



**KHANG ĐIỀN**

*Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm*

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec,  
72 - 74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Tp. HCM

**Điện Thoại** : (84.8) 3820 8858

**Fax** : (84.8) 3820 8859

**Email** : info@khangdien.com.vn

**Website** : www.khangdien.com.vn



# MỤC LỤC

# THÔNG ĐIỆP

## TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

<b>THÔNG ĐIỆP</b>	Thông điệp của chủ tịch HĐQT	03
-------------------	------------------------------	----

<b>TỔNG QUAN CÔNG TY</b>	Giới thiệu về Khang Điền	05
	Quá trình hình thành và phát triển	06
	Thông tin về HĐQT, BKS, Ban TGĐ	08
	Sơ đồ tổ chức	12
	Quản trị nhân sự	14
	Thông tin Cổ đông	15
	Hệ thống Công ty thành viên	16

<b>QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP</b>	Báo cáo của Hội đồng Quản trị	18
	Báo cáo của Ban Kiểm soát	20
	Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	24
	Kế hoạch kinh doanh 2013	26

<b>DANH MỤC DỰ ÁN</b>	Sơ đồ vị trí các dự án	28
	Các dự án tiêu biểu	30
	Các dự án đã triển khai	38
	Các dự án đang triển khai	39
	Các dự án sắp triển khai	40

<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	Thông tin chung	44
	Báo cáo của Ban Giám đốc	45
	Báo cáo Kiểm toán độc lập	46
	Bảng cân đối Kế toán hợp nhất	47
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	49
	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	50
	Thuyết minh Báo cáo tài chính	52

03

05

18

28

42



Kính thưa Quý cổ đông

Trong bối cảnh kinh tế thế giới khủng hoảng kéo dài từ năm 2010 đến nay, năm vừa qua nền kinh tế Việt Nam tiếp tục đà suy thoái, trong đó lĩnh vực bất động sản chịu tác động nặng nề nhất.

Nhận định tình hình thị trường không khả quan trong năm 2012, Hội Đồng Quản Trị đã quyết định tạm ngừng triển khai thực hiện các dự án Mê Ga, Đoàn Nguyên, Trí Minh. Việc không thực hiện đúng như kế hoạch đề ra đã ảnh hưởng lớn đến lợi nhuận Công ty, tuy nhiên mục tiêu giảm thiểu rủi ro tài chính, bảo toàn nguồn vốn cũng nhằm bảo vệ lợi ích cổ đông trong giai đoạn hàng tồn kho trên thị trường quá nhiều mà lực mua lại quá yếu. Bên cạnh đó, linh hoạt ứng phó với những diễn biến bất lợi của thị trường Hội Đồng Quản Trị cũng đã quyết định chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty liên doanh CVH Mùa Xuân (chủ đầu tư Dự án ParcSpring) cho CapitaLand, qua đó trút bỏ được áp lực tăng thêm vốn để tiếp tục đầu tư xây dựng dự án, đồng thời nguồn thu từ việc chuyển nhượng vốn cũng để đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty trong dài hạn.

Đối với các dự án đã triển khai như Khang Điền – Phước Long B, Trí Kiệt – Phước Long B, Topia thì Công ty tập trung thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“Sổ hồng”) cho khách hàng. Riêng dự án Villa Park Công ty tập trung xây dựng và đến nay đã bàn giao cho khách hàng 100/145 căn nhà đã bán. Năm qua, Công ty cũng tiếp tục thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn chỉnh pháp lý của 16 dự án, cơ cấu lại tài chính doanh nghiệp và xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý để sẵn sàng triển khai dự án ngay khi thị trường có dấu hiệu phục hồi.

Khép lại năm 2012, thị trường bất động sản với tình hình nợ xấu cao, hàng tồn kho lớn, dự án bỏ hoang, niềm tin của nhà đầu tư giảm sút ... vẫn là những bài toán khó chưa có lời giải thỏa đáng. Hướng đến năm 2013, tiếp tục với các biện pháp kiểm chế lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô được Chính phủ tập trung triển khai, tôi và Ban lãnh đạo Khang Điền vẫn kỳ vọng sự khởi sắc của thị trường từ đó xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2013 theo hướng phát triển ổn định bền vững; tiếp tục liên doanh, hợp tác với các tập đoàn, các quỹ đầu tư, các ngân hàng có tiềm lực về nguồn vốn dài hạn để nâng cao hiệu quả đầu tư. Chúng tôi kỳ vọng hết quý II năm 2013 thị trường sẽ có những chuyển biến tích cực, theo đó Công ty triển khai các dự án Mê Ga, Trí Minh với các lợi thế: pháp lý rõ ràng, vị trí chiến lược, thiết kế sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường hiện tại: biệt thự, nhà liền kề có giá bán dưới 2 tỷ đồng và phát triển thêm quỹ đất xây dựng căn hộ diện tích nhỏ với giá bán một căn giao động trong khoảng 600 triệu đồng hứa hẹn mang lại lợi nhuận cho Công ty.

Lời cảm ơn chân thành là điều trân trọng nhất tôi gửi tới Quý cổ đông, các đối tác, các nhà đầu tư, những người đã tin tưởng và ủng hộ Khang Điền, cùng đồng hành với Khang Điền trong suốt thời gian qua. Tôi luôn tin tưởng rằng với từng bước đi thận trọng, vững chắc, Khang Điền sẽ gặt hái những thành công nhất định trong tương lai.

Trân trọng.

**Andy Ho**  
Chủ tịch HĐQT

*Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm*

## THÔNG TIN TỔNG QUAN

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỂN

**Địa chỉ:** Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec,  
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai,  
Phường 6, Quận 3, Tp.HCM, Việt Nam

**Mã số thuế:** 0302 588 596

**Điện thoại:** (84-8) 3820 8858

**Fax:** (84-8) 3820 8859

**Email:** info@khangdien.com.vn

**Website:** www.khangdien.com.vn

### THÔNG TIN NIÊM YẾT

**Mã cổ phiếu:** KDH

**Ngày niêm yết:** 01/02/2010

**Địa chỉ niêm yết:** Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM - HOSE

**Vốn điều lệ:** 480.699.740.000 VNĐ

**Mệnh giá cổ phần:** 10.000 VNĐ

**Tổng số cổ phần:** 48.069.974

### CÔNG TY KIỂM TOÁN

#### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

**Địa chỉ:** 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, Tp.HCM

**Điện thoại:** (84-8) 3824 5252

**Fax:** (84-8) 3824 5250

**Website:** www.ey.com/VN/en/home

# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

## Những cột mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển:

- Tháng 02 - 2013** Tăng vốn điều lệ từ 439 tỷ đồng lên 480,699 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2010.
- Tháng 12 - 2012** Bàn giao đợt đầu tiên 100 căn biệt thự tại Dự án Villa Park cho Khách hàng.
- Tháng 06 - 2011** Phát triển dự án biệt thự sinh thái Goldora Villa với 114 căn biệt thự được xây đồng bộ.
- Tháng 07 - 2010** Tăng vốn điều lệ từ 332 tỷ lên 439 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cán bộ nhân viên Công ty.
- Tháng 04 - 2010** Hợp tác với Công ty quản lý Quỹ đầu tư Prudential Việt Nam để phát triển dự án biệt thự cao cấp Villa park tại quận 9, TP. HCM
- Tháng 02 - 2010** Cổ phiếu Khang Điền chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM với mã chứng khoán là KDH.
- Tháng 11 - 2007** Công ty tăng vốn điều lệ từ 216 tỷ đồng lên 332 tỷ đồng thông qua việc phát hành riêng lẻ 11,6 triệu cổ phần, trong đó có sự tham gia đầu tư của 02 cổ đông lớn là VinaCapital và Prudential.
- Tháng 05 - 2007** Chuyển đổi mô hình hoạt động từ Công ty TNHH thành Công ty Cổ phần với vốn điều lệ là 216 tỷ đồng.
- Tháng 12 - 2001** Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền được thành lập.

Trải qua quá trình trên 10 năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, Khang Điền đã từng bước khẳng định thương hiệu của mình tại thị trường TP.HCM. Với việc phát triển các dự án tiêu biểu như: Topia Garden, Villa Park, Goldora Villa ... đã được thị trường đón nhận tích cực, Khang Điền tự tin để hướng tới là nhà phát triển bất động sản hàng đầu tại TP. HCM. Đến nay Công ty sở hữu gần 100 ha quỹ đất sạch qua 16 dự án tập trung tại Quận 2 và Quận 9 – khu vực đang được nhà nước đặc biệt chú trọng phát triển cơ sở hạ tầng. Cùng với sự hình thành của hàng loạt công trình giao thông trọng điểm như: Cầu Thủ Thiêm, Hầm Thủ Thiêm, Cầu Phú Mỹ, Đại Lộ Đông Tây, Cao tốc TP. HCM – Dầu Giây sẽ đem đến sự gia tăng về giá trị cho các dự án của Khang Điền khi khoảng cách giữa Quận 2 và Quận 9 với trung tâm Quận 1 ngày càng gần hơn.



# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



## 1. Chủ tịch HĐQT: Ông Andy Hồ

Ông Andy Ho là thành viên Hiệp hội Kế toán công chứng Mỹ, cử nhân Đại học Colorado, Boulder và là Thạc sỹ Quản trị kinh Doanh của Viện Công nghệ Massachusetts, Mỹ.

Từ năm 2000 đến năm 2004 ông là Giám đốc Đầu tư của Dell Computer Corp. Từ năm 2004 đến năm 2007 ông là Giám đốc Đầu tư của Công ty quản lý Quỹ Prudential. Hiện tại ông là Giám đốc điều hành Quỹ VOF Investment Limited.

Bằng kiến thức chuyên sâu và kinh nghiệm nhiều năm ở vị trí quản lý cấp cao, năm qua ông đã cùng Hội Đồng Quản Trị xây dựng định hướng chiến lược và quyết định các phương án trọng tâm nhằm đưa Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn.

## 2. Phó Chủ tịch HĐQT: Ông Lý Điển Sơn

Ông Lý Điển Sơn tốt nghiệp Đại học Văn Hóa – là người sáng lập thương hiệu Khang Điền. Với vai trò là Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, Ông Lý Điển Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay.

Hơn 10 năm qua, bằng những kinh nghiệm, hiểu biết trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc. Ông đã cùng với các cộng sự từng bước kiện toàn bộ máy quản lý doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của một tổ chức niêm yết.



## 3. Thành viên HĐQT: Bà Mai Trần Thanh Trang

Bà Trang tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội (chuyên ngành Quản lý đất đai) và tốt nghiệp Đại học Luật TP.HCM

Trong quá trình cộng tác tại Công ty, Bà đã tham gia quản lý và có những thành tích nổi bật trong nhiều vị trí như Trưởng phòng Hành chính, Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc.

Hiện tại bà Trang trực tiếp quản lý bộ phận thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý dự án. Việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án là nền tảng trong việc triển khai hiệu quả các dự án, đảm bảo lợi ích khách hàng và nhà đầu tư, góp phần lớn cho sự phát triển bền vững của hệ thống.

## 4. Thành viên HĐQT: Ông David Robert Henry

Ông David Robert Henry tốt nghiệp Đại học New South Wales – Úc. Ông cũng đã hoàn thành khóa học Quản lý Bất động sản cao cấp (AMDP) của trường Đại học Harvard – Mỹ

Nhận lời mời hợp tác từ Công ty, ông đã tham gia với vai trò là Thành viên của Hội đồng quản trị từ tháng 10/2009. Hơn ba năm qua, bằng kiến thức chuyên môn sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản cùng kinh nghiệm thực tế trong quản lý triển khai các dự án bất động sản trong khu vực châu Á, ông đã có những tư vấn chiến lược cho Công ty, góp phần phát triển Công ty theo hướng chuyên nghiệp và hiện đại. Hiện tại, Ông David Robert Henry là Giám đốc điều hành Quỹ bất động sản VinaCapital.



## 5. Thành viên HĐQT: Bà Nguyễn Thị Diệu Phương:

Bà Phương tốt nghiệp Học viện Ngân hàng TP HCM. Bà đã có chứng chỉ kiểm toán viên Công chứng Anh (ACCA)

Bà có nhiều năm là Kiểm toán viên cấp cao của Công ty kiểm toán KPMG. Hiện tại, bà đang đảm trách chức vụ Giám đốc Đầu tư của Công ty quản lý quỹ Vina Capital.

