanh nghiệp chung vào chi phí chờ phân bổ của hai dự án khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt và dự án Linh Trung tổng số tiền là **4.707.889.941 VND**.

3. Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 4.11.2 “Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu”, đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn điện lực Việt Nam đã góp 27 tỷ VND và số vốn góp thiếu so với cam kết là 108 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên.



Phạm Thị Tố Loan
Giám đốc Kiểm toán
Số chứng chỉ KTV: 0760/KTV

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán DTL - Văn phòng Hà Nội
Thành viên hãng Crowe Horwath International

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2012


Hoàng Thị Vinh
Kiểm toán viên
Số chứng chỉ KTV: 01678/KTV

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

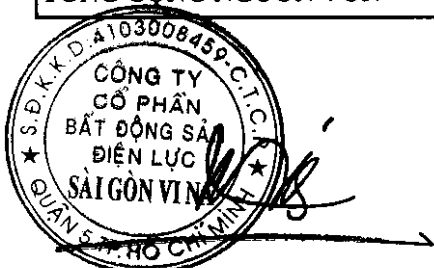
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		385.309.215.036	413.796.469.747
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	242.542.353.603	243.525.846.078
1. Tiền	111		2.896.792.203	8.025.846.078
2. Các khoản tương đương tiền	112		239.645.561.400	235.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		42.137.324.803	16.654.951.098
1. Phải thu của khách hàng	131		-	200.004
2. Trả trước cho người bán	132		5.864.052.000	889.005.000
3. Các khoản phải thu khác	135	4.2	36.273.272.803	15.765.746.094
IV. Hàng tồn kho	140	4.3	99.986.169.809	141.222.352.887
1. Hàng tồn kho	141		99.986.169.809	141.222.352.887
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		643.366.821	12.393.319.684
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		121.534.630	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		451.589.063	12.306.823.477
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		70.243.128	86.496.207
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		313.717.467.209	231.094.757.910
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.072.206.638	1.284.760.505
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.4	1.072.206.638	1.284.760.505
- Nguyên giá	222		2.514.580.332	2.328.181.990
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.442.373.694)	(1.043.421.485)
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	4.5	307.806.357.288	228.863.082.402
1. Đầu tư dài hạn khác	258		319.064.980.528	229.806.962.402
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(11.258.623.240)	(943.880.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.838.903.283	946.915.003
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	4.765.903.283	1.156.053
2. Tài sản dài hạn khác	268		73.000.000	945.758.950
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		699.026.682.245	644.891.227.657

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		146.236.547.013	91.623.958.309
I. Nợ ngắn hạn	310		146.236.547.013	91.623.958.309
1. Phải trả người bán	312		564.750.042	53.733.733
2. Người mua trả tiền trước	313	4.7	128.423.495.103	80.348.237.138
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.8	6.091.362.137	5.553.079.512
4. Phải trả người lao động	315		370.172.525	-
5. Chi phí phải trả	316	4.9	2.950.000.000	2.000.000.000
6. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.10	7.522.301.380	3.350.564.500
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		314.465.826	318.343.426
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		552.790.135.232	553.267.269.348
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.11	552.790.135.232	553.267.269.348
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		518.258.340.000	518.258.340.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	413		4.051.673.870	2.443.673.870
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		30.480.121.362	32.565.255.478
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		699.026.682.245	644.891.227.657



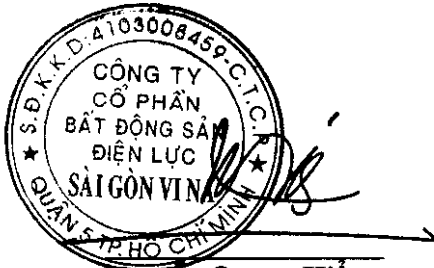
Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2012

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	56.991.018.549	34.479.355.188
2. Các khoản giảm trừ	02	5.1	2.203.868.100	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	54.787.150.449	34.479.355.188
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	51.938.801.261	32.299.391.790
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.848.349.188	2.179.963.398
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	40.804.143.286	49.760.936.900
7. Chi phí tài chính	22	5.4	10.314.743.240	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		2.638.620.790	2.955.154.633
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.5	4.356.064.104	8.297.484.568
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.343.064.340	40.688.261.097
11. Thu nhập khác	31	5.6	13.007.023.261	865.717.850
12. Chi phí khác	32		364.594.140	45.636.286
13. Lợi nhuận khác	40		12.642.429.121	820.081.564
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		38.985.493.461	41.508.342.661
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.7	10.058.418.876	9.352.931.818
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.927.074.585	32.155.410.843
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.11.4	558	620



