

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2012

Ernst & Young

 **ERNST & YOUNG**

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo về kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 42

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hồ An T (Andy Hồ)	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông David Robert Henry	Thành viên	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên	Từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Phùng Duy Khang	Thành viên	Từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2012
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Phương Thúy	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2012

### 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 Lý Điền Sơn.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐÓI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tắt cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Lý Điền Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2012

Số tham chiếu: 60766189/15504048

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

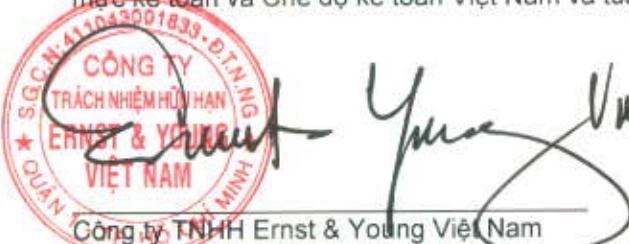
Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 42 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Nhóm Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên 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 số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Nhóm Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2012

  
Hàng Nhật Quang  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ KTV số: N.1772/KTV

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
			năm 2012	năm 2011
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.444.706.841</b>	<b>2.115.842.628</b>
<b>110</b>	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>		<b>50.047.441</b>	<b>121.948.227</b>
111	1. Tiền	5	26.847.441	78.948.227
112	2. Các khoản tương đương tiền		23.200.000	43.000.000
<b>130</b>	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>320.313.721</b>	<b>527.105.745</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	106.797.805	238.069.874
132	2. Trả trước cho người bán		25.144.971	46.189.312
135	3. Các khoản phải thu khác	7	188.370.945	242.846.559
<b>140</b>	<i>III. Hàng tồn kho</i>		<b>1.024.780.437</b>	<b>1.429.091.918</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	1.024.780.437	1.429.091.918
<b>150</b>	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>49.565.242</b>	<b>37.696.738</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		333.965	1.274.979
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.399.525	4.258.149
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.2	115.611	115.611
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	45.716.141	32.047.999
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>527.625.237</b>	<b>301.100.433</b>
<b>220</b>	<i>I. Tài sản cố định</i>		<b>6.246.868</b>	<b>8.116.345</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	5.272.873	7.021.443
222	Nguyên giá		10.311.558	11.907.852
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.038.685)	(4.886.409)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	945.951	1.005.695
225	Nguyên giá		1.075.397	1.075.397
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(129.446)	(69.702)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	28.044	89.207
228	Nguyên giá		202.770	283.680
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(174.726)	(194.473)
<b>250</b>	<i>II. Các khoản đầu tư dài hạn</i>		<b>425.811.109</b>	<b>239.889.782</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	359.232.559	177.077.482
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	66.578.550	62.812.300
<b>260</b>	<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>13.692.645</b>	<b>14.734.135</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.784.766	3.165.020
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	27.3	10.720.605	10.119.429
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.187.274	1.449.686
<b>269</b>	<i>IV. Lợi thế thương mại</i>	15	<b>37.236.469</b>	<b>38.360.171</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.927.693.932</b>	<b>2.416.943.061</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2012

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>677.075.404</b>	<b>970.799.613</b>
310	<i>I. Nợ ngắn hạn</i>		<b>292.410.169</b>	<b>631.096.598</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	75.671.478	324.609.115
312	2. Phải trả người bán		8.460.946	41.320.775
313	3. Người mua trả tiền trước		60.373.951	78.425.954
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	98.268.305	134.419.120
315	5. Phải trả người lao động		-	13.513
316	6. Chi phí phải trả	18	19.761.497	12.091.743
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	18.276.851	28.555.456
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.597.141	11.660.922
330	<i>II. Nợ dài hạn</i>		<b>384.665.235</b>	<b>339.703.015</b>
334	1. Vay và nợ dài hạn	20	306.842.752	227.761.842
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	45.922.730	79.998.734
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		536.782	579.468
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	21	31.362.971	31.362.971
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	22.1	<b>1.185.232.931</b>	<b>1.204.238.316</b>
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>		<b>1.185.232.931</b>	<b>1.204.238.316</b>
411	1. Vốn cổ phần		439.000.000	439.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		498.373.400	498.373.400
414	3. Cổ phiếu quỹ		(19.469.853)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		26.688.194	25.657.194
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.661.009	11.146.009
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		228.980.181	230.061.713
439	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ</b>		<b>65.385.597</b>	<b>241.905.132</b>
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.927.693.932</b>	<b>2.416.943.061</b>