Với nhiều năm kinh nghiệm và những thành tích đạt được trong quá trình làm việc tại các tổ chức tài chính uy tín, bà được Công ty mời tham gia vào Công ty với vai trò là thành viên HĐQT.

Trong thời gian qua, bà đã có những đóng góp tích cực vào sự phát triển của Công ty. Bà đã tư vấn và hỗ trợ các bộ phận chuyên môn xây dựng chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như phù hợp với tình hình chung của thị trường.

## 6. Thành viên HĐQT : Ông Nguyễn Đình Bảo

Ông Bảo tốt nghiệp Đại học Luật TP. HCM.

Ông Bảo gia nhập Khang Điền từ năm 2007 là luật sư của Phòng Pháp lý. Tháng 01/2008, Ông đảm nhiệm vị trí trợ lý Tổng Giám đốc và hiện Ông là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Ông Bảo chịu trách nhiệm chung về các vấn đề liên quan đến pháp lý của Công ty. Đồng thời Ông cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng điều lệ, đúng pháp luật.



## 7. Thành viên HĐQT : Ông Lê Hoàng Sơn

Ông Sơn tốt nghiệp Đại học Luật TP. HCM, tốt nghiệp Đại học Kinh Tế TP.HCM (ngành Quản trị kinh doanh).

Ông đã có trên 10 năm kinh nghiệm làm việc tại vị trí thuộc bộ phận pháp lý dự án. Ông gia nhập Khang Điền từ năm 2007 và có nhiều đóng góp trong việc hoàn thiện pháp lý dự án – một phần rất quan trọng cho việc thành công của dự án.

# BAN KIỂM SOÁT



## 1. Trưởng Ban kiểm soát: Bà Vương Hoàng Thảo Linh:

Bà Linh là cử nhân Kinh tế, chuyên ngành Tài chính kế toán. Đồng thời bà cũng là cử nhân Luật.

Bà Linh có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán kiểm toán. Bà từng là kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), kế toán trưởng của các Công ty Air Energy VietNam, Avon Việt Nam. Hiện tại, bà đang giữ chức vụ Trưởng Phòng đầu tư tại VinaCapital Investment Management Ltd.

Trong năm 2011, ở vị trí Trưởng Ban Kiểm soát, bà Linh cùng các thành viên trong Ban Kiểm soát đã tiến hành đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật.

## 2. Thành viên Ban kiểm soát: Ông Trần Đức Thắng

Ông Thắng tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội, chuyên ngành quản lý đất đai.

Ông từng công tác tại tập đoàn Cotec ở vị trí Giám sát quản lý Khu căn hộ Conic, chịu trách nhiệm quản lý đất đai tại Tập đoàn Cotec. Do đó ông có nhiều kinh nghiệm thực tế trong việc triển khai các quy trình phát triển và quản lý dự án

Với vai trò thành viên Ban Kiểm soát, ông Thắng đã góp phần xây dựng và cải tiến các quy trình hoạt động, quy trình quản lý dự án theo mô hình quản trị hiện đại, chuyên nghiệp và hiệu quả.



## 3. Thành viên Ban kiểm soát: Bà Lê Thị Thu Huyền:

Bà Huyền tốt nghiệp Đại học Luật TP.HCM

Bà đã có thời gian dài công tác tại các doanh nghiệp lớn như: Vosa Sài Gòn, Paragon do đó bà có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạt động chính của Công ty.

Ở vai trò thành viên Ban Kiểm soát, Bà Huyền đã đóng góp những ý kiến hữu ích trong việc cải tiến hoạt động kiểm tra, kiểm soát nội bộ của Công ty.

# BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



## 1. Tổng Giám đốc: Ông Lý Điền Sơn:

Ông Lý Điền Sơn tốt nghiệp Đại học Văn Hóa – là người sáng lập thương hiệu Khang Điền. Với vai trò là Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, Ông Lý Điền Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày đầu thành lập đến nay.

Hơn 10 năm qua, bằng những kinh nghiệm, hiểu biết trong lĩnh vực đầu tư phát triển bất động sản, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc. Ông đã cùng với các cộng sự từng bước kiện toàn bộ máy quản lý doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của một tổ chức niêm yết.

## 2. Phó Tổng Giám đốc: Bà Mai Trần Thanh Trang

Bà Trang tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội (chuyên ngành Quản lý đất đai) và tốt nghiệp Đại học Luật TP.HCM

Trong quá trình cộng tác tại Công ty, Bà đã tham gia quản lý và có những thành tích nổi bật trong nhiều vị trí như Trưởng phòng Hành chính, Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc.

Hiện tại bà Trang trực tiếp quản lý bộ phận thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý dự án. Việc hoàn thiện hồ sơ pháp lý dự án là nền tảng trong việc triển khai hiệu quả các dự án, đảm bảo lợi ích khách hàng và nhà đầu tư, góp phần lớn cho sự phát triển bền vững của hệ thống.

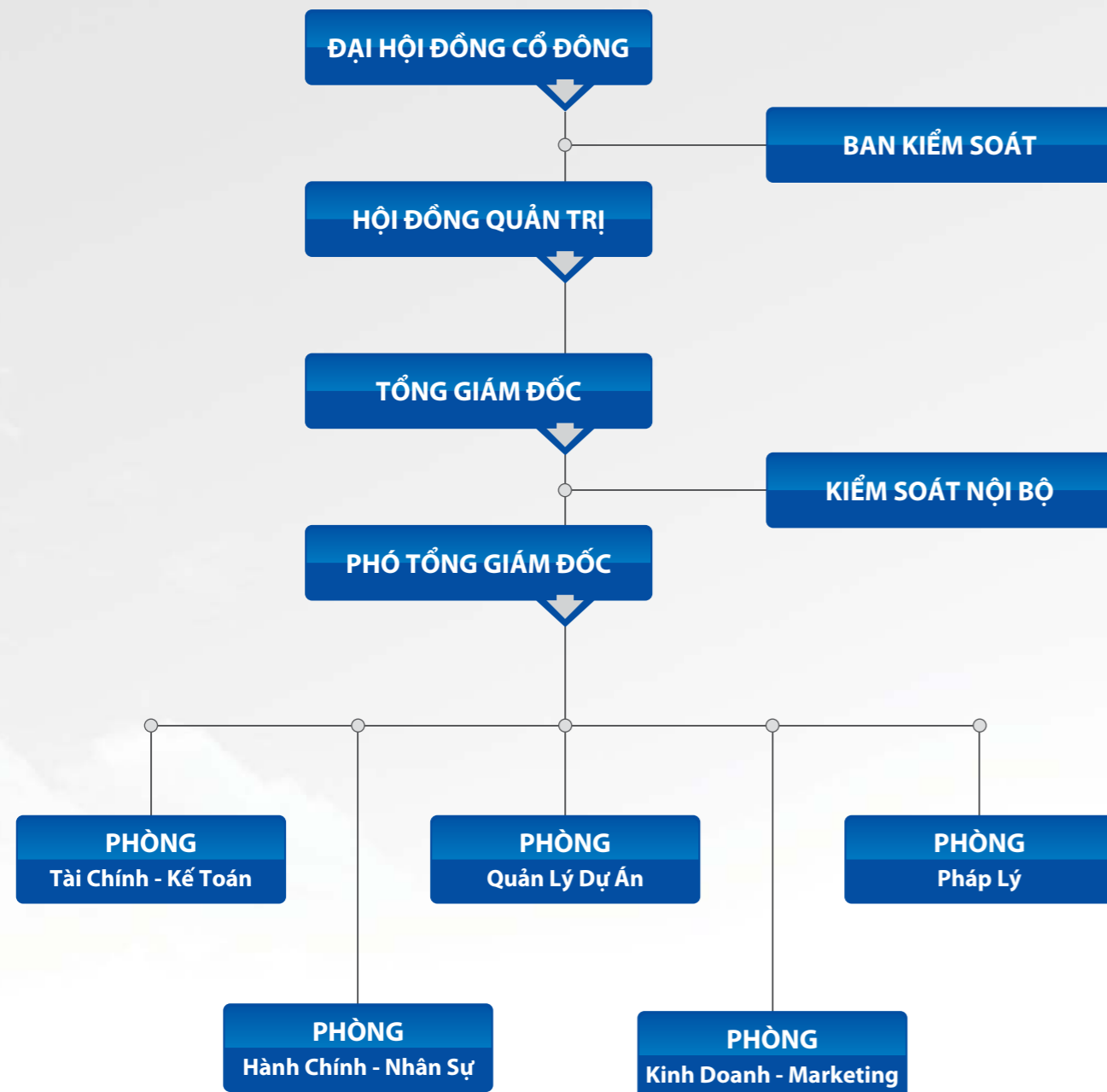


## 3. Phó Tổng Giám đốc: Ông Nguyễn Đình Bảo:

Ông Bảo tốt nghiệp Đại học Luật TP. HCM.

Ông Bảo gia nhập Khang Điền từ năm 2007 là luật sư của Phòng Pháp lý. Tháng 01/2008, Ông đảm nhiệm vị trí trợ lý Tổng Giám đốc và hiện Ông là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty. Ông Bảo chịu trách nhiệm chung về các vấn đề liên quan đến pháp lý của Công ty. Đồng thời Ông cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng điều lệ, đúng pháp luật.

# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CHUYÊN NGHIỆP

NĂNG ĐỘNG

SÁNG TẠO

# QUẢN TRỊ NHÂN SỰ

## QUẢN TRỊ NGUỒN NHÂN LỰC:

Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp, tạo điều kiện để mọi CBNV phát huy tối đa năng lực sáng tạo và hiệu quả làm việc. Trong đó đặt trọng tâm công tác xây dựng đội ngũ quản lý kế thừa. Thu hút nguồn nhân lực trình độ cao từ nhiều nguồn trên thị trường lao động, tham gia chương trình tài trợ học bổng cho sinh viên, tiếp nhận sinh viên thực tập tại Công ty. Với phương châm xây dựng đội ngũ lao động trí thức trẻ, năng động, độ tuổi trung bình hiện nay của CBNV Công ty dưới 35 tuổi. Công ty thực hiện chế độ làm việc 40 giờ/tuần. Công ty luôn triển khai hoạt động đào tạo, bồi dưỡng và thu hút thêm nguồn nhân lực nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự Công ty – là tài sản vô giá của doanh nghiệp.



Các năm gần đây do những khó khăn của thị trường bất động sản nên Công ty liên tục tiến hành tinh giản bộ máy nhân sự nhằm thích ứng với điều kiện hoạt động của doanh nghiệp. Từ số lượng 120 người năm 2010 giảm xuống 88 người năm 2011 và đến cuối năm 2012 tổng số CBNV Công ty là 55 người, trong đó 80% số lượng CBNV có trình độ từ đại học trở lên. Năm 2012, Ban Tổng Giám Đốc cũng đã điều chỉnh giảm từ 5 thành viên xuống 3 thành viên, các vị trí quản lý cấp cao khác cũng được sàng lọc, lựa chọn phù hợp với tình hình hoạt động Công ty tại từng thời điểm.

# THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Năm 2012, mặc dù tiếp tục phải đối mặt với những khó khăn trong bối cảnh ảm đạm của thị trường bất động sản nói riêng và của toàn nền kinh tế nói chung, Ban Lãnh đạo Công ty vẫn tiếp tục nắm giữ một khối lượng cổ phiếu nhất định, thể hiện niềm tin đối với tiềm lực phát triển lâu dài của Công ty.

STT	CỔ ĐÔNG NỘI BỘ	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ
1	Hội Đồng Quản Trị	12,503,716	26,01%
2	Ban Tổng Giám Đốc	12,492,700	25,99%
3	Ban Kiểm Soát	6,600	0,01%

Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán do TTLK chốt ngày 26/03/2013

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG:

Công ty đã thực hiện thành công việc tiếp tục mua lại thêm 1,200,000 cổ phiếu quỹ vào tháng 10 năm 2012

DANH MỤC	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ
Tổng vốn cổ phần	48,069,974	100,00%
Trong đó		
Cổ phiếu quỹ	2,200,000	4,58%
Cổ đông nước ngoài	12.533.801	26.07%
+ Tổ chức	12.397.050	25.79%
+ Cá nhân	136.751	0.28%
Cổ đông trong nước	33.336.173	69.35%
+ Tổ chức	15.032.328	31.27%
+ Cá nhân	18.303.845	38.08%

Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán do TTLK chốt ngày 26/03/2013

## THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2012. Công ty đã tiến hành phát hành thêm 10% cổ phiếu để chia cổ tức năm 2010. qua đó nâng tổng số cổ phần lên 48.069.974 cổ phiếu tự do chuyển nhượng.

## THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CỔ ĐÔNG LỚN

STT	TÊN TỔ CHỨC / CÁ NHÂN	CMND/ HỘ CHIẾU	ĐỊA CHỈ	SỐ CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Lý Điện Sơn	021904623	147/8 Nguyễn Đình Chính, P. 11, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	12.443.200	25.89%
2	Công Ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lý Gia	0309961094	85A Phan Kế Bính, P. Đa Kao, Q. 1, TP.HCM	11.859.548	24.67%
3	VOF INVESTMENT LIMITED	C00126	Suite 1703, Sun Wah Tower, 115 Nguyen Hue Blvd, Dist.1, HCMC	4.738.800	9.86%

Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán do TTLK chốt ngày 26/03/2013



# SƠ ĐỒ CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN



## CÔNG TY CON

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Mùa Xuân 99.9%

Công ty TNHH Đô Thị MêGa 99.9%

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh 99.8%

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên 99,99%

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền 95%

Công ty CP Đầu tư và kinh doanh Bất động sản Khu Đông 49%

Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh Địa ốc Gia Phước 51%

## CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt 40%

Công ty TNHH Đại ốc Minh Á 33.4%

Công ty TNHH CVH Mùa Xuân 5%

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## 1. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2012

Thị trường bất động sản bước vào năm 2012 với gần như nguyên vẹn những khó khăn chưa được giải quyết từ 2010-2011. Thị trường ảm đạm thiếu thanh khoản, nợ xấu tăng cao đã làm tắc nghẽn luồng vốn vì hiện nay phần lớn các ngân hàng đều hết sức e dè trong việc cấp tín dụng cho lĩnh vực bất động sản, dẫn đến nhiều dự án thiếu vốn bị đình trệ, tạm ngừng đã tạo nên tâm lý bi quan và đứng ngoài thị trường của các nhà đầu tư.



Cung – cầu sản phẩm không gặp nhau ở một điểm cân bằng lý tưởng đã làm cho lượng hàng tồn kho quá lớn, cơ cấu sản phẩm bất hợp lý không phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của người tiêu dùng, hơn nữa lãi vay quá cao khiến người dân không dám vay ngân hàng để mua nhà. Khi hàng không bán được nợ xấu bất động sản tăng cao gây khó khăn lớn cho thị trường. Các nguyên nhân này khiến cho thị trường bất động sản vốn đã trì trệ trong những năm qua lại càng trì trệ hơn.

Đứng trước tình hình đó Hội Đồng Quản Trị đã theo sát, cập nhật những diễn biến của thị trường để điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp nhằm đảm bảo mục tiêu: giảm thiểu rủi ro, duy trì an toàn tài chính cho doanh nghiệp để phát triển bền vững trong dài hạn.

## 2. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH YẾU TRONG NĂM 2012

### Điều chỉnh kế hoạch kinh doanh 2012:

Hội Đồng Quản Trị nhận định thị trường vẫn còn nhiều khó khăn, chưa có dấu hiệu phục hồi trong thời gian gần nên đã quyết định tạm ngừng triển khai thực hiện các dự án Mê Ga, Đoàn Nguyên, Trí Minh trong năm 2012. Việc điều chỉnh kế hoạch kinh doanh này đồng nghĩa với việc không thu được lợi nhuận từ những dự án trên nhưng giảm thiểu rủi ro, đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty, bảo vệ lợi ích lâu dài cho các cổ đông.

### Cơ cấu danh mục đầu tư:

Trong năm qua Khang Điền đã tăng tỷ lệ sở hữu vốn trong Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Đoàn Nguyên từ 98% lên 99.9% vốn điều lệ. Bên cạnh đó Hội Đồng Quản Trị cũng đã quyết định chuyển nhượng 25% vốn trong Công ty liên doanh CVH Mùa Xuân (chủ đầu tư Dự án ParcSpring) cho CapitalLand để không phải tăng thêm vốn cho việc xây dựng dự án này, đồng thời nguồn thu từ việc chuyển nhượng vốn cũng nhằm đảm bảo tính thanh khoản cho Công ty.

### Hoàn chỉnh pháp lý dự án:

Tiếp tục phát triển ưu thế vượt trội của Khang Điền về tiến độ thực hiện pháp lý dự án. Tháng 9/2012 dự án Khu biệt thự Đoàn Nguyên quy mô 06ha tại phường Bình Trưng Đông Quận 2 đã được UBND TP.HCM giao đất, tháng 11/2012 dự án Khu dân cư Trí Minh quy mô 5,7 ha đất tại Phường Phú Hữu, Quận 9 cũng đã được UBND TP.HCM giao đất để triển khai xây dựng dự án. Ngoài ra, tháng 8/2012 dự án Khu nhà ở Mêga đã được UBND Quận 9 phê duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh chuyển đổi từ chung cư xuống thấp tầng cho toàn bộ diện tích dự án, ...

Cấu trúc bộ máy quản lý, tiết giảm chi phí hoạt động doanh nghiệp

Hội Đồng Quản Trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện tinh giản bộ máy quản lý doanh nghiệp, sàng lọc, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ chuyên môn cao, có kinh nghiệm, đạo đức tốt vì đây là nguồn lực then chốt để giúp Công ty đứng vững trong thời kỳ khủng hoảng, chuẩn bị cho đội ngũ quản lý kế thừa khi Công ty phát triển các dự án. Bên cạnh đó, chủ trương tiết giảm tối đa chi phí quản lý doanh nghiệp cũng đã được triển khai thực hiện.

## 3. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2013.

Trước bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, cần có thời gian để phục hồi thì những thách thức đối với Công ty vẫn còn đó. Hội Đồng Quản Trị xác định rõ công tác quản lý, điều hành phải thực sự linh hoạt, nhạy bén và hết sức thận trọng, phải có sự chuẩn bị tốt các giải pháp ứng phó để vượt qua những khó khăn, tạo tiền đề bứt phá để phát triển mạnh mẽ trong những năm tiếp theo. Theo đó, Công ty sẽ nghiên cứu, rà soát, chọn lọc, xác định thứ tự ưu tiên phát triển các dự án cho phù hợp nhất với bối cảnh thị trường tại từng thời điểm. Các dự án Mê Ga, Trí Minh và phần còn lại của dự án Villa Park do đã có quá trình chuẩn bị trong năm 2012 nên sẽ được triển khai ngay khi thị trường hồi phục, đây là những dự án biệt thự với dòng sản phẩm diện tích nhỏ là phân khúc được đánh giá rất tiềm năng. Khi đưa vào khai thác một phần các dự án này hứa hẹn sẽ đem lại lợi nhuận khoảng 15 tỷ đồng trong năm 2013.

Với tình hình như hiện nay thì thị trường bất động sản đang quay trở về giá trị thực của nó. Đây cũng là thời điểm thích hợp để tái cấu trúc doanh nghiệp, cơ cấu lại danh mục đầu tư, đẩy mạnh hợp tác, liên kết, liên doanh giữa các doanh nghiệp trong và ngoài nước để phát triển dự án. Đây cũng là cơ hội để thanh lọc thị trường, loại bỏ những doanh nghiệp không chuyên, tài chính yếu, thiếu năng lực. Và đây cũng chính là giai đoạn Khang Điền cần khẳng định tiềm lực của mình.

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



## 1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1.1 Tình hình hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

Năm tài chính 2012, HĐQT đã tổ chức triển khai và thực hiện nghiêm túc các mục tiêu, nhiệm vụ mà Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2012 đề ra.

HĐQT đã đưa ra định hướng phát triển SXKD, kế hoạch phát triển dự án trung và dài hạn mang tính chiến lược nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn. Đồng thời, HĐQT kiên quyết trong công tác quản lý, điều động, bố trí nhân sự, từ đó đã khắc phục được những hạn chế do môi trường kinh doanh bất lợi trong năm 2012 và tạo cho Công ty những lợi thế nhằm phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

Hoạt động của HĐQT và các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty: Biên bản họp và nghị quyết HĐQT được ghi chép, ban hành và lưu trữ theo đúng quy định.

### 1.2 Tình hình hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

Trong năm 2012, Ban Tổng Giám Đốc đã nghiêm túc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT. Trong quá trình điều hành, Ban TGD thể hiện sự năng động và thận trọng cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình.

Ban TGD điều hành hoạt động của Các phòng ban chức năng một cách nhất quán, phù hợp với qui chế quản lý nội bộ và phù hợp với tình hình phát sinh thực tế tại Công ty. Việc công bố thông tin qua website của Công ty và các phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện thường xuyên và kịp thời. Bằng cách này, Ban TGD từng bước nâng cao tính minh bạch trong hoạt động kinh doanh.

## 2. BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2012

BKS đã thực hiện việc phân tích và soát xét báo cáo tài chính hợp nhất trước và sau khi kiểm toán. Đồng thời, trao đổi với Bộ phận Tài chính – Kế toán về báo cáo tài chính của Công ty.

BKS đã tiến hành làm việc với Kế toán trưởng, rà soát báo cáo tài chính do Bộ phận Tài chính – Kế toán lập và đã được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. BKS đã thống nhất các số liệu trong báo cáo tài chính và ý kiến của kiểm toán viên về báo cáo tài chính năm 2012.

## 3. KẾT QUẢ GIÁM SÁT THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý đã tuân thủ đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông.

BKS không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các cán bộ quản lý Công ty.

## 4. ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS VỚI HĐQT VÀ BAN TGD

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và Ban TGD Công ty.

Các vấn đề xem xét và các yêu cầu cung cấp thông tin, giải trình cho BKS đều được Ban TGD cung cấp đầy đủ. Ban TGD và các bộ phận có liên quan đều phối hợp và tôn trọng ý kiến đóng góp của BKS.

## 5. KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Mặc dù tình hình kinh tế vĩ mô tiếp tục có những khó khăn, nhất là trong lĩnh vực bất động sản, đã khiến Nhà đầu tư cân nhắc và cẩn trọng hơn khi đầu tư. Trong bối cảnh đó, HĐQT và Ban TGD Công ty đã đẩy mạnh việc hợp tác với các doanh nghiệp khác để phát triển các dự án tiềm năng hiện có cũng như không ngừng tìm kiếm nhằm phát triển quỹ đất sạch cho Công ty. Tuy nhiên, để phát huy hơn nữa tiềm năng của Công ty, đồng thời gia tăng tỷ suất lợi nhuận mang lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông Công ty, Ban kiểm soát xin đề trình các kiến nghị sau:

- Cần tiếp tục xem xét lại kế hoạch phát triển nhân sự, loại bỏ nguồn nhân sự dư thừa đồng thời thu hút và tuyển dụng nguồn nhân sự có trình độ cao và sử dụng đúng mục tiêu;
- Tăng cường và có biện pháp hữu hiệu trong công tác bán hàng nhằm tăng lượng tiền mặt thu được và cải thiện khả năng thanh toán của Công ty;
- Thực hiện công tác kiểm soát chi phí chặt chẽ, đặc biệt là chi phí lãi vay và chi phí quản lý.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động kiểm soát năm 2012 và kiến nghị của BKS Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền. Rất mong nhận được các ý kiến đóng góp chân thành của Quý cổ đông nhằm giúp chúng tôi thực hiện tốt nhiệm vụ của mình trong các niên độ tới.

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## THỰC TRẠNG TÌNH HÌNH KINH TẾ 2012

Tiếp theo một năm 2011 đầy sóng gió, nền kinh tế thế giới năm 2012 vẫn phải tiếp tục đối mặt với rất nhiều khó khăn như tăng trưởng kinh tế chậm lại, thâm hụt tài khóa nghiêm trọng, tỷ lệ thất nghiệp cao, đặc biệt là cuộc khủng hoảng nợ công tại khu vực đồng tiền chung Châu Âu đã làm chậm tốc độ phục hồi của nền kinh tế toàn cầu. Trong khi Châu Âu vẫn chưa tìm được lối thoát khỏi cuộc khủng hoảng nợ công dai dẳng ba năm qua thì nền kinh tế Mỹ và Nhật tăng trưởng rất chậm. Các nền kinh tế mới nổi như Trung Quốc, Ấn Độ, Brazil cũng không giữ được mức tăng trưởng khá nhanh như trước kia.