Nguyễn Quang Hiền
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2012

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

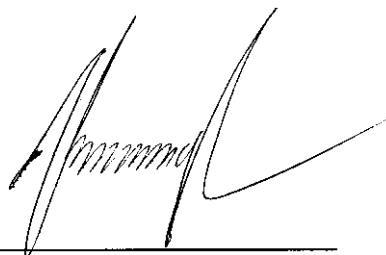
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	38.985.493.461	41.508.342.661
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	398.952.209	405.186.624
- Các khoản dự phòng	03	10.314.743.240	1.075.000.000
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(40.530.262.478)	(48.818.876.274)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	9.168.926.432	(5.830.346.989)
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	09	(5.389.938.777)	5.098.807.115
- (Tăng)/ giảm hàng tồn kho	10	41.236.183.078	(60.112.722.171)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	49.417.446.721	52.817.999.582
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(4.886.281.860)	124.426.456
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(9.480.308.472)	(8.780.527.107)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	80.066.027.122	(16.682.363.114)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(186.398.342)	(37.719.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & TS dài hạn khác	22	-	18.181.820
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(89.258.018.126)	(68.544.240.807)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	33.182.073.993	37.179.771.864
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(56.262.342.475)	(31.384.006.123)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(24.787.177.122)	(28.504.208.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(24.787.177.122)	(28.504.208.700)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50	(983.492.475)	(76.570.577.937)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	243.525.846.078	320.096.424.015
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	242.542.353.603	243.525.846.078



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2012


Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là một công ty cổ phần thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 ngày 16/11/2007 của Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh 4 lần như sau:

Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1	Ngày 11/07/2008
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2	Ngày 03/07/2009
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 3	Ngày 24/12/2010
Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 4	Ngày 20/10/2011



Số vốn điều lệ của Công ty là: 626.258.340.000 VND chia thành 62.625.834 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần. Tuy nhiên tại ngày 31/12/2011, các cổ đông của Công ty mới góp được 518.258.340.000 VND, tương đương với 51.825.834 cổ phần.

Trụ sở chính của Công ty tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài trụ sở chính, Công ty có Chi nhánh để thực hiện kinh doanh dịch vụ quảng cáo, môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản tại 300 D.03 Lô D khu 300, đường Bến Chương Dương, phường Cầu Kho, quận 1, Thành phố HCM.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 38 người.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản; và
- Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp.

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2 Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

3.1 Tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Trong năm, Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu bổ sung các thuyết minh và ảnh hưởng đối với việc trình bày một số các công cụ tài chính trên báo cáo tài chính. Từ năm 2011, Công ty đã lần đầu tiên áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong báo cáo tài chính như được trình bày tại Thuyết minh số 6.2 (Phần thuyết minh báo cáo tài chính).

3.3 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

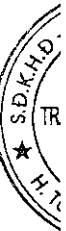
Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn 3 tháng hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.5 Các khoản đầu tư chứng khoán

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận tại ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc, bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan.

Sau đó, các khoản đầu tư chứng khoán khác được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản chứng khoán đầu tư tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh và bao gồm chi phí mua và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Nhóm tài sản cố định	Thời gian sử dụng (năm)
Phương tiện vận tải	8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

3.8 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, sửa chữa lớn tài sản cố định và chi phí quản lý chung chờ phân bổ cho các dự án đầu tư của công ty. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Trong năm 2011, Công ty bắt đầu phân bổ một phần chi phí quản lý doanh nghiệp vào chi phí chờ phân bổ cho các dự án chưa phát sinh doanh thu và do công ty trực tiếp làm chủ đầu tư hoặc trực tiếp triển khai theo tỷ lệ tiền lương của các bộ phận đóng góp vào từng dự án để bảo đảm nguyên tắc chi phí phù hợp với doanh thu. Theo đánh giá của Ban Giám đốc, chi phí quản lý chung vừa thực hiện cho hoạt động kinh doanh chính của công ty là mua bán căn hộ và các dự án công ty đang triển khai thực hiện. Theo đó, chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2011 được phân bổ tương ứng cho 02 dự án công ty đang triển khai cụ thể như sau:

	(Đơn vị tính VND)
✓ Dự án khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt	: 3.160.801.083
✓ Dự án Linh Trung	: 1.547.088.858
Cộng	: 4.707.889.941

011
CHI
CÔ
ÁCH NI
KIỂM
D
LIÊN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu dịch vụ bán căn hộ được ghi nhận khi người mua thanh toán đủ giá trị căn hộ theo một tỷ lệ được thỏa thuận trước tại thời điểm chuyển nhượng phù hợp và Công ty hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai từ Công ty sang người mua căn hộ.

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận khi người mua thanh toán theo tiến độ được thỏa thuận trước trong hợp đồng và Công ty xuất hóa đơn cho khách hàng trên cơ sở số tiền thực tế thu được.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi ngân hàng và các khoản tiền gửi có kỳ hạn, được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ của các ngân hàng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.10 Phân chia lợi nhuận và trích lập các quỹ

Lợi nhuận sau thuế của Công ty có thể được chia cho các cổ đông sau khi đã được Đại hội Đồng Cổ Đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định hiện hành tại Việt Nam sau khi được Hội đồng Quản trị phê chuẩn. Ngoài ra, theo Điều lệ của Công ty, hàng năm Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

3.11 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế trong năm của Công ty cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ (nếu có).