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

Ngày 29 tháng 8 năm 2012

Hồ Thị Minh Thảo  
Giám đốc tài chính  
Giấy ủy quyền số: 19/2012/QĐ-KĐ



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	67.567.158	250.650.435
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(6.401.580)	(13.775.110)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	61.165.578	236.875.325
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(37.655.031)	(167.020.447)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.510.547	69.854.878
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	6.088.098	14.449.565
22	7. Chi phí tài chính	25	(19.560.657)	(27.916.073)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(17.852.183)	(27.592.736)
24	8. Chi phí bán hàng		(541.676)	(1.943.431)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(9.848.802)	(18.401.077)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(352.490)	36.043.862
31	11. Thu nhập khác	26	17.158.292	831.907
32	12. Chi phí khác	26	(2.292.221)	(17.699)
40	13. Lợi nhuận khác		14.866.071	814.208
45	14. Lỗ từ công ty liên kết		(8.512.592)	(2.543.571)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		6.000.989	34.314.499
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(10.200.075)	(54.888)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	4.586.757	(15.397.773)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN Phân bổ: - Lợi ích của các cổ đông thiểu số - Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty		387.671 (76.797) 464.468	18.861.838 (2.889.078) 21.750.916
70	19. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	22.4	0,01	0,50



Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo  
Giám đốc tài chính  
Giấy ủy quyền số: 19/2012/QĐ-KĐ

**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
	<b>I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>6.000.989</b>	<b>34.314.499</b>
02	Khấu hao và khấu trừ	10, 11, 12, 15	2.566.403 (858.310)	3.209.528 (11.904.057)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			
06	Chi phí lãi vay	25	17.852.183	27.592.736
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>25.561.265</b>	<b>53.212.706</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		56.167.454	(93.781.627)
10	Tăng hàng tồn kho		(32.089.460)	(76.385.003)
11	Giảm các khoản phải trả		(79.212.933)	(28.724.954)
12	Giảm chi phí trả trước		1.879.871	290.572
13	Tiền lãi vay đã trả		(10.031.985)	(78.499.426)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8.335.797)	(3.290.843)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	27.2	(63.781)	(3.578.914)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(46.125.366)</b>	<b>(230.757.489)</b>
	<b>II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	10	(24.909)	(2.263.623)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		40.580	13.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.925.250)	(3.401.840)
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		6.134.598	15.154.813
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.225.019</b>	<b>9.502.350</b>
	<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Mua lại cổ phiếu đã phát hành		(19.579.853)	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		227.430.976 (234.698.711)	331.994.266 (230.051.010)
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(152.851)	-
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính			
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(27.000.439)</b>	<b>101.943.256</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(71.900.786)	(119.311.883)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		121.948.227	283.464.161
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	CÔ 50.047.441 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN Số K.K.D.4103006859 QUẬN 9 TP HỒ CHÍ MINH	164.152.278

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo  
Giám đốc tài chính  
Giấy ủy quyền số: 19/2012/QĐ-KĐ

Ngày 29 tháng 8 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 70 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 88).

### Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("ĐN"), trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102051944 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("SGMX"), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), trong đó Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại tòa nhà số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà các loại, và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

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

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng 5,5% quyền sở hữu của Công ty trong KD lâm gián tỉ lệ sở hữu của Công ty tại KD từ 54,5% xuống 49%. Theo đó, KD trở thành công ty liên kết từ ngày đó. Nghiệp vụ này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 30 tháng 3 năm 2012.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("ngàn VNĐ") phù hợp với Chế độ 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 khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tinh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

### 2.3 *Niên độ kế toán*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

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

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí 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 hợp nhất giữa niên độ đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế hoặc giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bắt kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc, nếu thấp hơn, theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

#### 3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

#### 3.8 Chi phí trả trước

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

#### 3.9 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên phân ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết, thi Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