Chịu ảnh hưởng chung của nền kinh tế thế giới cùng với những khó khăn nội tại, năm 2012 là năm mà nền kinh tế Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế thấp nhất trong 10 năm liên tiếp. Tốc độ tăng GDP năm 2012 chỉ đạt hơn 5,03% (theo số liệu của Tổng cục thống kê). Lãi suất ngân hàng tuy có giảm so với năm 2011 nhưng việc tiếp cận nguồn vốn của các doanh nghiệp vẫn còn nhiều hạn chế. Cùng với khó khăn trong tiêu thụ sản phẩm là chi phí đầu vào cao nên năm 2012 số lượng doanh nghiệp giải thể lên đến hơn 40.000 doanh nghiệp. Doanh nghiệp khó khăn làm gia tăng thất nghiệp, giảm thu nhập người lao động, tạo ra vòng xoáy cắt giảm tiêu dùng.

Những khó khăn, bất ổn của nền kinh tế trong và ngoài nước đã làm các doanh nghiệp Bất động sản tiếp tục trải qua một năm cực kỳ khắc nghiệt. Trong năm 2012, thị trường BĐS tiếp tục giảm mạnh về giá ở tất cả các phân khúc nhưng số lượng giao dịch vẫn giảm dẫn đến lượng hàng tồn kho lớn. Trong khi đó tín dụng bất động sản vẫn bị hạn chế, đã tạo rất nhiều áp lực cho các doanh nghiệp bất động sản.

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY NĂM 2012

Theo kế hoạch kinh doanh năm 2012 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, mức lợi nhuận dự kiến năm 2012 là 80 tỷ từ việc kinh doanh 3 dự án: Mê Ga, Đoàn Nguyên và Trí Minh. Tuy nhiên, trong tình hình bất động sản vẫn đóng băng và giá giao dịch của các dự án lân cận giảm sâu, nếu triển khai các dự án trên theo đúng kế hoạch thì khả năng bán được hàng ở mức giá mong muốn là rất thấp. Hơn nữa khi triển khai dự án, số dư nợ vay tăng lên làm chi phí lãi vay tăng cao. Do đó Công ty đã quyết định không triển khai ba dự án trên trong năm 2012 nhằm bảo toàn quỹ đất và giữ an toàn tài chính cho Công ty. Đồng thời vào quý 4, Công ty cũng quyết định tiếp tục chuyển nhượng 25% vốn góp tại Công Ty TNHH CVH Mùa Xuân cho Cayman 8. Tổng quan về tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh trong năm như sau:

### 1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

#### 1.1 Tổng tài sản, vốn chủ sở hữu và nợ ngân hàng

ĐVT: tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Tổng tài sản	2.647	2.417	2.104
Vốn Chủ sở hữu	1.204	1.204	1.114
Nợ vay ngân hàng	746	552	542

Một trong những mục tiêu chính trong năm 2012 mà Ban Tổng giám đốc đặt ra là giữ được sự an toàn về tài chính cho Công ty. Năm 2012 Công ty tiếp tục duy trì dư nợ vay ngân hàng ở mức an toàn và hợp lý. Trong năm, Ban Tổng giám đốc đã tiến hành cơ cấu lại các khoản vay ngân hàng để giảm lãi vay từ lãi suất 20%-22%/năm trong năm 2011 xuống chỉ còn lãi suất 15%-17,5%/năm. Việc giảm khoảng 4% lãi suất/năm làm chi phí lãi vay giảm đi hơn 20 tỷ một năm. Ban Tổng giám đốc cũng tiến hành cơ cấu lại kỳ hạn của các khoản vay ngân hàng. Theo đó, nợ ngắn hạn ngân hàng chỉ chiếm khoảng 20% trên dư nợ ngân hàng. 80% dư nợ ngân hàng còn lại có kỳ hạn trả gốc từ 4-5 năm.

#### 1.2 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản 3 năm gần nhất:

Chỉ tiêu	2010	2011	2012
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	38,76%	40,17%	43,99%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán nhanh	2,31	1,09	1,30
Hệ số thanh toán hiện hành	5,50	3,35	4,01
<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	29,30%	1,05%	-1520,33%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	18,80%	0,20%	-5,11%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	8,50%	0,10%	-2,71%
<b>Lãi suất cơ bản trên mỗi cổ phiếu - EPS (đồng)</b>	<b>4.890</b>	<b>235</b>	<b>-1.296</b>

## 2. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2012

ĐVT: tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	2010	2011	2012
Doanh thu thuần	772	227	3,75
Lợi nhuận gộp	303	63	-1,31
Lợi nhuận sau thuế	226	2	-57,0
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ</b>	<b>175</b>	<b>10</b>	<b>-55,5</b>

Ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế nói chung và tình hình bất động sản nói riêng, hiệu quả kinh doanh của Công ty giảm sút dần trong 3 năm gần đây. Năm 2010, Công ty đã có một năm kinh doanh thuận lợi, rất thành công với việc chào bán thành công 70% sản phẩm dự án Villa Park. Năm 2011, với tình hình kinh doanh khó khăn hơn, Công ty đã nỗ lực để hoàn thành việc chuyển nhượng 99% cổ phần trong Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh (chủ đầu tư dự án Goldora Villa) cho Công ty Green Space Development Company Limited, chuyển nhượng dự án Parc Spring (Công ty CP Kinh Doanh bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân làm chủ đầu tư) cho Công Ty TNHH CVH Mùa Xuân và kinh doanh các sản phẩm tại dự án Hoja, Villa Park. Sang năm 2012, để ra mục tiêu chính là bảo toàn quỹ đất và an toàn tài chính, Ban Tổng giám đốc không triển khai dự án để tung sản phẩm ra thị trường như kế hoạch, do đó trong năm Công ty không có doanh thu từ bán sản phẩm mới. Ngoài ra, vào quý 4 Ban Tổng giám đốc đã thương lượng thành công và ký hợp đồng chuyển nhượng 25% vốn góp tại Công Ty TNHH CVH Mùa Xuân cho Cayman 8 để thu hồi vốn. Việc chuyển nhượng này đã hoàn tất vào tháng 01/2013.

Kết quả hoạt động 2012 không khả quan với số lỗ là 57 tỷ đồng. Đây là kết quả của một năm không có nhiều hoạt động kinh doanh, chủ yếu là cơ cấu lại các khoản vay ngân hàng, hoàn thiện pháp lý cho tất cả các dự án, tiến hành cơ cấu lại bộ máy nhân sự để cắt giảm tối đa chi phí hoạt động (tính đến 31/12/2012 số lượng nhân viên trong toàn hệ thống là 55 người so với 88 người tại thời điểm 31/12/2011, diện tích thuê văn phòng chỉ còn 1/2).

Ngoài chi phí quản lý doanh nghiệp để duy trì hoạt động của Công ty (chỉ bằng 60% chi phí năm 2011) và lãi vay ngân hàng, trong năm 2012 Công ty còn phải chịu khoản lỗ khoản 40 tỷ do hàng bị trả lại của dự án Hoja. Lý do vì hiện tại tiền sử dụng đất của dự án Hoja đang được tính rất cao nên Công ty Long Phước Điền chưa hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất, do đó ảnh hưởng đến tiến độ pháp lý đã cam kết với khách hàng.



## 3. VỐN CỔ PHẦN

Trong năm 2012 Công ty mua lại 2.200.000 cổ phiếu quỹ.

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 quy định chia cổ tức năm 2010 bằng 10% mệnh giá cổ phiếu. Trong đó cổ tức bằng cổ phiếu là 10% (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu nhận 01 cổ phiếu mới). Việc phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức 2010 đã được tiến hành vào tháng 12/2012 và đã hoàn thành việc niêm yết và giao dịch cổ phiếu phát hành thêm vào ngày 01/02/2013. Sau khi phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức 2010, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 480.699.740.000 đồng.

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành và được niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM tại thời điểm 31.12.2012 là 41.700.000 cổ phiếu (Bốn mươi một triệu bảy trăm ngàn cổ phiếu).

## 4. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Theo nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2012, lợi nhuận hợp nhất năm 2011 được Đại hội đồng cổ đông thông qua việc phân phối như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi 0% tương đương 0 đồng
- Quỹ dự phòng tài chính 5% tương đương 515.000.000 đồng
- Quỹ đầu tư phát triển 10% tương đương 1.031.000.000 đồng

Việc trích lập các quỹ đã được tiến hành trong năm 2012. Số dư các quỹ vào thời điểm 31.12.2012 như sau:

- Quỹ khen thưởng phúc lợi: 11,58 tỷ đồng
- Quỹ dự phòng tài chính: 11,66 tỷ đồng
- Quỹ đầu tư phát triển: 26,69 tỷ đồng



# KẾ HOẠCH KINH DOANH 2013

Năm 2013 khi nền kinh tế vĩ mô khôi phục đà tăng trưởng, nguồn vốn ngân hàng đã ổn định, tín dụng bất động sản được cởi trói... sẽ tạo dựng lại niềm tin của nhà đầu tư, nhiều khả năng thị trường bất động sản sẽ từng bước phục hồi vào quý II và quý III năm 2013. Các dự án căn hộ trong khoảng cách 10km so với trung tâm Quận 1 được đầu tư hạ tầng tốt, dịch vụ khá đầy đủ, giá cả hợp lý, chất lượng tốt sẽ đáp ứng nhu cầu mua để ở. Quý IV năm 2013, thị trường bất động sản có khả năng xuất hiện lực đầu tư khá mạnh, lan tỏa ra các vùng phụ cận TP.HCM. Chỉ những dự án bất động sản được đầu tư đúng mức, có giá trị sử dụng tốt mới có thể có khả năng tăng giá và hấp dẫn người mua. Một số động lực khiến thị trường đi theo kịch bản đó là do hiện nay giá bất động sản đã giảm khá mạnh và chu kỳ trầm lắng đã kéo dài tới năm thứ năm nên nhiều khả năng sẽ đi vào chu kỳ tăng trưởng mới vào năm 2013.

Với nhận định về xu hướng thị trường năm 2013 như trên, Ban lãnh đạo Công ty lập kế hoạch đầu tư có lựa chọn các dự án để đảm bảo việc đưa sản phẩm ra thị trường một cách thành công, tạo dòng tiền ổn định về cho Công ty.

## XÁC ĐỊNH KHÁCH HÀNG TIỀM NĂNG:

Công ty hướng đến đối tượng khách hàng là những người dân đang có nhu cầu ở thật sự, những người có thu nhập trung bình khá, có khả năng tiếp cận vốn ngân hàng, có thể vay mua nhà từ 5 năm đến 10 năm. Việc xác định đối tượng khách hàng tiềm năng giúp Công ty tự tin phát triển các dự án với các sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.

## ĐỊNH VỊ PHÂN KHÚC SẢN PHẨM VÀ GIÁ BÁN:

Bên cạnh việc định vị đối tượng khách hàng, Công ty cũng định hướng năm 2013 sẽ tạm ngưng phát triển dòng sản phẩm biệt thự cao cấp có giá trị trên 5 tỷ đồng để chuyển sang kinh doanh biệt thự vườn, nhà phố liền kề có diện tích khoảng 100 m<sup>2</sup> với tổng giá trị một căn nhà có giá bán dưới 2 tỷ đồng, đây chính là dòng sản phẩm chúng tôi dự kiến sẽ cung cấp ra thị trường trong năm 2013.

Bên cạnh đó chúng tôi cũng liên kết với một số các ngân hàng thương mại để giới thiệu khách hàng vay mua nhà với lãi suất ưu đãi, có sự hỗ trợ lãi suất của Công ty.

## TÌM KIẾM CƠ HỘI ĐẦU TƯ DỰ ÁN MỚI:

Tuy thị trường bất động sản đang trong giai đoạn khó khăn, nhưng với kinh nghiệm và tiềm lực của mình, Công ty tiếp tục tìm kiếm những vị trí đầu tư tốt nhằm mở rộng quỹ đất phục vụ cho kế hoạch phát triển lâu dài của Công ty. Song song đó, Công ty cũng đẩy mạnh việc liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư để có thể phát triển khai thác ngay các dự án có ưu thế nổi bật.



# DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

## TRONG NĂM 2013

### DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ MÈ GA



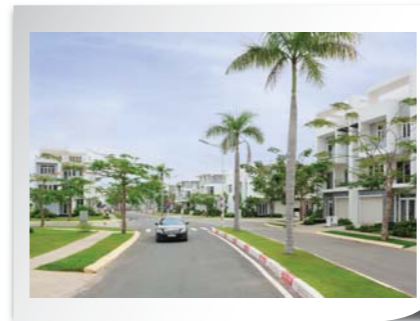
Dự án Khu biệt thự Mè Ga quy mô 3,2ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, ngay giao lộ đường cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, tiếp giáp với các dự án Villa Park, Goldora Villa trong quần thể các dự án biệt thự cao cấp của các nhà phát triển bất động sản hàng đầu như: Keppel Land (Riviera Cove), VinaCapital, Chiap Hua. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đã được duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh từ chung cư xuống thấp tầng cho toàn bộ diện tích dự án, đã được nhà nước giao đất để triển khai xây dựng dự án, đã tiến hành san lấp. Dự án sẽ được triển khai xây dựng và đưa sản phẩm ra thị trường trong quý III và quý IV năm 2013.

### DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ TRÍ MINH



Dự án khu biệt thự Trí Minh quy mô 6,4ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu trên mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách vòng xoay giao lộ giữa cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây và đường Vành Đai Trong 600m. Dự án đã hoàn tất xong công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đã được duyệt quy hoạch 1/500, đã được nhà nước giao đất để triển khai xây dựng dự án. Dự kiến Công ty sẽ tiến hành triển khai xây dựng và đưa sản phẩm ra thị trường trong quý III và quý IV năm 2013.

### PHẦN CÒN LẠI CỦA DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ VILLA PARK









Dự án Villa Park đã được hoàn chỉnh việc xây dựng cơ sở hạ tầng và cảnh quan trong năm 2011. Năm vừa qua Công ty đẩy mạnh việc xây dựng nhà để đảm bảo bàn giao nhà cho các khách hàng đã mua vào cuối năm 2012 và đầu năm 2013, tính đến cuối năm 2012 đã bàn giao cho khách hàng 100 căn nhà và 30% trong số đó đã về sinh sống tại dự án. Trong năm 2012 do thị trường khó khăn nên Công ty không đẩy mạnh việc bán hàng, dự đoán năm 2013 khi thị trường có dấu hiệu tan băng Công ty sẽ tiếp tục kinh doanh phần sản phẩm còn lại.

ĐVT: tỷ VNĐ

Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013	Tăng trưởng so với 2012
Vốn điều lệ	481,00	481,00	
Doanh thu thuần	78,37	317,00	406%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	-58,30	15,20	

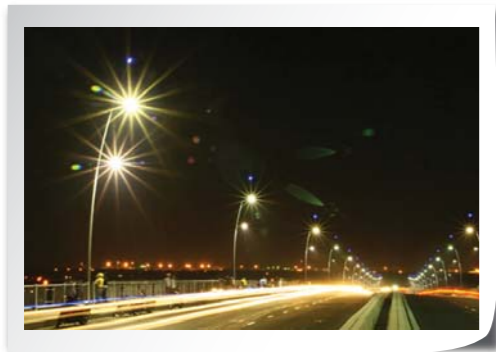
# SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN

CHÚ THÍCH:

-  Trường học
-  Siêu thị
-  Chợ
-  Bệnh viện
-  Sân Golf
-  Dự án tiêu biểu



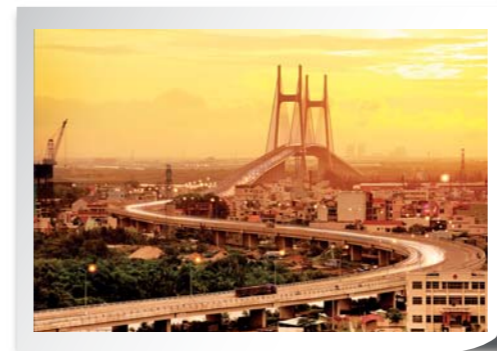
Đại Lộ Đông Tây



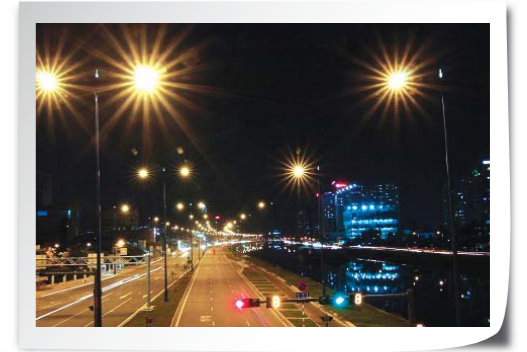
Cầu Thủ Thiêm



Hầm Thủ Thiêm



Cầu Phú Mỹ



Đường Vành Đai Trong



Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây



# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

# VILLA PARK

Nơi giá trị thực được thể hiện  
A manifestation of true value

*“Không chỉ là biệt thự cao cấp, Villa Park còn là kết tinh của sự chăm chút tỉ mỉ nhất về kiến trúc và tiện nghi”*



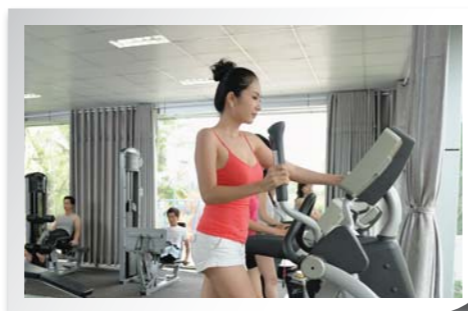
Với tổng diện tích 11,2 ha, tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Villa Park là quần thể riêng biệt có an ninh 24/24 bao gồm 234 biệt thự đơn lập, song lập và liền kề vườn. Dự án tọa lạc gần nút giao thông: Đường Liên Phường, đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong.

Ngoài vị thế đắc địa, Villa Park còn được chú trọng đầu tư về mặt tiện ích với những tiêu chuẩn đẳng cấp theo chuẩn mực Quốc tế để đem đến một cuộc sống hiện đại, tiện nghi cho khách hàng như: Hệ thống an ninh 24/24, hồ bơi, sân tennis, phòng tập Gym, vườn nướng BBQ và công viên ven sông mà dân cư có thể đi dạo, câu cá thư giãn sau mỗi buổi chiều bận bịu với công việc, vv. Chất lượng Dự án luôn là vấn đề mà Chúng tôi luôn trú trọng, vì thế Chúng tôi luôn tỉ mỉ và cân nhắc trong việc chọn lọc những công ty tư vấn thiết kế hàng đầu và những đơn vị thi công giàu kinh nghiệm để xây dựng nên một tổ ấm thật sự lý tưởng cho những chủ nhân Villa Park. Chúng tôi tự hào mang đến bạn – là những khách hàng của Chúng tôi, một nơi an cư trong lành, đẳng cấp với việc đầu tư xây dựng hoàn thiện tất cả các tiện ích trước khi chào bán, vì thế mà khách hàng không cần tưởng tượng ngôi nhà mình ra sao mà chỉ cảm nhận và tận hưởng ngay trước mắt mình.

Villa Park được đầu tư bởi Công ty CP Đầu tư & Kinh doanh nhà Khang Điền.

## THÔNG TIN CHI TIẾT:

Tổng diện tích:	112.425m <sup>2</sup>
Tổng số biệt thự:	234 căn
Đất ở:	50,3%
Đất giao thông, TDTT, cây xanh:	44,28%
Tiện ích:	Hồ bơi, Gym, sân tennis, trường mẫu giáo, công viên trung tâm, công viên dọc bờ rạch, khu vườn BBQ, bảo vệ 24/24





# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

# MEGA

*...tiếp nối những ước mơ*



Tọa lạc ngay giao lộ Cao tốc Long Thành – Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, thuộc Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM, tiếp giáp nhiều dự án cao cấp như Villa Park, Goldora Villa (IndochinaLand), Riviera Cove (KeppelLand). Thế mạnh của dự án là nằm trong tổng thể khu dân cư hiện hữu và thuận tiện trong việc kết nối với Quận 1, Quận 7, khoảng cách gần hơn với các tỉnh Đồng Nai, Vũng Tàu.

Dự án gồm 116 căn biệt thự đơn lập, song lập và liền kề vườn. Hiện tại, Mega đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, có quyết định giao đất, được phê duyệt thiết kế mẫu nhà và đã hoàn chỉnh việc san lấp. Mega hứa hẹn là dự án sản phẩm cao cấp nhưng giá cả cạnh tranh phục vụ tốt nhu cầu cho các cặp vợ chồng, doanh nhân có thu nhập khá trở lên.

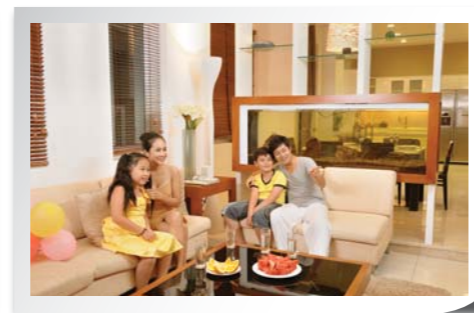
Mega thực sự là lựa chọn lý tưởng cho đối tượng khách hàng có thu nhập khá trở lên và đang tìm kiếm một chốn an cư bình yên với phong cách vừa cổ điển vừa hiện đại.

Đầu tư bởi:



### THÔNG TIN CHI TIẾT:

Tổng diện tích:	32.048 m2
Tổng số biệt thự:	116 căn
Đất ở:	50,3%
Đất giao thông, TĐTT, cây xanh:	46,43%
Tiện ích:	Hồ bơi, công viên, an ninh 24/24, trường mẫu giáo, Minimart.



# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

## Đoàn Nguyên

*Cho một cuộc sống sôi động  
nhưng bình yên*



Tọa lạc ngay mặt tiền đường Vành Đai Trong, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM, liền kề khu dân cư An Phú An Khánh, cách Khu đô thị mới Thủ Thiêm chỉ 4km và trung tâm Quận 1 khoảng 6km. Với vị trí chiến lược hứa hẹn sự gia tăng giá trị dự án trong tương lai gần khi đường Vành Đai Trong và Cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây được hoàn thiện.

Với tổng diện tích 6 ha, dự án được đầu tư xây dựng thành khu phức hợp cao cấp bao gồm 2 khối căn hộ và một khu biệt thự cao cấp với 68 căn biệt thự đơn lập. Dự án cung cấp đầy đủ các tiện nghi hiện đại của cuộc sống hiện nay như khu trung tâm thương mại, hồ bơi, phòng tập thể thao, bảo vệ an ninh 24/24. Dự án đã hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, đã được duyệt thiết kế cơ sở.

Đầu tư bởi:



### THÔNG TIN CHI TIẾT:

Tổng diện tích:	60.732 m <sup>2</sup>
Đất ở:	47,77%
Đất giao thông, TDTT, cây xanh:	45,06%
Tiện ích:	Hồ bơi, công viên, an ninh 24/24, trường mẫu giáo, cửa hàng tiện lợi, café, gym, ...



# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

## Trí Minh

*Mơ ước vươn xa*



Tọa lạc ngay mặt tiền đường Vành Đai Trong, thuộc Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM, giáp ranh với Quận 2. Một số dự án lân cận đã có dân cư sinh sống, vị trí của Trí Minh giúp dân cư sinh sống ở đây tiết kiệm được nhiều thời gian khi di chuyển vào Quận 1, Quận 7, khoảng cách gần hơn với các tỉnh Đồng Nai, Vũng Tàu khi theo hướng đường vành đai lên cao tốc.

Dự án gồm 141 căn biệt thự đơn lập và liền kề vườn, đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, có quyết định giao đất, được phê duyệt thiết kế mẫu nhà và đang san lấp. Trí Minh tiếp nối những tinh hoa của các dự án như VillaPark, Hoja, Mega, đem lại dự án sản phẩm cao cấp diện tích phù hợp và thiết kế hài hòa nên tạo nên được sản phẩm có giá cả cạnh tranh tiếp tục đáp ứng nhu cầu thực sự cho các cặp vợ chồng, doanh nhân có thu nhập khá trở lên có nhu cầu mua để an cư hoặc đầu tư lâu dài.