033
NHÀ
NG T
KẾ M H
T O
T. L
- TP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Năm 2011, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

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

Thuế giá trị gia tăng

Thuế Giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp theo các mức thuế như sau:

- Doanh thu bán căn hộ 10%
- Dịch vụ bán căn hộ 10%
- Các dịch vụ khác 10%

Các loại thuế khác

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

3.13 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.13 Công cụ tài chính (Tiếp)

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại lại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và 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 liên quan đến việc phát hành.

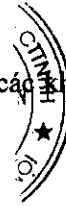
Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
	VND	VND
Tiền mặt	22.119.736	1.306.351.888
Tiền gửi ngân hàng	2.874.672.467	6.719.494.190
Các khoản tương đương tiền (*)	239.645.561.400	235.500.000.000
Cộng	242.542.353.603	243.525.846.078

(*): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn với Ngân hàng và khoản ủy thác cho Công ty Tài chính Cổ Phần Điện Lực có tính thanh khoản cao trong việc dễ dàng chuyển đổi các khoản này thành tiền với ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.2 Các khoản phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
	VND	VND
Phải thu lãi tiền gửi	3.879.222.900	2.765.244.444
Phải thu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (i)	972.354.698	-
Phải thu lãi tạm chia dự án Ngọc Lan (ii)	19.118.734.029	13.000.000.000
Tiền phạt Công ty Phú Hoàng Anh (iii)	4.398.393.176	-
Tiền phạt Công ty TNHH MTV Eden (iv)	7.494.040.430	-
Phải thu khác	410.527.570	501.650
Cộng	36.273.272.803	15.765.746.094

(i): Bao gồm số phải thu cổ tức năm 2010 là 115.476.000 VND và phần đầu tư hộ còn phải thu theo ủy quyền tương ứng với phần góp vốn theo tỷ lệ đầu tư 10% cho dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi số tiền 856.878.698 VND tại ngày 31/12/2011.

(ii): Bao gồm lợi nhuận tạm chia của dự án Ngọc Lan năm 2010 và 2011 tương ứng là 13.000.000.000 VND và 6.118.734.029 VND.

Theo Biên bản tạm chia lợi nhuận năm 2011 dự án chung cư Ngọc Lan trên cơ sở số liệu cả năm 2011 chưa được kiểm toán Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu (SAVIMEX) và Công ty Cổ phần BĐS Điện lực Sài Gòn Vina đã thống nhất xác định lợi nhuận gộp tạm chia năm 2011 là **8.703.209.961 VND** và được lấy từ nguồn thu tiền của khách hàng. Khoản lợi nhuận gộp này sau khi trừ đi lợi nhuận gộp bán 25 căn hộ cho Công ty Eden Real do đơn phương thanh lý hợp đồng như trình bày tại thuyết minh phần (iv) dưới đây. Dựa trên đánh giá và thận trọng của Ban giám đốc, khoản lợi nhuận gộp được xác định là **6.118.734.029 VND** và chưa tính đến số tiền giảm giá cho khách hàng khoảng 950.000.000 VND tương ứng số doanh thu tạm tính trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.2 Các khoản phải thu khác (Tiếp)

(iii): Đây là khoản phạt Công ty Phú Hoàng Anh do chậm bàn giao 71 căn hộ theo tiến độ hợp đồng. Khoản tính phạt này được xác định theo điều khoản hợp đồng đã ký cho thời gian 2 tháng từ tháng 11 và tháng 12/2011 với lãi suất tính phạt 18% năm. Tại thời điểm cuối năm, khoản phạt này chưa có xác nhận hai bên chính thức bằng văn bản.

(iv): Bao gồm 2 khoản phạt hợp đồng:

- ✓ Phạt thanh lý hợp đồng liên quan đến 25 căn căn hộ Công ty Cổ phần Bất động sản Điện Sài Gòn đơn phương thanh lý hợp đồng với Công ty Eden Real do thanh toán tiền mua căn hộ chậm so với tiến độ hợp đồng, số tiền phạt tính theo điều khoản hợp đồng là **5.794.040.430 VND** tương ứng ½ tổng số tiền đã thu sau khi trừ đi phần giảm giá hàng bán.
- ✓ Phạt chậm thanh toán theo tiến độ hợp đồng của 33 căn hộ, trong đó gồm 25 căn hộ đơn phương thanh lý đề cập ở trên tính đến ngày 08/09/2011 (ngày thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng). Tổng số tiền phạt chậm thanh toán tính theo điều khoản hợp đồng ước tính là **1.700.000.000 VND**.

Tại thời điểm cuối năm, hai khoản phạt trên chưa có xác nhận hai bên.