#### 3.10 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 và không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.11 Trích lập trợ cấp thôi việc

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

#### 3.12 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

#### 3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

- ▶ *Quỹ dự phòng tài chính*

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

- ▶ *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

- ▶ *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.14 Ghi nhận doanh thu

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

*Doanh thu bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

#### 3.15 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

#### 3.16 Công cụ tài chính

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

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009, 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, 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. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

##### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

##### Bù trừ các công cụ tài chính

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

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ THANH LÝ

Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 1,9% quyền sở hữu của ĐN và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại ĐN từ 98% lên 99,9%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 24 tháng 4 năm 2012. Giao dịch này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại cho Nhóm Công ty với số tiền 630.658 ngàn VNĐ (*Thuyết minh số 15*).

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng 5,5% quyền sở hữu của Công ty trong KĐ cho Bà Bùi Thị Hồng Ánh, làm giảm tỉ lệ sở hữu của Công ty tại KĐ từ 54,5% xuống 49%. Theo đó, KĐ trở thành công ty liên kết từ ngày đó. Nghiệp vụ này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 30 tháng 3 năm 2012 (*Thuyết minh số 13.1*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngàn VNĐ
Tiền mặt	4.749.307	1.644.935	
Tiền gửi ngân hàng	22.098.134	77.303.292	
Các khoản tương đương tiền	<u>23.200.000</u>	<u>43.000.000</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.047.441</u></b>	<b><u>121.948.227</u></b>	

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất 14% mỗi năm.

### 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngàn VNĐ
Phải thu các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	18.074.815	8.834.815	
Phải thu bên thứ ba	<u>88.722.990</u>	<u>229.235.059</u>	
<b>TOTAL</b>	<b><u>106.797.805</u></b>	<b><u>238.069.874</u></b>	

### 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngàn VNĐ
Phải thu các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	78.800.000	94.269.854	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	48.418.576	75.060.350	
Phải thu khác	<u>61.152.369</u>	<u>73.516.355</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>188.370.945</u></b>	<b><u>242.846.559</u></b>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

#### 8. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngân VNĐ
Khu Đông Phú Hữu – Dự án Villa Park (*)	-	448.920.339	
Trí Minh Phú Hữu (*)	232.443.503	226.989.038	
Đoàn Nguyên Bình Trung Đông (*)	201.370.125	199.325.126	
Mê Ga Phú Hữu (*)	151.437.449	140.084.931	
Khang Điền Long Trường (*)	148.690.056	141.467.535	
Sài Gòn Mùa Xuân Bình Trung Đông (*)	81.890.091	81.211.500	
Gia Phước Phú Hữu (*)	84.366.588	76.834.088	
Các dự án khác	124.582.625	114.259.361	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.024.780.437</b>	<b>1.429.091.918</b>	

(\*) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 16 và 20).

#### 9. TÀI SẢN NGÂN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngân VNĐ
Tạm ứng cho nhân viên đền bù đất	45.600.000	31.850.000	
Khác	116.141	197.999	
<b>TOTAL</b>	<b>45.716.141</b>	<b>32.047.999</b>	

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Chi phí cải tạo văn phòng</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Ngân VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	50.174	142.614	8.413.268	3.301.796	11.907.852
Tăng trong kỳ	-	-	-	24.909	24.909
Thanh lý	-	(72.705)	-	(71.568)	(144.273)
Phân loại lại	-	15.810	-	(15.810)	-
Giảm khác	-	-	(934.645)	(542.285)	(1.476.930)
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>50.174</u>	<u>85.719</u>	<u>7.478.623</u>	<u>2.697.042</u>	<u>10.311.558</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	50.174	30.384	20.429	1.621.911	1.722.898
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	50.174	62.671	2.083.053	2.690.511	4.886.409
Khấu hao trong kỳ	-	12.388	527.670	173.895	713.953
Thanh lý	-	(38.447)	-	(54.050)	(92.497)
Phân loại lại	-	15.810	(11.962)	(3.848)	-
Giảm khác	-	-	(220.680)	(248.500)	(469.180)
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>50.174</u>	<u>52.422</u>	<u>2.378.081</u>	<u>2.558.008</u>	<u>5.038.685</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	-	79.943	6.330.215	611.285	7.021.443
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	-	33.297	5.100.542	139.034	5.272.873