Đầu tư bởi:



### THÔNG TIN CHI TIẾT:

Tổng diện tích:	57,556m <sup>2</sup>
Tổng số biệt thự:	141 căn
Đất ở:	47,06%
Đất giao thông, TĐTT, cây xanh:	34,65%
Tiện ích:	Hồ bơi, công viên, an ninh 24/24, trường mẫu giáo, Minimart, khu thể thao



# DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI



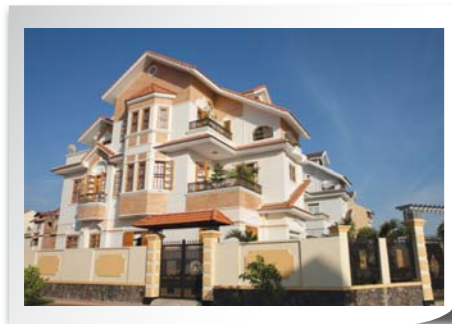
## Topia Garden

**Vị trí:** Đường Bung Ông Toàn, P. Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM  
**Diện tích:** 6 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự vườn song lập, liên kế  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã được giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từng nền,  
**Hiện trạng Dự án:** Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Sở GTVT, đang triển khai xây dựng nhà.



## River Town

**Vị trí:** Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM (Khu vực tập trung nhiều dự án khu dân cư đông đúc, đoạn đường Liên phường và đường vành đai)  
**Diện tích:** 7,1 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự vườn đơn lập, song lập và liên kế vườn  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã được giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng nền.  
**Hiện trạng Dự án:** Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Sở GTVT. Cư dân sinh sống khoảng 60%.



## Khu dân cư Khang Điền Phước Long B

**Vị trí:** Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM  
**Diện tích:** 10,4 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự đơn lập, song lập và liên kế vườn  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã được giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, của từng nền, khoảng gần 40% dân cư đã nhận bìa hồng.  
**Hiện trạng Dự án:** Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Sở GTVT. Gần 85% dân cư đã sinh sống tại dự án.



## Hoja Villa

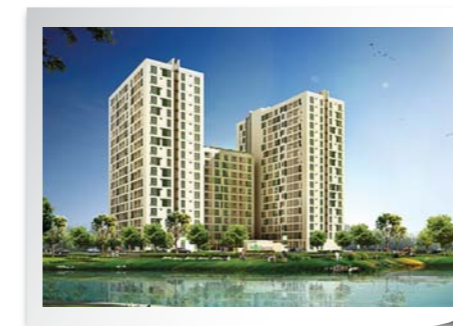
**Vị trí:** Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM (Liên kế dự án The Garland của VinaCapital và Riviera Cove của Keppel Land)  
**Diện tích:** 0,8 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự liên kế vườn  
**Tiện ích:** Hồ bơi, công viên, bảo vệ 24/24  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã phê duyệt 1/500, có quyết định giao đất,  
**Hiện trạng Dự án:** Thi công xong phần móng cọc và nhà mẫu

# DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI



## Villa Park

**Vị trí:** mặt tiền Bung Ông Toàn, P. Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM  
**Diện tích:** 11,2 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự cao cấp đơn lập, song lập và liên kế vườn  
**Tiện ích:** Hồ bơi, trường mẫu giáo, gym, sân tennis, nhà điều hành,...  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã được giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,, đang tách riêng từng sổ nhỏ và làm sổ hồng từng căn.  
**Hiện trạng Dự án:** Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng, hoàn tất xây dựng nhà và bàn giao khách hàng 100 căn. Đang xây dựng hoàn tất 95 căn nhà bàn giao tiếp cho khách hàng trong năm 2013.



## ParcSpring

**Vị trí:** Đường Nguyễn Duy Trinh, P.Bình Trưng Đông, Quận 2  
**Diện tích:** 03 ha  
**Sản phẩm:** Căn hộ  
**Tiện ích:** Khu thể thao, công viên ven sông,  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã phê duyệt 1/500, có quyết định giao đất,  
**Hiện trạng Dự án:** Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng, xây dựng hoàn chỉnh cốt nóc block C2 (404 căn hộ)



## MEGA

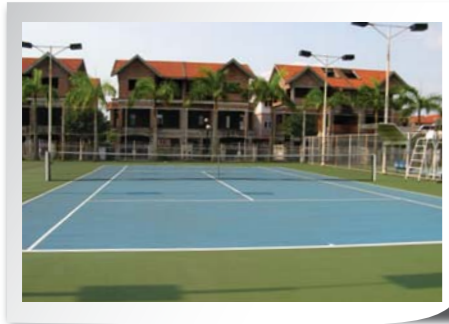
**Vị trí:** Giao lộ Cao tốc Long Thành Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  
**Diện tích:** 3,2 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự vườn (song lập và liên kế)  
**Tiện ích:** Hồ bơi, công viên, bảo vệ 24/24,...  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã phê duyệt 1/500, đã có quyết định giao đất.  
**Hiện trạng Dự án:** Hoàn chỉnh san lấp, đang triển khai xây dựng hạ tầng.



## Trí Minh

**Vị trí:** Mặt tiền đường Vành đai trong, phường Phú Hữu, Quận 9, hướng giáp tỉnh lộ 25, cầu Phú Mỹ, Quận 2  
**Diện tích:** 5,7ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự đơn lập, song lập, liên kế  
**Tiện ích:** Hồ bơi, sân tennis, Công viên, bảo vệ 24/24  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã phê duyệt 1/500, có quyết định giao đất,  
**Hiện trạng Dự án:** Đang san lấp, chuẩn bị xây dựng cơ sở hạ tầng.

# DỰ ÁN SẮP TRIỂN KHAI



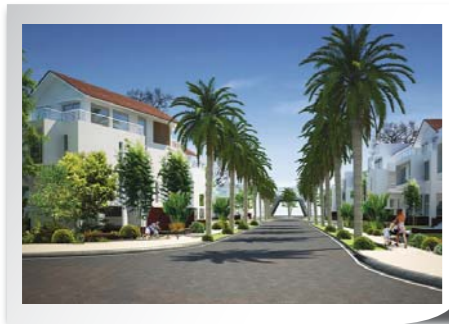
## Khu dân cư cao cấp Đoàn Nguyên

**Vị trí:** Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM (Mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách cầu Phú Mỹ 3km)  
**Diện tích:** 06 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự cao cấp, trung tâm thương mại kết hợp căn hộ cao cấp  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã hoàn tất đền bù, đã được phê duyệt 1/500, phê duyệt thiết kế cơ sở, quyết định giao đất.



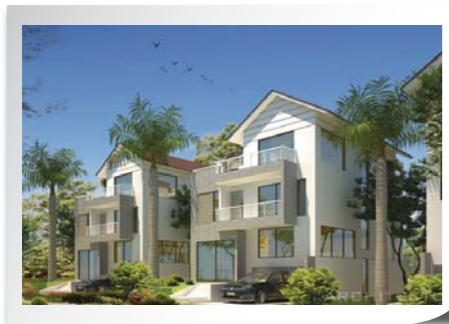
## Villa Đoàn Nguyên

**Vị trí:** Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Tp.HCM (Giáp tuyến đường Vành Đai Trong, cách cầu Phú Mỹ 3km)  
**Diện tích:** 5,3 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự cao cấp  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 40%



## Gia Phước

**Vị trí:** Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM  
**Diện tích:** 3,2 ha  
**Sản phẩm:** Khu biệt thự sinh thái  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã hoàn tất đền bù, đang trình phê duyệt 1/500



## Villa Long Trường

**Vị trí:** Phường Long Trường, Quận 9, Tp. HCM (Giáp với tuyến đường Cao tốc Long Thành Dầu Giây)  
**Diện tích:** 3,4 ha  
**Sản phẩm:** Biệt thự sinh thái  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được khoảng 72%

# DỰ ÁN SẮP TRIỂN KHAI



## Minh Á

**Vị trí:** Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM (mặt tiền xa lộ Hà Nội)  
**Diện tích:** 1,1 ha  
**Sản phẩm:** Căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã được giao đất, đang trình phê duyệt 1/500.



## Khu dân cư Khang Điền Long Trường

**Vị trí:** Phường Long Trường, Quận 9, Tp.HCM (Giáp tuyến đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây)  
**Diện tích:** 20,1 ha  
**Hiện trạng pháp lý:** Khu I (9,1ha): Đã đền bù 95% Khu I, đang trình hồ sơ phê duyệt 1/500  
Khu II (11ha): Đã đền bù được 61%



## Khu dân cư Long Phước Điền – Long Trường

**Vị trí:** Phường Long Trường, Quận 9, Tp. HCM (Giáp tuyến đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây)  
**Diện tích:** 5,4 ha  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã hoàn tất đền bù 100%, đang trình phê duyệt 1/500



## Khu dân cư Trí Kiệt Long Trường

**Vị trí:** Phường Long Trường, Quận 9, Tp.HCM (cạnh cao tốc Long Thành – Dầu Giây)  
**Diện tích:** 06 ha  
**Hiện trạng pháp lý:** Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 50%



**tính minh bạch**  
là nền tảng cho sự *phát triển bền vững*

# 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 của 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.

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

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở 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; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông 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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Phương Thùy	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2012
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2012
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 30 tháng 11 năm 2012

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# 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 của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

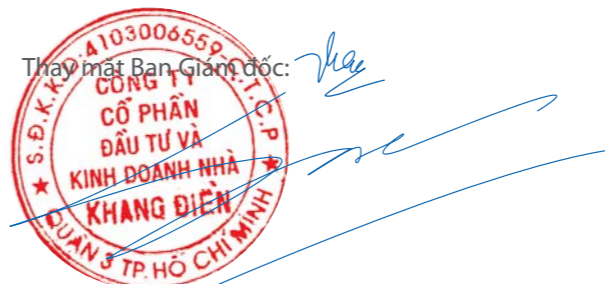
- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hệ thống 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 kèm theo.

## CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Lý Điền Sơn

Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2013

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

## CƠ SỞ Ý KIẾN KIỂM TOÁN

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

## Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Ernst & Young Việt Nam*

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

*Narciso T. Torres Jr.*

**Narciso T. Torres Jr.**  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.0868/KTV  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013

*Hàng Nhật Quang*

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

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(ngày 31 tháng 12 năm 2012)

ĐVT: Ngân VNĐ

Mã Số	Tài Sản	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.640.930.294</b>	<b>2.115.842.628</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>107.413.020</b>	<b>121.948.227</b>
111	1. Tiền		107.413.020	78.948.227
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	43.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>372.987.446</b>	<b>527.105.745</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	31.477.083	238.069.874
132	2. Trả trước cho người bán	7	158.375.137	46.189.312
135	3. Các khoản phải thu khác	8	183.135.226	242.846.559
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>1.110.850.810</b>	<b>1.429.091.918</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.110.850.810	1.429.091.918
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>49.679.018</b>	<b>37.696.738</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		576.438	1.274.979
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.597.330	4.258.149
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		115.611	115.611
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	43.389.639	32.047.999
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>463.020.611</b>	<b>301.100.433</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>4.926.851</b>	<b>8.116.345</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	4.032.400	7.021.443
222	- Nguyên giá		9.102.563	11.907.852
223	- Giá trị khấu hao lũy kế		(5.070.163)	(4.886.409)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	886.207	1.005.695
225	- Nguyên giá		1.075.397	1.075.397
226	- Giá trị khấu hao lũy kế		(189.190)	(69.702)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	8.244	89.207
228	- Nguyên giá		202.770	283.680
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(194.526)	(194.473)
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>409.628.995</b>	<b>239.889.782</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	339.865.445	177.077.482
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14.2	69.763.550	62.812.300
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>14.282.067</b>	<b>14.734.135</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		489.646	3.165.020
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	12.605.147	10.119.429
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.187.274	1.449.686
<b>269</b>	<b>IV. Lợi thế thương mại</b>	<b>16</b>	<b>34.182.698</b>	<b>38.360.171</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.103.950.905</b>	<b>2.416.943.061</b>



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(ngày 31 tháng 12 năm 2012)

ĐVT: Ngân VNĐ

Mã Số	Nguồn Vốn	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>925.454.880</b>	<b>970.799.613</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>409.122.705</b>	<b>631.096.598</b>
311	1. Vay ngắn hạn	17	96.413.829	324.609.115
312	2. Phải trả người bán		772.508	41.320.775
313	3. Người mua trả tiền trước	18	58.124.535	78.425.954
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	88.001.871	134.419.120
315	5. Phải trả người lao động		-	13.513
316	6. Chi phí phải trả	20	41.654.648	12.091.743
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	112.572.115	28.555.456
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.583.199	11.660.922
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>516.332.175</b>	<b>339.703.015</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		473.158	579.468
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	445.982.001	227.761.842
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	38.514.045	79.998.734
338	4. Doanh thu chưa thực hiện	23	31.362.971	31.362.971
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.114.529.735</b>	<b>1.204.238.316</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>1.114.529.735</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		(34.200.918)	-
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		173.008.050	230.061.713
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>63.966.290</b>	<b>241.905.132</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.103.950.905</b>	<b>2.416.943.061</b>