4.3 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2011 VND	Tại ngày 01/01/2011 VND
Công cụ, dụng cụ	6.618.182	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	28.196.000.274	17.500.000.273
Hàng hoá (ii)	71.783.551.353	123.722.352.614
Giá gốc hàng tồn kho	99.986.169.809	141.222.352.887
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	99.986.169.809	141.222.352.887

(i): Đây là chi phí bắt đầu để triển khai dự án chung cư kết hợp thương mại dịch vụ Linh Trung do Công ty là chủ đầu tư để bán trong tương lai. Tổng giá trị khái toán giá trị đầu tư của dự án là khoảng 208 tỷ VND

(ii): Là giá trị các căn hộ cao cấp chưa bán của dự án Phú Hoàng Anh được xác định theo tổng số m² của các căn hộ đó và đơn giá mua gốc của chủ đầu tư. Đến ngày 31/12/2011, Công ty đã bán được 75 căn hộ trong tổng số 94 căn hộ.

0112
CHI
CỘ
CHNH
KIẾN
D.
LIEM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.4 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2011	1.253.418.254	1.074.763.736	2.328.181.990
Mua sắm mới	-	186.398.342	186.398.342
Tại ngày 31/12/2011	1.253.418.254	1.261.162.078	2.514.580.332
HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2011	502.138.655	541.282.830	1.043.421.485
Trích khấu hao	172.220.604	226.731.605	398.952.209
Tại ngày 31/12/2011	674.359.259	768.014.435	1.442.373.694
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2011	751.279.599	533.480.906	1.284.760.505
Tại ngày 31/12/2011	579.058.995	493.147.643	1.072.206.638

4.5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2011 VND	Tại ngày 01/01/2011 VND
Đầu tư cổ phiếu dài hạn	82.863.690.405	82.863.690.405
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (i)	9.625.213.290	9.625.213.290
Cty CP ĐT & XD Điện Việt Nam (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Nhiệt điện Hải Phòng (iii)	54.365.000.000	54.365.000.000
Đầu tư cổ phiếu SAVIMEX (iv)	15.873.477.115	15.873.477.115
Đầu tư bất động sản dài hạn	236.201.290.123	146.943.271.997
Dự án Cửa Tiền - Vinh, Nghệ An (v)	34.937.035.677	34.946.899.677
Dự án khu chung cư Ngọc Lan (vi)	170.036.170.684	97.923.134.087
Dự án khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt (vii)	11.284.699.920	3.186.624.033
Dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi (viii)	19.943.383.842	10.886.614.200
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (ix)	(11.258.623.240)	(943.880.000)
Cộng	307.806.357.288	228.863.082.402

(i): Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt với tư cách là cổ đông chiến lược. Tại ngày 31/12/2011, Công ty đang nắm giữ 288.690 cổ phiếu tự do chuyển nhượng. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 33.341 VND/cổ phần. Giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này là 14.400 VND/cổ phiếu tại ngày 31/12/2011. Do đó, Công ty đã tiến hành trích lập thêm dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 4.524.197.290 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

(ii): Là khoản đầu tư góp vốn theo mệnh giá (10.000 VND/ cổ phiếu) để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng điện Việt Nam tương ứng 300.000 cổ phiếu.

(iii): Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng để đầu tư xây dựng Nhà máy Nhiệt điện Hải Phòng với tổng số cổ phần là 5.000.000 cổ phần tương đương 1% vốn điều lệ và cam kết nắm giữ trong thời hạn 03 năm. Công ty Cổ phần Nhiệt điện Hải Phòng đang trong giai đoạn xây dựng và đánh giá khả năng sinh lời từ dự án này do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích lập.

(iv): Đây là khoản đầu tư tương ứng với 501.650 cổ phiếu. Giá trị ghi sổ của các cổ phiếu này là 31.643 VND/cổ phần, trong khi giá trị thị trường ước tính của cổ phiếu này tại ngày 31/12/2011 là 20.100VND/cổ phiếu. Do đó Công ty trích lập nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán với số tiền 5.790.545.950 VND

(v): Khoản đầu tư của Công ty cùng với Công ty Cổ phần Danatol theo hình thức hợp tác đầu tư để đầu tư khai thác, phân chia lợi nhuận, sản phẩm (các nền đất) vào Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Vinh Tân – Thành phố Vinh – Nghệ An với tỷ lệ góp vốn là 35%. Dự án này do Công ty Cổ phần Danatol là chủ đầu tư. Không có một khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích cho khoản đầu tư này do Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của Dự án cao hơn giá vốn đầu tư.

(vi): Khoản đầu tư vào Dự án khu chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh với Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và Xuất nhập khẩu Savimex. Hai bên tham gia đầu tư vào dự án này với tư cách là đồng chủ đầu tư có trách nhiệm và quyền lợi ngang nhau và tỷ lệ góp vốn đầu tư là 50%/50%. Sau khi dự án hoàn thành, Công ty sẽ được nhận 137 căn hộ. Tại ngày 31/12/2011, Công ty đã bán hết 137 số căn hộ này. Theo đánh giá của Ban Giám đốc giá trị thị trường của dự án đang cao hơn giá gốc do đó không có khoản dự phòng giảm giá đầu tư nào được trích lập.