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Ngàn VNĐ

Phương tiện vận tải

**Nguyên giá:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>1.075.397</u>
---	------------------

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	69.702
Khấu hao trong kỳ	<u>59.744</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>129.446</u>

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	<u>1.005.695</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>945.951</u>

## 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ

Phần mềm máy tính

**Nguyên giá:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011 và Thanh lý	<u>283.680</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>(80.910)</u>
	<u>202.770</u>

**Giá trị khấu trừ lũy kế:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	194.473
Khấu trừ trong kỳ	38.346
Thanh lý	<u>(58.903)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>174.726</u>

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	<u>89.207</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>28.044</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 như sau:

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		<i>Ngân VNĐ</i>
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Khu Đông	184.571.056	49,00	-	-	
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	83.359.935	30,00	84.000.000	30,00	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	58.041.945	40,00	59.814.475	40,00	
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.259.623	33,40	33.263.007	33,40	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>359.232.559</b>		<b>177.077.482</b>		
					<i>Ngân VNĐ</i>
			<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	193.400.000		109.400.000		
Chuyển từ công ty con - KĐ	190.667.669		-		
Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế	(26.503.231)		(21.289.481)		
Cổ tức được chia	(7.120.000)		(7.120.000)		
Phần lãi lũy kế trong công ty liên kết	8.788.121		15.484.658		
	<b>359.232.559</b>		<b>96.475.177</b>		

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

Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 10 năm 2011. CVH có trụ sở đăng ký tại Tòa nhà Kumho Asiana Plaza, số 39 Đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CVH là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án căn hộ Khu nhà ở Bình Trưng Đông tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

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

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

#### 13.2 Đầu tư dài hạn khác

Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu dân cư tại Phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Nguyên tắc số 01/2011/HHT-KD ngày 21 tháng 11 năm 2011.

### 14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 7.916.924 ngàn VNĐ (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011: 51.156.824 ngàn VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Long Phước Điền Phước Long B, dự án Mê Ga Phú Hữu và dự án Trí Minh Phú Hữu.

### 15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

	Ngàn VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2011 và	47.897.285
Tăng trong kỳ	<u>630.658</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>48.527.943</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	9.537.114
Phân bổ trong kỳ	<u>1.754.360</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>11.291.474</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	38.360.171
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>37.236.469</u>

### 16. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (i)	9.415.776	72.172.133
Vay đối tượng khác (ii)	15.200.000	6.210.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	<u>51.055.702</u>	<u>246.226.982</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.671.478</b>	<b>324.609.115</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

#### 16. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á – Chi nhánh Chợ Lớn</i>					
Hợp đồng vay số 04111/HĐTD-NH/DN ngày 1 tháng 8 năm 2011	3.680.000	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	24,8%/năm	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT02238, CT02227, T11309/12a và T11342/12a, tại Trí Kiệt, với tổng giá trị là 7.200.000 ngàn VNĐ
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tin – Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>					
Hợp đồng vay số LD1212900356 ngày 8 tháng 5 năm 2012	2.235.776	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2013 đến ngày 29 tháng 3 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	17,5%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Phú Hữu, với tổng diện tích 32.048,2 m <sup>2</sup>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.415.776</u></b>				

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

**16. VAY VÀ NỢ NGÂN HẠN** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Kỳ hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngàn VNĐ					
<b>Ông Phạm Minh Phương</b>					
Hợp đồng vay số 005/2011/HDV	10.000.000	Ngày 4 tháng 3 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	26,4%/ năm	Cổ phiếu KDH sở hữu bởi ông Lý Điền Sơn, với tổng giá trị là 10.000.000 ngàn VNĐ
<b>Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Trung Lương</b>					
Hợp đồng vay số 01/2012/HĐTV	5.200.000	6 tháng	Bổ sung vốn dự án Phước Long B	23%/ năm	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.200.000</b>				