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

ĐVT: Ngân VNĐ

Mã Số	Chi Tiêu	Thuyết Minh	Năm Nay	Năm Trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		98.711.528	404.017.291
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(94.962.100)	(177.004.856)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.749.428	227.012.435
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(5.060.513)	(163.590.925)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(1.311.085)	63.421.510
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	9.125.748	66.144.520
22	7. Chi phí tài chính	27	(35.375.773)	(74.637.768)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(33.667.310)	(68.439.889)
24	8. Chi phí bán hàng		(567.786)	(6.019.048)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(25.596.748)	(48.610.270)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(53.725.644)	298.944
31	11. Thu nhập khác	28	18.367.983	7.406.498
32	12. Chi phí khác	28	(7.560.977)	(3.004.278)
40	13. Lợi nhuận khác		10.807.006	4.402.220
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết		(20.879.706)	(5.941.266)
50	15. Lỗ trước thuế		(63.798.344)	(1.240.102)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(7.085.407)	(29.545.183)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	13.879.984	33.166.058
60	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN		(57.003.767)	2.380.773
	<i>Trong đó:</i>			
	- Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(1.496.104)	(7.929.669)
	- Lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty		(55.507.663)	10.310.442
70	19. (Lỗ) lãi trên mỗi cổ phiếu			
	- (Lỗ) lãi cơ bản và (lỗ) lãi suy giảm	24.4	(1,30)	0,23

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo  
Giám đốc Tài chính  
Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo  
Giám đốc Tài chính  
Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

ĐVT: Ngân VNĐ

Mã Số	Nguồn Vốn	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lỗ trước thuế</b>		<b>(63.798.344)</b>	<b>(1.240.102)</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>				
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11,12,13,16	6.192.258	27.467.598
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		10.442.729	(60.596.226)
06	Chi phí lãi vay	27	33.667.310	68.439.889
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(13.496.047)</b>	<b>34.071.159</b>
09	Giảm các khoản phải thu		4.098.360	185.347.158
10	Tăng hàng tồn kho		(88.134.324)	(352.825.117)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(1.979.289)	147.431.778
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		2.932.518	(172.606)
13	Tiền lãi vay đã trả		(37.732.028)	(136.585.328)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(8.335.797)	(19.003.672)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(187.723)	(3.037.862)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(142.834.330)</b>	<b>(144.774.490)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	11	(24.909)	(3.293.854)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	28	1.250.271	2.169.688
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.925.250)	(271.007.450)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	299.371.555
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		13.738.915	22.290.504
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>10.039.027</b>	<b>49.530.443</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số				
			-	630.000
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		(34.200.918)	
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		629.742.357	716.481.513
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(476.977.957)	(783.054.539)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(303.386)	(328.861)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>118.260.096</b>	<b>(66.271.887)</b>

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

ĐVT: Ngân VNĐ

Mã Số	Nguồn Vốn	Thuyết Minh	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
<b>50</b>	<b>Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(14.535.207)</b>	<b>(161.515.934)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>5</b>	<b>121.948.227</b>	<b>283.464.161</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>107.413.020</b>	<b>121.948.227</b>

**Nguyễn Trần Cẩm Hiền**  
Người lập  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013

**Trà Thanh Trà**  
Kế toán trưởng



**Hồ Thị Minh Thảo**  
Giám đốc Tài chính  
Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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.

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

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở 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; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính 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 31 tháng 12 năm 2012 là 54 (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 99,99% 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. Một phần cổ phiếu của SGMX đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

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 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.

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 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 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 (“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 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 KĐ 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 KĐ 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 14.1).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được trình bày bằng ngôn ngữ Việt Nam đồng (“Ngàn VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng 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 các 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 sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VNĐ.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 của Công ty 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 các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ 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 Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm 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 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 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác, sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

### 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 giá trị 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 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 tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và 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 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 Nhóm Công ty 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 theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

### 3.6 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình, tài sản thuê tài chính và 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 và 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 và khấu trừ 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 năm khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

### 3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng 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 hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. 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 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị 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 10 năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## 3.11 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

## 3.12 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.

## 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, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

### • Quỹ đầu tư và phát triển

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

## 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.

## 3.15 Thuế

### Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập các 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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

## 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 hợp nhất, 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 các 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 và 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, 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 tại 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 và các khoản vay và nợ.

#### 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. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

#### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty 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.

### 3.17 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Trong năm, Công ty đã mua thêm 1,99% quyền sở hữu của ĐN và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại ĐN từ 98% lên 99,99%. 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 16).

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

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Tiền mặt	753.767	1.644.935
Tiền gửi ngân hàng	106.659.253	77.303.292
Các khoản tương đương tiền	-	43.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.413.020</b>	<b>121.948.227</b>

### 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.834.814	62.982.212
Bên thứ ba	22.642.269	175.087.662
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.477.083</b>	<b>238.069.874</b>

### 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	156.796.684	25.418.272
Bên thứ ba	1.578.453	20.771.040
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.375.137</b>	<b>46.189.312</b>

### 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	74.305.533	94.269.854
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	48.895.075	75.060.350
Phải thu khác	59.934.618	73.516.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>183.135.226</b>	<b>242.846.559</b>

(\*) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 25% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

### 9. HÀNG TỒN KHO

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

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Trí Minh Phú Hữu (*)	250.823.897	226.989.038
Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông (*)	210.007.200	199.325.126
Mê Ga Phú Hữu (*)	159.716.157	140.084.931
Khang Điền Long Trường	158.391.303	141.467.535
Gia Phước Phú Hữu (*)	87.877.701	76.834.088
Sài Gòn Mùa Xuân Bình Trưng Đông	81.211.500	81.211.500
Khu Đông Phú Hữu – Dự án Villa Park	-	448.920.339
Các dự án khác	162.823.052	114.259.361
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.110.850.810</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 17 và 22).

### 10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Tạm ứng cho nhân viên đến bù đất	43.200.000	31.850.000
Khác	189.639	197.999
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.389.639</b>	<b>32.047.999</b>

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

ĐVT: Ngân VNĐ

	Chi phí cải tạo văn phòng	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	50.174	142.614	8.413.268	3.301.796	11.907.852
Mua trong năm	-	-	-	24.909	24.909
Thanh lý, nhượng bán	-	(72.705)	(1.208.995)	(71.568)	(1.353.268)
Phân loại lại	-	15.810	-	(15.810)	-
Giảm khác	-	-	(934.645)	(542.285)	(1.476.930)
Số cuối năm	<b>50.174</b>	<b>85.719</b>	<b>6.269.628</b>	<b>2.697.042</b>	<b>9.102.563</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	50.174	30.384	20.429	2.321.462	2.422.449
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	50.174	62.671	2.083.053	2.690.511	4.886.409
Khấu hao trong năm	-	21.611	937.761	247.121	1.206.493
Thanh lý, nhượng bán	-	(38.447)	(461.062)	(54.050)	(553.559)
Phân loại lại	-	15.810	(11.962)	(3.848)	-
Giảm khác	-	-	(220.680)	(248.500)	(469.180)
Số cuối năm	<b>50.174</b>	<b>61.645</b>	<b>2.327.110</b>	<b>2.631.234</b>	<b>5.070.163</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	-	79.943	6.330.215	611.285	7.021.443
Số cuối năm	-	24.074	3.942.518	65.808	4.032.400

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

ĐVT: Ngân VNĐ

	Phương tiện vận tải
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và cuối năm	1.075.397
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	69.702
Khấu hao trong năm	119.488
Số cuối năm	189.190
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	1.005.695
Số cuối năm	886.207

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

ĐVT: Ngân VNĐ

	Phần mềm máy tính
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	283.680
Thanh lý, nhượng bán	(68.450)
Giảm khác	(12.460)
Số cuối năm	202.770
Trong đó: Đã khấu hao hết	83.970
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	194.473
Khấu trừ trong năm	58.146
Thanh lý, nhượng bán	(45.633)
Giảm khác	(12.460)
Số cuối năm	194.526
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	89.207
Số cuối năm	8.244

## 14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

ĐVT: Ngân VNĐ

Tên đơn vị	Số Cuối Năm		Số Đầu Năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh BĐS Khu Đông	180.800.991	49,00	-	-
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	82.629.867	30,00	84.000.000	30,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	43.177.345	40,00	59.814.475	40,00
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.257.242	33,40	33.263.007	33,40
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.865.445</b>		<b>177.077.482</b>	

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	193.400.000	193.400.000
Chuyển từ công ty con - KĐ	190.667.669	-
Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế	(29.110.105)	(23.896.355)
Cổ tức được chia lũy kế	(14.120.000)	(7.120.000)
Phần (lỗ) lãi lũy kế trong công ty liên kết	(972.119)	14.693.837
	<b>339.865.445</b>	<b>177.077.482</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 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 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, 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 Đường 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.

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.

#### 14.2 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/HĐHT-KĐ ngày 1 tháng 12 năm 2011.

#### 15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 37.942.433 ngàn VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011: 68.269.981 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 Khang Điền Long Trường, dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông, dự án Mê Ga Phú Hữu, dự án Trí Minh Phú Hữu và dự án Long Phước Điền Phước Long B.

#### 16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

*ĐVT: Ngàn VNĐ*

<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	47.897.285
Tăng trong năm (Thuyết minh số 4)	630.658
Số cuối năm	48.527.943
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	9.537.114
Phân bổ trong năm	4.808.131
Số cuối năm	14.345.245
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	38.360.171
Số cuối năm	34.182.698

#### 17. VAY NGẮN HẠN

*ĐVT: Ngàn VNĐ*

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (i)	29.747.157	72.172.133
Vay đối tượng khác	-	6.210.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22)	66.666.672	246.226.982
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.413.829</b>	<b>324.609.115</b>

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1212900356 ngày 8 tháng 5 năm 2012	29.747.157	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2013 đến ngày 27 tháng 9 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	17,5%/năm	Quyền sử dụng đất dự án khu dân cư Mê Ga Phú Hữu với tổng diện tích 32.048,2 m2

#### 18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

*ĐVT: Ngàn VNĐ*

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	630.086	-
Bên thứ ba	57.494.449	78.425.954
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.124.535</b>	<b>78.425.954</b>

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

*ĐVT: Ngàn VNĐ*

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	56.241.484	79.951.825
Tiền sử dụng đất	28.155.830	28.189.972
Thuế giá trị gia tăng	2.444.779	25.607.979
Thuế thu nhập cá nhân	1.159.778	669.344
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.001.871</b>	<b>134.419.120</b>

#### 20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

*ĐVT: Ngàn VNĐ*

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Chi phí lãi vay	36.859.044	2.981.329
Chi phí xây dựng cho các dự án	87.777	6.372.288
Khác	4.707.827	2.738.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.654.648</b>	<b>12.091.743</b>

#### 21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

*ĐVT: Ngàn VNĐ*

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	105.663.745	16.929.189
Bên thứ ba	6.908.370	11.626.267
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.572.115</b>	<b>28.555.456</b>



## 22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

ĐVT: Ngân VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Vay dài hạn ngân hàng	512.238.754	423.275.519
Trái phiếu	-	50.000.000
Thuê tài chính	409.919	713.305
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>512.648.673</b>	<b>473.988.824</b>
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	66.666.672	246.226.982
Vay dài hạn	445.982.001	227.761.842