(vii): Khoản đầu tư dự án khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt (trước đây gọi là dự án 8/8 Bis Hàm Tử) là dự án Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh phối hợp với Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina để thực hiện.

Theo Nghị quyết số 2323/EVN-KH ngày 11/06/2010 đã thông qua, Tập đoàn điện lực Việt Nam đã thống nhất chủ trương, sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục cần thiết, Công ty sẽ được chuyển nhượng lại toàn bộ dự án thành phần khu chung cư 01 & 02. Toàn bộ các chi phí ứng trước của Công ty sẽ được chuyển thành khoản góp vốn cho các tiểu dự án thành phần khác theo tỷ lệ được thống nhất sau này.

Dự án có tổng mức đầu tư là 5.366.980.000.000 VND, trong đó:

- ✓ Khu Chung cư 1 và 2: 2.233.133.000.000 VND
- ✓ Khu Cao ốc, văn phòng, thương mại: 3.133.857.000.000 VND.

(viii): Đây là khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (chủ đầu tư) cho dự án Khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc. Hình thức đầu tư là Công ty cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Công ty Cổ phần BĐS Điện lực Sài Gòn Vina chiếm tương ứng 10% và 90% tổng vốn đầu tư thực tế của dự án (24,56 tỷ VND) chia thành 02 giai đoạn. Dự án này có tổng diện tích khu đất 7.081 m² cho sản phẩm dự án là 34 lô đất và nhà ở liền kề (3.795 m²).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.5 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp)

Để thực hiện dự án này, Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina ký các hồ sơ, hợp đồng và thanh toán theo tiến độ liên quan đến việc triển khai đầu tư dự án. Phần thực hiện giai đoạn 2, Công ty đang thực hiện chuyển hồ sơ quyết toán cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và bàn giao mặt bằng.

(ix): Đây là khoản dự phòng giảm giá đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Cổ phiếu Công ty CP Savimex như đã trình bày tại phần (i) và (iv) ở trên.

4.6 Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2011 VND	Tại ngày 01/01/2011 VND
Chi phí thiết bị, CCDC chờ phân bổ	11.747.717	1.156.053
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	46.265.625	-
Chi phí quản lý chung phân bổ cho các dự án (*)	4.707.889.941	-
Cộng	4.765.903.283	1.156.053

(*) Đây là khoản chi phí quản lý chung cho các dự án phân bổ theo tỷ lệ tiền lương của các bộ phận đóng góp vào các dự án. Chi tiết xem thuyết minh số 3.8 “Chi phí trả trước dài hạn”.

4.7 Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2011 VND	Tại ngày 01/01/2011 VND
Ứng tiền mua căn hộ Phú Hoàng Anh	-	120.049.075
Ứng tiền mua căn hộ Ngọc Lan	128.423.495.103	80.228.188.063
- Trong đó Công ty TNHH MTV Eden	19.929.225.500	17.830.770.300
Cộng	128.423.495.103	80.348.237.138

4.8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2011 VND	Tại ngày 01/01/2011 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.068.302.124	5.490.191.720
Thuế thu nhập cá nhân	23.060.013	62.887.792
Cộng	6.091.362.137	5.553.079.512

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.9 Chi phí phải trả

Đây là số tiền giảm giá ước tính cho các khách hàng mua căn hộ chung cư Ngọc Lan tương ứng số doanh thu bán căn hộ đến ngày 31/12/2011.

4.10 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Tại ngày 31/12/2011 VND	Tại ngày 01/01/2011 VND
Dự án Cửa Tiên - Vinh (*)	3.350.000.000	3.350.000.000
Kinh phí công đoàn	23.868.996	-
Phải trả cổ tức	3.717.596.078	564.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác	430.836.306	-
Cộng	7.522.301.380	3.350.564.500

(*): Đây là khoản phải trả Công ty Cổ phần Danatol cho khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính tương ứng lợi nhuận tạm chia của dự án Cửa Tiên – Vinh năm 2009 – 2010 để quyết toán thuế cho dự án Cửa Tiên Vinh – Nghệ An khi dự án hoàn thành và dự phòng một số chi phí khác.