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngân VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	58.880.218	79.951.825	
Tiền sử dụng đất	28.189.972	28.189.972	
Thuế giá trị gia tăng	10.578.012	25.607.979	
Thuế thu nhập cá nhân	620.103	669.344	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.268.305</b>	<b>134.419.120</b>	

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngân VNĐ
Chi phí xây dựng cho các dự án	87.778	6.372.288	
Chi phí lãi vay	18.718.451	2.981.329	
Các khoản khác	955.268	2.738.126	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.761.497</b>	<b>12.091.743</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngân VNĐ
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	10.929.190	16.929.189	
Phải trả Trường Đại học Quốc Gia – Thành phố Hồ Chí Minh	5.850.000	5.850.000	
Phí hoa hồng	400.000	2.000.000	
Chi phí sửa chữa và bảo trì	-	1.615.015	
Khác	1.097.661	2.161.252	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.276.851</b>	<b>28.555.456</b>	

## 20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngân VNĐ
Vay ngân hàng	337.338.000	423.275.519	
Trái phiếu	20.000.000	50.000.000	
Thuê tài chính	560.454	713.305	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>357.898.454</b>	<b>473.988.824</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả:</i>			
<i>Vay ngân hàng và thuê tài chính</i>	51.055.702	246.226.982	
<i>Trái phiếu</i>	31.055.702	246.226.982	
<i>Vay dài hạn</i>	20.000.000	-	
	306.842.752	227.761.842	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

## 20.1 Các khoản vay ngân hàng

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>					
Hợp đồng vay số 010.00 12941/HĐTD-SCB-SGD.10 ngày 31 tháng 8 năm 2010	14.500.000	Ngày 31 tháng 8 năm 2012	Mua lại 10,9% cổ phần của SGMX	Lãi suất tiền gửi 12 tháng cộng thêm 4,5%/năm	67,6% vốn điều lệ của SGMX
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	14.500.000				
Hợp đồng vay số 010.0014367/HDTD-SCB-SGD.11 ngày 1 tháng 12 năm 2011	60.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Gia Phước Phú Hữu	24.5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 02/2011/HDHT-KD ngày 25 tháng 11 năm 2011 và 60.000 m <sup>2</sup> của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
Hợp đồng vay số 010.0014417/HDTD-SCB-SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011	40.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Mê Ga Phú Hữu	24.5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 05/2011/HDHT-KD ngày 21 tháng 11 năm 2011 và 60.000 m <sup>2</sup> của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
Hợp đồng vay số. 010.0014418/HDTD-SCB-SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011	30.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Vị La Long Trường	24.5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số. 01/2011/HDHT-KD ngày 15 tháng 11 năm 2011 and 60.000 m <sup>2</sup> của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	14.500.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

## 20.1 Các khoản vay ngân hàng (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
		Ngàn VNĐ			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b> Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 24 tháng 3 năm 2012	130.000.000	36 tháng	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Lãi suất tiền gửi 13 tháng cộng thêm 8,5%/năm	- Quyền sử dụng 35 lô đất dự án khu dân cư Phú Hữu - Quyền sử dụng 57.556 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà dự án khu dân cư Phú Hữu sở hữu bởi TM - Quyền sử dụng 26.908 m <sup>2</sup> gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 419; 342; 341; 260; 259; 258; 418 dự án khu dân cư Phú Hữu sở hữu bởi GP
Hợp đồng vay số LD 1213100367	55.000.000	Ngày 5 tháng 10 năm 2015	Tài trợ cho dự án Mê Ga	17,5%/năm	Quyền sử dụng đất của dự án Phú Hữu với tổng diện tích 32.048,2 m <sup>2</sup> , với giá trị là 129.186.000 ngàn VNĐ
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	<u>16.250.000</u>				
<b>Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long</b> Hợp đồng vay số T.D.1235.11/ HDTD	7.838.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Phước Long B	19% - 22%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền của các lô đất số 302-1, 303-1, 381, 382 của dự án Phước Long B với tổng diện tích 8.079,6 m <sup>2</sup> , với giá trị là 50.641.000 ngàn VNĐ
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>337,338,000</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Nợ dài hạn đến hạn trả	<u>30,750,000</u>				
Vay dài hạn	<u>306,588,000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