### 22.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 010.0012941/HĐTD-SCB-SGD.10 ngày 31 tháng 8 năm 2010	14.500.000	34 tháng	Mua lại 10,9% cổ phần của SGMX	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm	67,6% vốn điều lệ của SGMX
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	14.500.000				
Hợp đồng vay số 010.0014418/HĐTD-SCB-SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011	30.000.000	36 tháng	Tài trợ cho dự án Vi La Long Trường	25%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/2011/HĐHT-KĐ ngày 15 tháng 11 năm 2011 và 60.000 m2 đất của dự án khu dân cư Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	6.270.400				(Thuyết minh số 9)
<b>Ngân hàng Phát triển Nhà Đồng bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số T.D.1235.11/ HDTD ngày 29 tháng 12 năm 2011	7.838.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Phước Long B	19% - 22% /năm	Quyền sử dụng 8.079,6 m2 đất gắn liền nhà thuộc các lô 302-1, 303-1, 381, 382 của dự án Long Phước Điền Phước Long B
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	6.270.400				(Thuyết minh số 9)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1212900353 ngày 8 tháng 5 năm 2012	54.900.754	36 tháng	Tài trợ cho dự án Mega Phú Hữu	17,5%/năm	Quyền sử dụng 32.048,2 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Mê Ga Phú Hữu (Thuyết minh số 9)
Trong đó:	13.650.754				
Vay dài hạn đến hạn trả					
Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 24 tháng 3 năm 2012	105.000.000	36 tháng	Góp vốn vào TM	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 8,5%/năm	Quyền sử dụng 57.556 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Trí Minh Phú Hữu;
Trong đó:	30.937.500				Quyền sử dụng 26.908 m2 đất gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 419; 342; 341; 260; 259; 258; 418 thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu (Thuyết minh số 9)
Vay dài hạn đến hạn trả					
<b>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1222900191 ngày 17 tháng 8 năm 2012	150.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông	15%/năm	Quyền sử dụng 60.732 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông (Thuyết minh số 9)
Trong đó:	500.000				
Vay dài hạn đến hạn trả					
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	150.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	15%/năm	Quyền sử dụng 60.732 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông (Thuyết minh số 9)
Trong đó:	500.000				
Nợ dài hạn đến hạn trả					
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>512.238.754</b>				

### 22.2 Thuê tài chính

Nhóm Công ty hiện đang thuê phương tiện vận tải theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

ĐVT: Ngân VNĐ

	Số Cuối Năm			Số Đầu Năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	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	360.179	52.160	308.018	449.573	118.396	331.177
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>						
Từ 1 - 5 năm	106.040	4.140	101.901	431.805	49.677	382.128
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>466.219</b>	<b>56.300</b>	<b>409.919</b>	<b>881.378</b>	<b>168.073</b>	<b>713.305</b>

## 23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 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	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	439.000.000	498.373.400	-	4.822.019	2.411.009	259.773.369	1.204.379.797
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	10.310.442	10.310.442
Trích lập các quỹ	-	-	-	20.835.175	8.735.000	(29.570.175)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.451.923)	(10.451.923)
Số cuối năm	439.000.000	498.373.400	-	25.657.194	11.146.009	230.061.713	1.204.238.316
<b>Năm nay:</b>							
Số đầu năm	439.000.000	498.373.400	-	25.657.194	11.146.009	230.061.713	1.204.238.316
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(34.200.918)	-	-	-	(34.200.918)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(55.507.663)	(55.507.663)
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.031.000	515.000	(1.546.000)	-
Số cuối năm	439.000.000	498.373.400	(34.200.918)	26.688.194	11.661.009	173.008.050	1.114.529.735

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

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm và cuối năm	439.000.000	439.000.000

## 24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

ĐVT: Ngân VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu quỹ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(2.200.000)	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.700.000	43.900.000

## 24.4 (LỖ) LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU

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

(Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm Nay	Năm Trước
(Lỗ) lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (Ngàn VNĐ)	(55.507.663)	10.310.442
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	42.838.082	43.900.000
<b>(Lỗ) lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu</b> (Ngàn VNĐ/cổ phiếu)	<b>(1,30)</b>	<b>0,23</b>

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

## 25. DOANH THU

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

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>98.711.528</b>	<b>404.017.291</b>
Trong đó:		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	39.868.880	354.749.634
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn</i>	28.000.000	49.267.657
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	30.842.648	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại (bất động sản)	(94.962.100)	(176.802.908)
Chiết khấu thương mại	-	(201.948)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.749.428</b>	<b>227.012.435</b>

## 25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
Lãi tiền gửi	9.125.748	21.555.506
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	44.578.180
Khác	-	10.834
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.125.748</b>	<b>66.144.520</b>

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

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn (Hoàn nhập thuần bất động sản trả lại)	8.085.526	17.261.487
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(33.787.496)	146.329.438
Giá vốn hợp đồng xây dựng	30.762.483	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.060.513</b>	<b>163.590.925</b>

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
Lãi tiền vay	28.829.810	52.913.222
Lãi trái phiếu	4.837.500	15.526.667
Chi phí hoa hồng	-	4.000.000
Chiết khấu thanh toán	-	2.046.207
Chi phí khác	1.708.463	151.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.375.773</b>	<b>74.637.768</b>

## 28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>18.367.983</b>	<b>7.406.498</b>
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	16.590.128	2.275.108
Thu thanh lý tài sản cố định	1.250.271	2.169.688
Thu nhập do chênh lệch khi góp vốn	-	1.857.330
Thu nhập khác	527.584	1.104.372
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.560.977)</b>	<b>(3.004.278)</b>
Tiền phạt thuế chậm nộp	(3.805.322)	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(822.525)	(1.765.882)
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	(140.000)	(1.067.741)
Chi phí khác	(2.793.130)	(170.655)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>10.807.006</b>	<b>4.402.220</b>

## 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

## 29.1 Chi phí thuế TNDN

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.085.407	29.545.183
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(13.879.984)	(33.166.058)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(6.794.577)</b>	<b>(3.620.875)</b>

## 29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

ĐVT: Ngân VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
<b>Lỗ trước thuế</b>	<b>(63.798.344)</b>	<b>(1.240.102)</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Lãi vay trích trước	25.230.824	29.856.662
Lỗ trong công ty liên kết	20.879.706	5.941.266
Lỗ của các công ty con	8.605.113	65.940.857
Phân bổ lợi thế thương mại	4.808.131	25.254.885
Chi phí không được khấu trừ	6.549.319	3.638.078
Chi phí phải trả	(1.586.845)	774.653
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	704.764	1.499.646
Lỗ (lợi nhuận) chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	34.206.569	(3.442.648)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	32.976.555
Các điều chỉnh hợp nhất	-	34.689.301
Các khoản điều chỉnh giảm		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(85.532)	(32.461)
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư trong Nhóm Công ty	-	(70.929.899)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>35.513.705</b>	<b>124.926.793</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(7.172.079)	(26.286.468)
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>28.341.626</b>	<b>98.640.325</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>7.085.407</b>	<b>29.545.183</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	79.836.214	53.642.149
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	(3.160.431)	19.210.108
Giảm thuế TNDN do thanh lý khoản đầu tư trong KD	(19.299.520)	(3.557.554)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(8.335.797)	(19.003.672)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>56.125.873</b>	<b>79.836.214</b>
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả cuối năm	56.241.484	79.951.825
Thuế TNDN trả thừa cuối năm	(115.611)	(115.611)

### 29.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm	Năm Nay	Năm Trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	9.718.654	9.718.654	-	9.718.654
Dự phòng trợ cấp thôi việc	19.123	16.700	2.423	(9.223)
Lỗi tính thuế	3.319.733	358.593	2.961.140	206.891
Chi phí lãi vay	203.989	-	203.989	(14.725)
Chi phí phải trả	30.542	25.482	5.060	6.482
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(686.894)	-	(686.894)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.605.147</b>	<b>10.119.429</b>	<b>2.485.718</b>	<b>9.908.079</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí lãi vay	13.776.181	7.672.464	6.103.717	7.464.651
Chi phí phải trả	32.621	463.420	(430.799)	121.447
Dự phòng trợ cấp thôi việc	97.266	121.072	(23.806)	1.110
Lỗi tính thuế	-	5.504.569	(5.504.569)	1.757.422
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(52.420.113)	(93.760.259)	41.340.146	13.913.349
Giảm do thanh lý khoản đầu tư trong KD	-	-	(30.090.423)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(38.514.045)</b>	<b>(79.998.734)</b>	<b>11.394.266</b>	<b>23.257.979</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>13.879.984</b>	<b>33.166.058</b>

### 30. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

ĐVT: Ngàn VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Ê Ke	Bên liên quan	Tạm ứng	126.700.386
		Nhận tạm ứng	65.000.000
		Cung cấp dịch vụ	16.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nhà đất Thái Dương	Bên liên quan	Tạm ứng	15.400.000
		Cung cấp dịch vụ	12.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Com Pa	Bên liên quan	Tạm ứng	72.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Hàng bán trả lại (bất động sản)	74.123.520
		Tạm ứng	7.500.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Công ty liên kết	Lãi vay	2.433.333
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty liên kết	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.375.793
Bà Lê Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	35.300.000
Ông Lý Hùng	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.254.564

### Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Năm Nay	Năm Trước
Lương và thưởng	1.246.177	1.294.758

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

ĐVT: Ngàn VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nhà đất Thái Dương	Bên liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	8.834.814
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Ê Ke	Bên liên quan	Tạm ứng	57.442.139
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Tạm ứng	1.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Com Pa	Bên liên quan	Tạm ứng	62.500.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kim San	Bên liên quan	Tạm ứng	20.454.545
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nhà đất Thái Dương	Bên liên quan	Tạm ứng	15.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>156.796.684</b>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.500.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Công ty liên kết	Mượn tiền	29.294.822
		Tiền lãi	2.410.709
Bà Lê Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Mượn tiền	35.100.002
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>74.305.533</b>
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty liên kết	Chuyển nhượng bất động sản	630.086
<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Ê Ke	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	65.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	14.129.190
Công ty TNHH Lý Gia	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	15.350.000
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Com Pa	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	11.184.555
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>105.663.745</b>

### 31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
Đến 1 năm	2.238.543	3.181.752
Trên 1 - 5 năm	3.729.598	4.341.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.968.141</b>	<b>7.522.898</b>

### 32. 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, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của 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.

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, 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 31 tháng 12 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

#### 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:

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Tăng/ giảm điểm cơ bản		
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>		
250	8.545.440	(2.601.563)
-250	(8.545.440)	2.601.563

#### Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

250	6.969.388	(3.612.500)
-250	(6.969.388)	3.612.500

#### 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

#### 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 bởi Ban Giám đốc 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 hợp nhất tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. 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, 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:

ĐVT: Ngàn VNĐ

	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
<b>31 tháng 12 năm 2012</b>			
Vay và nợ	96.413.829	445.982.001	542.395.830
Phải trả người bán	772.508	-	772.508
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	154.226.763	-	154.226.763
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.413.100</b>	<b>445.982.001</b>	<b>697.395.101</b>
<b>31 tháng 12 năm 2011</b>			
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>TỔNG CỘNG</b>	<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 SGMX làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 17 và 22). 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 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### 33. 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 của Nhóm Công ty.

ĐVT: Ngân VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số Cuối Năm		Số Đầu Năm		Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu khách hàng	22.642.269	-	175.087.662	-	22.642.269	175.087.662
Phải thu bên liên quan	83.140.347	-	157.252.066	-	83.140.347	157.252.066
Phải thu khác	108.829.693	-	148.576.705	-	108.829.693	148.576.705
Tiền và các khoản tương đương tiền	107.413.020	-	121.948.227	-	107.413.020	121.948.227
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>322.025.329</b>	<b>-</b>	<b>602.864.660</b>	<b>-</b>	<b>322.025.329</b>	<b>602.864.660</b>

ĐVT: Ngân VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số Cuối Năm		Số Đầu Năm		Số Cuối Năm	Số Đầu Năm
	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm	Số Cuối Năm	Số Đầu Năm		
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ		542.395.830	552.370.957	542.395.830	552.370.957	
Phải trả bên liên quan		105.663.745	16.929.189	105.663.745	16.929.189	
Phải trả người bán		772.508	41.320.775	772.508	41.320.775	
Phải trả khác		48.563.018	23.718.010	48.563.018	23.718.010	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>697.395.101</b>	<b>634.338.931</b>	<b>697.395.101</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 và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, 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 vay và nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Nhóm Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

### 35. SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

	31 tháng 12 năm 2011 (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	31 tháng 12 năm 2011 (được phân loại lại)
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>			
Phải trả dài hạn khác	-	579.468	579.468
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	579.468	(579.468)	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả trích lập theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật Lao động được trình bày trong cùng một khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất với Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm. Bắt đầu từ năm 2012, theo quy định của Thông tư 180, Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ không có số dư vào cuối năm. Do đó, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả đã được phân loại lại vào khoản phải trả dài hạn khác cho phù hợp với cách trình bày của năm nay.



**Nguyễn Trần Cẩm Hiền**  
Người lập  
Ngày 27 tháng 3 năm 2013



**Trà Thanh Trà**  
Kế toán trưởng



**Hồ Thị Minh Thảo**  
Giám đốc Tài chính  
Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