4.11 Vốn chủ sở hữu

4.11.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2010	518.258.340.000	1.258.595.298	31.649.131.907	551.166.067.205
Lãi trong năm	-	-	32.155.410.843	32.155.410.843
Chi trả cổ tức	-	-	(28.504.208.700)	(28.504.208.700)
Chia các quỹ	-	1.185.078.572	(2.385.078.572)	(1.200.000.000)
Giảm khác	-	-	(350.000.000)	(350.000.000)
Tại ngày 31/12/2010	518.258.340.000	2.443.673.870	32.565.255.478	553.267.269.348
Tại ngày 01/01/2011	518.258.340.000	2.443.673.870	32.565.255.478	553.267.269.348
Lãi trong năm	-	-	28.927.074.584	28.927.074.584
Chi trả cổ tức (*)	-	-	(28.504.208.700)	(28.504.208.700)
Chia các quỹ (*)	-	1.608.000.000	(2.508.000.000)	(900.000.000)
Tại ngày 31/12/2011	518.258.340.000	4.051.673.870	30.480.121.362	552.790.135.232

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

4.11.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp)

(*): Căn cứ Nghị quyết số 452/NQ-EVNLSG-HĐQT ngày 26/04/2011, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 đã quyết định:

- ✓ Mức chi trả cổ tức năm 2010 cho các cổ đông với tỷ lệ chi trả 5,5% theo mệnh giá cổ phần
- ✓ Trích lập Quỹ dự phòng bổ sung vốn điều lệ bằng 5% lợi nhuận sau thuế là 1.608.000.000 VND;
- ✓ Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi là 1.000.000.000 VND. Ngoài ra, Công ty đã tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2011 là 400.000.000 VND.

4.11.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên Công ty	Theo giấy chứng nhận ĐKDK		Tại 31/12/2011			Tại 01/01/2011
	1000 VND	%	Số vốn đã góp		Số còn phải góp	Số vốn đã góp
			1000 VND	%	1000 VND	1000 VND
Các cổ đông sáng lập						
Tổng Công ty Điện lực TP HCM	135.000.000	21,6	135.000.000	26,0	-	135.000.000
Tập Đoàn điện lực Việt Nam	135.000.000	21,6	27.000.000	5,2	108.000.000	27.000.000
Tổng Công ty Điện lực Miền Nam	37.500.000	6,0	45.000.000	8,7	(7.500.000)	37.500.000
Cty Dịch vụ Công ích Thanh niên xung phong	22.500.000	3,6	22.500.000	4,3	-	22.500.000
Các cổ đông khác	296.258.340	47,3	288.758.340	55,7	7.500.000	296.258.340
Cộng	626.258.340	100	518.258.340	100	108.000.000	518.258.340

Đến ngày 31/12/2011, Tập đoàn Điện lực Việt Nam trong đó ông Cao Đạt Khoa là đại diện phần vốn góp đã góp 27 tỷ VND và còn thiếu 108 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Tập đoàn Điện lực Việt Nam đã có thông báo từ chối không góp số vốn còn thiếu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

4.11 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

4.11.3 Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2011	Tại ngày 01/01/2011
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	62.625.834	62.625.834
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	51.825.834	51.825.834
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.11.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
LN thuần phân bổ cho các cổ đông phổ thông	28.927.074.585	32.155.410.843
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	51.825.834	51.825.834
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	558	620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu bán hàng	56.991.018.549	34.479.355.188
Doanh thu bán căn hộ Phú Hoàng Anh	56.991.018.549	33.573.322.179
Doanh thu DV môi giới bán căn hộ và bán đất	-	906.033.009
Các khoản giảm trừ doanh thu	(2.203.868.100)	-
Hàng bán bị trả lại	(2.203.868.100)	-
Doanh thu thuần	54.787.150.449	34.479.355.188

5.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn căn hộ Phú Hoàng Anh	51.938.801.261	32.299.391.790
Cộng	51.938.801.261	32.299.391.790

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi	33.872.013.449	28.605.111.924
Lợi nhuận tạm chia từ dự án Cửa Tiên	-	7.000.000.000
Lợi nhuận tạm chia từ dự án Ngọc Lan (*)	6.118.734.029	13.000.000.000
Cổ tức từ Công ty CP Địa Ốc Đà Lạt	288.690.000	230.824.976
Cổ tức từ Công ty Savimex	250.825.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	273.880.808	-
Hoàn nhập dự phòng tài chính	-	925.000.000
Cộng	40.804.143.286	49.760.936.900

(*): Xem thêm thông tin tại Thuyết minh số 4.2 “Các khoản phải thu khác” về tạm chia lợi nhuận của dự án Ngọc Lan năm 2011.

5.4 Chi phí tài chính

Đây là khoản dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần địa ốc Đà Lạt và Cổ phiếu Công ty CP Savimex như đã trình bày tại phần thuyết minh số 4.5.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm 2011</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2010</u> <u>VND</u>
Chi phí nhân viên quản lý	2.128.703.771	4.134.692.785
Chi phí vật liệu văn phòng	282.733.317	364.704.924
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	68.323.214	117.151.565
Chi phí khấu hao tài sản	202.924.593	429.561.624
Thuế và các khoản lệ phí	8.733.647	13.813.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	617.933.978	1.683.314.572
Chi phí khác bằng tiền	1.046.711.584	1.554.226.098
Cộng (*)	<u>4.356.064.104</u>	<u>8.297.484.568</u>

(*): Năm 2011, Công ty bắt đầu phân bổ một phần chi phí quản lý doanh nghiệp vào chi phí chờ phân bổ để bảo đảm nguyên tắc chi phí phù hợp với doanh thu. Chi phí quản lý doanh nghiệp được phân bổ theo tỷ lệ tiền lương của các bộ phận đóng góp vào các dự án. Chi tiết xem thuyết minh số 3.8 “Chi phí trả trước dài hạn”.