### 20.2 Trái phiếu

Ngày 20 tháng 9 năm 2011, Công ty đã phát hành trái phiếu với tổng trị giá 50 tỷ VNĐ theo mệnh giá 1 tỷ VNĐ/trái phiếu, đáo hạn vào ngày 20 tháng 3 năm 2013 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn ("VIB"). Các trái phiếu được đảm bảo quyền sử dụng đất 32.048 m<sup>2</sup> của dự án Mê Ga Phú Hữu và quyền sử dụng đất 115.219,20 m<sup>2</sup> của dự án Khang Điền – Long Trường. Các trái phiếu chịu lãi suất cố định là 21,5%/năm. Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho dự án Spring Life. Ngày 21 tháng 5 năm 2012, Công ty đã thanh toán trước hạn cho VIB 30 tỷ VNĐ. Tính đến ngày 10 tháng 7 năm 2012, Công ty đã thanh toán trước hạn cho VIB 20 tỷ VNĐ còn lại.

### 20.3 Thuê tài chính

Nhóm Công ty hiện đang thuê phương tiện vận tải theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	30 tháng 6 năm 2012			Ngàn VNĐ
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	
<b>Nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>				
Từ 1 năm trở xuống	355.653	49.951	305.702	
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>				
Trên 1-5 năm	273.381	18.629	254.752	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>629.034</b>	<b>68.580</b>	<b>560.454</b>	

## 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Các khoản tiền này thể hiện lợi nhuận chưa thực hiện do đánh giá lại tài sản đem góp vốn để thành lập CVH.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012.

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 22.1 Tình hình tăng giảm 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 sau thuế chưa phân phối	Ngàn VND
							Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	439.000.000	498.373.400	-	4.822.019	2.411.009	259.773.369	1.204.379.797
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	21.750.916	21.750.916
Trích lập các quỹ	-	-	-	20.835.175	8.735.000	(29.570.175)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.451.921)	(10.451.921)
Ngày 30 tháng 6 năm 2011	<u>439.000.000</u>	<u>498.373.400</u>	<u>-</u>	<u>25.657.194</u>	<u>11.146.009</u>	<u>241.502.189</u>	<u>1.215.678.792</u>
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</b>							
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	439.000.000	498.373.400	-	25.657.194	11.146.009	230.061.713	1.204.238.316
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(19.469.853)	-	-	-	(19.469.853)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	464.468	464.468
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.031.000	515.000	(1.546.000)	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2012	<u>439.000.000</u>	<u>498.373.400</u>	<u>(19.469.853)</u>	<u>26.688.194</u>	<u>11.661.009</u>	<u>228.980.181</u>	<u>1.185.232.931</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngân VNĐ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011

#### Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>439.000.000</u>	<u>439.000.000</u>
---------------------------	--------------------	--------------------

### 22.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Số cổ phiếu	Số cổ phiếu	
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(1.000.000)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	42.900.000	43.900.000

### 22.4 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (Ngân VNĐ)	464.468	21.750.916
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>43.647.945</u>	<u>43.900.000</u>
<b>Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu</b> (Ngân VNĐ/cổ phiếu)	<b>0,01</b>	<b>0,50</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

### 23. DOANH THU

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

	Ngàn VNĐ	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Tổng doanh thu	<b>67.567.158</b>	<b>250.650.435</b>	
Trong đó:			
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	39.567.158	246.212.162	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.000.000	4.438.273	
Các khoản giảm trừ doanh thu			
Hàng bán bị trả lại	(6.401.580)	(13.775.110)	
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>61.165.578</b>	<b>236.875.325</b>	
Trong đó:			
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	33.165.578	232.437.052	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.000.000	4.438.273	

#### 23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VNĐ	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Lãi tiền gửi	6.088.098	14.449.565	

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

	Ngàn VNĐ	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	29.569.505	162.722.427	
Giá vốn dịch vụ cung cấp	8.085.526	4.298.020	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.655.031</b>	<b>167.020.447</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngân VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Lãi tiền vay và lãi trái phiếu	17.852.183	27.592.736	
Khác	1.708.474	323.337	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.560.657</b>	<b>27.916.073</b>	

## 26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngân VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
<b>Thu nhập khác</b>	<b>17.158.292</b>	<b>831.907</b>	
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng <i>(Thuyết minh số 28)</i>	16.000.000	628.117	
Thanh lý tài sản cố định	40.580	13.000	
Thu nhập khác	1.117.712	190.790	
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.292.221)</b>	<b>(17.699)</b>	
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(74.593)	(14.937)	
Tiền phạt thuế	-	(550)	
Chi phí khác	(2.217.628)	(2.212)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>14.866.071</b>	<b>814.208</b>	

## 27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Nhóm Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được.

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

## 27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Ngân VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	10.200.075	54.076	
Thuế TNDN trích thiểu các kỳ trước	-	812	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.200.075</b>	<b>54.888</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

### 27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	Ngàn VNĐ	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>6.000.989</b>	<b>34.314.499</b>	
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm):</b>			
Lãi vay trích trước	14.731.197	146.250	
Chi phí không được khấu trừ	1.375.654	1.907.436	
Phí dịch vụ	136.782	(1.109.494)	
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(6.550)	(73.667)	
Các khoản trích trước khác	(1.183.035)	-	
Lỗ của các công ty con	4.794.310	29.379.308	
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	(83.994.969)	
Phân bổ lợi thế thương mại	1.754.360	2.076.292	
Lỗ trong công ty liên kết	8.512.592	2.543.571	
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	1.613.584	
Điều chỉnh hợp nhất	-	15.772.244	
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những kỳ trước đã thực hiện trong kỳ	11.856.079	1.499.646	
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ kỳ trước</b>	<b>47.972.378</b>	<b>4.074.700</b>	
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(7.172.076)	(3.858.395)	
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>40.800.302</b>	<b>216.305</b>	
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	10.200.075	54.076	
Thuế TNDN trích thiểu các kỳ trước	-	812	
<b>Thuế TNDN kỳ hiện hành</b>	<b>10.200.075</b>	<b>54.888</b>	
Thuế TNDN phải nộp (nộp thừa) đầu kỳ	79.836.215	(5.765.647)	
Thuế TNDN tạm nộp dựa trên tiến độ thu tiền trong kỳ	(3.636.366)	-	
Giảm thuế TNDN do thanh lý một phần sở hữu trong KĐ	(19.299.520)	-	
Thuế TNDN đã nộp	(8.335.797)	(3.290.843)	
<b>Thuế TNDN phải nộp (nộp thừa) cuối kỳ</b>	<b>58.764.607</b>	<b>(9.001.602)</b>	
<i>Trong đó:</i>			
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	58.880.218	-	
Thuế TNDN nộp thừa cuối kỳ	(115.611)	(9.001.602)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

## 27.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả và các biến động trong kỳ hiện hành và kỳ trước như sau:

<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Ngàn VNĐ</i>
<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</i>	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011</i>	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	9.805.091	9.718.654	86.437	-
Dự phòng trợ cấp thõi việc	13.811	16.700	(2.889)	(3.749)
Lỗ tính thuế	901.704	358.593	543.111	23.840
Chi phí lãi vay	-	-	-	(14.725)
Chi phí phải trả khác	-	25.482	(25.482)	(8.691)
	<b>10.720.605</b>	<b>10.119.429</b>	<b>601.176</b>	<b>(3.325)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí lãi vay	11.355.264	7.672.464	3.682.800	36.562
Chi phí phải trả	149.899	463.420	(313.521)	(248.437)
Dự phòng trợ cấp thõi việc	120.385	121.072	(687)	(14.666)
Lỗ tính thuế	1.322.542	5.504.569	(4.182.027)	5.455.924
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(58.870.820)	(93.760.259)	34.889.439	(20.623.831)
<i>Giảm do thanh lý một phần sở  hữu trong KĐ</i>	-	-	(30.090.423)	-
	<b>(45.922.730)</b>	<b>(79.998.734)</b>	<b>3.985.581</b>	<b>(15.394.448)</b>
<i>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</i>			<b>4.586.757</b>	<b>(15.397.773)</b>

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Ngân VNĐ Số tiền
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Tạm ứng	500.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	30.000.000
Bà Lê Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT của Gia Phước	Tạm ứng	35.300.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nhà Đất Thái Dương	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	12.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản E Ke	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	16.000.000 16.000.000