5.6 Thu nhập khác

	<u>Năm 2011</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2010</u> <u>VND</u>
Phạt vi phạm hợp đồng	1.092.384.041	797.536.030
Phạt vi phạm hợp đồng Cty Phú Hoàng Anh (*)	4.398.393.176	
Phạt vi phạm hợp đồng Cty TNHH MTV Eden (*)	7.494.040.430	
Thu nhập khác	22.205.614	68.181.820
Cộng	<u>13.007.023.261</u>	<u>865.717.850</u>

(*): Khoản tiền phạt Công ty Cổ Phần Phú Hoàng Anh và Công ty TNHH MTV Eden xem chi tiết tại thuyết minh số 4.2 “Các khoản phải thu khác”

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp)

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	38.985.493.461	41.508.342.661
<i>Các khoản chênh lệch vĩnh viễn</i>		
Thu nhập không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
- Lợi nhuận được chia Địa ốc Đà Lạt	(288.690.000)	(230.824.976)
- Lợi nhuận được chia Công ty Savimex	(250.825.000)	-
- Lợi nhuận tạm chia từ dự án Cửa Tiên	-	(7.000.000.000)
- Hoàn nhập dự phòng cổ phiếu Địa ốc Đà Lạt	-	(925.000.000)
Chi phí không được trừ (không hợp lệ) (i)	144.662.665	184.514.925
Chi phí quảng cáo, tiếp khách... vượt 10% (i)	693.034.379	134.752.234
CP dự phòng giảm giá căn hộ Ngọc Lan (ii)	950.000.000	2.000.000.000
<i>Các khoản chênh lệch tạm thời</i>	-	-
Lợi nhuận sau điều chỉnh	40.233.675.505	35.671.784.844
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	40.233.675.505	35.671.784.844
Thuế suất (%)	25%	25%
Thuế TNDN ước tính trong năm	10.058.418.876	8.917.946.211
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm 2008 khi quyết toán	-	9.880.967
Điều chỉnh thuế TNDN do khoản dự phòng cổ phiếu các năm trước (2008 và 2009)	-	543.854.640
Điều chỉnh thuế TNDN do hoàn nhập dự phòng cổ phiếu năm nay 2010	-	231.250.000
Điều chỉnh khoản thuế tạm chia lợi nhuận 2 tỷ của dự án Cửa Tiên năm 2010	-	(350.000.000)
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành ước tính	10.058.418.876	9.352.931.818
Thuế TNDN phải trả đầu năm	5.490.191.720	4.917.787.009
Thuế TNDN đã trả trong năm	(9.480.308.472)	(8.780.527.107)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	6.068.302.124	5.490.191.720

(i): Như trình bày tại thuyết minh số 3.8 "Chi phí trả trước dài hạn", Ban giám đốc quyết định phân bổ một phần chi phí quản lý doanh nghiệp vào chi phí trả trước dài hạn tương ứng cho các dự án chưa phát sinh doanh thu và do công ty trực tiếp làm chủ đầu tư hoặc trực tiếp triển khai theo tỷ lệ tiền lương của các bộ phận đóng góp vào từng dự án. Theo đó, các khoản chi phí không được trừ và chi phí quảng cáo tiếp khách vượt mức 10% cũng được phân bổ tương ứng để tính thuế thu nhập trong năm nay.

(ii): Đây là số tiền giảm giá ước tính cho các khách hàng mua căn hộ chung cư Ngọc Lan tương ứng số doanh thu bán căn hộ tạm tính trong năm như trình bày tại Thuyết minh số 4.9 "Chi phí phải trả".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.671.890.939	4.583.544.795
Chi phí vật liệu quản lý	282.733.317	364.704.924
Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	68.323.214	117.151.565
Chi phí khấu hao TSCĐ	202.924.593	429.561.624
Thuế và các khoản lệ phí	8.733.647	13.813.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài (*)	52.556.735.239	33.982.726.362
Chi phí khác bằng tiền	3.142.145.206	4.060.528.721
Cộng	58.933.486.155	43.552.030.991

(*): Trong đó bao gồm giá vốn bán căn hộ của Phú Hoàng Anh năm 2011 và 2010 tương ứng là 51.938.801.261 VND và 32.299.391.790 VND.