Các khoản phải thu các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Ngân VNĐ Phải thu (Phải trả)
<b>Phải thu</b>			
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nhà Đất Thái Dương	Bên liên quan	Chuyển nhượng bất động sản Cung cấp dịch vụ	8.834.815 3.960.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản E Ke	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	5.280.000
			<b>18.074.815</b>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Tạm ứng	13.500.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	30.000.000
Bà Lê Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT của Gia Phước	Tạm ứng	35.300.000
			<b>78.800.000</b>
<b>Phải trả khác</b>			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản E Ke	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(6.000.000)
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(4.929.190)
			<b>(10.929.190)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

## 29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Khoản phải trả tối thiểu trong tương lai tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngàn VNĐ
Đến 1 năm	2.447.745	3.181.752	
Trên 1 - 5 năm	<u>4.843.967</u>	<u>4.341.146</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.291.712</u></b>	<b><u>7.522.898</u></b>	

## 30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Nhóm Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

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 phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

#### *Rủi ro thị trường* (tiếp theo)

##### *Rủi ro lãi suất*

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

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

##### *Độ nhạy đối với lãi suất*

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

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty như sau:

<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>toán hợp nhất giữa niên độ</i>	<i>Ảnh hưởng đến chí phi sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế tính</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
----------------------------------	---------------------------------------	--	---

#### **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012**

Ngàn VNĐ	+400	2.523.710	(9.750.000)
----------	------	-----------	-------------

Ngàn VNĐ	-400	(2.523.710)	9.750.000
----------	------	-------------	-----------

#### **Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011**

Ngàn VNĐ	+400	18.475.519	(7.644.000)
----------	------	------------	-------------

Ngàn VNĐ	-400	(18.475.519)	7.644.000
----------	------	--------------	-----------

##### *Rủi ro về bất động sản*

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

##### *Rủi ro tín dụng*

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

##### *Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

#### *Rủi ro thị trường* (tiếp theo)

##### *Tiền gửi ngân hàng*

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

##### *Rủi ro thanh khoản*

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

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

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

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Ngàn VNĐ Tổng cộng
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2012</b>			
Vay và nợ	75.671.478	306.842.752	382.514.230
Phải trả người bán	8.460.946	-	8.460.946
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	38.038.348	-	38.038.348
	<b>122.170.772</b>	<b>306.842.752</b>	<b>429.013.524</b>

##### **Ngày 31 tháng 12 năm 2011**

Vay và nợ	324.609.115	227.761.842	552.370.957
Phải trả người bán	41.320.775	-	41.320.775
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	40.647.199	-	40.647.199
	<b>406.577.089</b>	<b>227.761.842</b>	<b>634.338.931</b>

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

##### *Tài sản đảm bảo*

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án và một phần khoản đầu tư vào cổ phiếu của ĐN và SGMX làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Sở Giao dịch TPHCM (Thuyết minh số 16 và 20). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

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

Ngân VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu khách hàng	88.722.990	-	175.087.662	-	88.722.990	175.087.662
Phải thu bên liên quan	96.874.815	-	157.252.066	-	96.874.815	157.252.066
Phải thu khác	109.570.945	-	148.576.705	-	109.570.945	148.576.705
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.047.441	-	121.948.227	-	50.047.441	121.948.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>345.216.191</b>	<b>-</b>	<b>602.864.660</b>	<b>-</b>	<b>345.216.191</b>	<b>602.864.660</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Ngân VNĐ
	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 30 tháng 6 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay và nợ	382.514.230	552.370.957	382.514.230	552.370.957	
Phải trả bên liên quan	10.929.190	16.929.189	10.929.190	16.929.189	
Phải trả người bán	8.460.946	41.320.775	8.460.946	41.320.775	
Phải trả khác	27.109.158	23.718.010	27.109.158	23.718.010	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>429.013.524</b>	<b>634.338.931</b>	<b>429.013.524</b>	<b>634.338.931</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. Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

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

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

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo  
Giám đốc tài chính  
Giấy ủy quyền số: 19/2012/QĐ-KD

Ngày 29 tháng 8 năm 2012