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách tài chính và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là các cổ đông và các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban giám đốc Công ty. Trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/12/2011 VND	Tại ngày 01/01/2011 VND
Công ty cổ phần Tài chính Điện lực (*)	5.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	5.000.000.000	10.000.000.000

(*): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng nhưng được quyền rút trước hạn, có tính thanh khoản cao trong việc dễ dàng chuyển đổi các khoản này thành tiền với ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đây là khoản đầu tư vào dự án khu phức hợp 628 - 630 Võ Văn Kiệt với Tập đoàn Điện lực Việt Nam giao cho Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh cùng phối hợp thực hiện. Chi tiết xem Thuyết minh 4.5 "Các khoản đầu tư tài chính dài hạn" để có thông tin.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Chia cổ tức và việc góp số vốn còn thiếu

Chi tiết xem Thuyết minh 4.11 “Vốn chủ sở hữu” để có thông tin.

Thu nhập của Ban giám đốc và Hội đồng quản trị

Tổng thu nhập của các thành viên trong Ban giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát bao gồm lương, thưởng, thù lao và các thu nhập khác như sau:

	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Tổng thu nhập của Ban giám đốc	541.500.000	588.724.000
Tổng thu nhập của HĐQT và BKS	557.177.900	581.000.000
Cộng	1.098.677.900	1.169.724.000

6.2 Công cụ tài chính

6.2.1 Các loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.13.

	Giá trị ghi sổ	
	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Tài sản tài chính	597.880.606.934	489.098.754.578
Tiền và các khoản tương đương tiền	242.542.353.603	243.525.846.078
Phải thu khách hàng và phải thu khác	36.273.272.803	15.765.946.098
Các khoản đầu tư dài hạn	319.064.980.528	229.806.962.402
Nợ phải trả tài chính	11.037.051.422	5.404.298.233
Phải trả khách hàng và phải trả khác	8.087.051.422	3.404.298.233
Chi phí phải trả	2.950.000.000	2.000.000.000

Hiện tại ngoài khoản đầu tư dài hạn như đã trình bày tại thuyết minh số 4.5, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền mặt, tiền gửi và các khoản tiền gửi có kỳ hạn mà chúng phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Với hoạt động của mình, Công ty phải đối mặt với rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính. Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý các rủi ro này 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 ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá khác. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

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 tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và các nghĩa vụ dài hạn có lãi suất thả nổi.

Chi tiết các công cụ tài chính trọng yếu phân loại theo loại lãi suất được trình bày trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 31/12/2011 VND	Tại ngày 01/01/2011 VND
Tài sản tài chính		
Tài sản tài chính lãi suất cố định (i)	239.645.561.400	235.500.000.000
Tài sản tài chính lãi suất thả nổi (ii)	310.681.029.755	235.582.576.592
Cộng	550.326.591.155	471.082.576.592
Nợ phải trả tài chính	-	-
Cộng	-	-

(i): Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng và ủy thác cho Công ty Tài chính Điện lực, lãi suất cố định là 14%/năm

(ii): Đây là các khoản tiền gửi của Công ty không có kỳ hạn và các khoản đầu tư tài chính dài hạn sau khi trừ đi giá trị trích lập dự phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

6. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.2.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của các cổ phiếu đầu tư.

Vào ngày 31/12/2011, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 14.240.067.165 VND (ngày 31/12/2010 là 24.554.810.405 VND). Đây là giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt và Công ty Savimex mà Công ty đã đầu tư như trình bày tại thuyết minh số 4.5 “Các khoản đầu tư tài chính dài hạn”

Nếu giá trị của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm là **1.423.796.265 VND**, phụ thuộc vào việc giảm giá này có đáng kể và kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng là **1.424.263.935 VND**.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá ngoại tệ liên quan chủ yếu tới hoạt động của Công ty như một số chi phí, thu nhập, các khoản vay của Công ty bằng đồng tiền khác với đồng tiền hạch toán của Công ty – VND.

Trong năm, Công ty không phát sinh các giao dịch bằng tiền khác với VND do đó Công ty không có rủi ro ngoại tệ.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng chủ yếu là các khoản phạt hợp đồng mua bán căn hộ trên khoản phải thu khác. Rủi ro tín dụng tối đa được thể hiện là giá trị ghi sổ của số dư phải thu khác như trình bày tại Thuyết minh số 4.2 “Các khoản phải thu khác”

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 khác 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 đầu tư ngắn hạn ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

408
NH
Y
DUH
AN
HA

Dưới đây là bảng tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu

	<u>Dưới 1 năm</u> <u>VND</u>	<u>Từ 1- 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Tổng</u> <u>VND</u>
Tại 31/12/2011	11.037.051.422	-	11.037.051.422
Phải trả khách hàng và phải trả khác	8.087.051.422	-	8.087.051.422
Chi phí phải trả	2.950.000.000	-	2.950.000.000
Tại 01/01/2011	5.404.298.233	-	5.404.298.233
Phải trả khách hàng và phải trả khác	3.404.298.233	-	3.404.298.233
Chi phí phải trả	2.000.000.000	-	2.000.000.000

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DTL – Văn phòng Hà Nội.



Nguyễn Quang Hiến
Tổng Giám đốc
Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2012

Dương Minh Dũng
Kế toán trưởng