

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 36

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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 đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014
Ông David Robert Henry	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2014

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Hồ Thị Minh Thảo được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2014



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60766189/16997523/LR-conso

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 36 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

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

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2013-004-1

Tô Phương Vũ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2267-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 8 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.110.968.478	1.547.145.019
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	261.418.120	88.517.553
111	1. Tiền		190.056.300	25.367.553
112	2. Các khoản tương đương tiền		71.361.820	63.150.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		601.199.228	381.190.828
131	1. Phải thu khách hàng	5	25.265.299	26.849.084
132	2. Trả trước cho người bán	6	64.587.551	208.439.740
135	3. Các khoản phải thu khác	7	511.446.378	146.002.004
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(100.000)	(100.000)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.236.950.023	1.068.116.274
141	1. Hàng tồn kho		1.236.950.023	1.068.116.274
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		11.401.107	9.320.364
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6.655.555	618.929
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4.332.399	8.500.964
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		267.221	115.611
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		145.932	84.860
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		366.852.106	194.082.553
220	I. Tài sản cố định		4.728.097	3.916.127
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	4.728.097	3.916.127
222	Nguyên giá		10.126.036	8.870.217
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.397.939)	(4.954.090)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	Nguyên giá		84.000	84.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000)	(84.000)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		347.440.617	174.832.622
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	11.1	156.350.771	160.832.622
258	2. Đầu tư dài hạn khác	11.2	191.089.846	14.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		2.952.349	2.726.204
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		287.182	319.334
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	1.711.040	1.453.342
268	3. Tài sản dài hạn khác		954.127	953.528
269	IV. Lợi thế thương mại	13	11.731.043	12.607.600
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.477.820.584	1.741.227.572

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		967.699.246	775.292.253
310	I. Nợ ngắn hạn		364.465.716	212.103.171
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	87.851.889	16.657.948
312	2. Phải trả người bán	15	18.605.920	2.215.182
313	3. Người mua trả tiền trước	16	174.264.406	96.523.745
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	42.420.905	51.532.832
315	5. Phải trả người lao động		-	63.898
316	6. Chi phí phải trả	18	22.664.146	27.325.580
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	8.166.346	6.793.352
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.492.104	10.990.634
330	II. Nợ dài hạn		603.233.530	563.189.082
333	1. Phải trả dài hạn khác		548.852	467.914
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	571.086.507	546.605.644
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	31.598.171	16.115.524
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.436.951.316	965.657.807
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.436.951.316	965.657.807
411	1. Vốn cổ phần		750.000.000	480.699.740
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		604.692.160	498.373.400
414	3. Cổ phiếu quỹ		-	(55.093.331)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.254.345	23.254.345
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.661.009	11.661.009
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		47.343.802	6.762.644
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		73.170.022	277.512
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.477.820.584	1.741.227.572

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Giấy ủy quyền số: 04/2014/QĐ-KĐ

Ngày 18 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
01	1. Doanh thu bán hàng	22.1	86.094.233	225.750.948
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(4.289.823)	(157.120.164)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng	22.1	81.804.410	68.630.784
11	4. Giá vốn hàng bán	23	(59.239.621)	(83.752.477)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng		22.564.789	(15.121.693)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	80.326.772	3.770.940
22	7. Chi phí tài chính	24	(19.401.609)	(26.828.292)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.670.390)	(14.454.830)
24	8. Chi phí bán hàng		(3.150.758)	(2.569.571)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(16.128.753)	(30.620.806)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		64.210.441	(71.369.422)
31	11. Thu nhập khác	25	159.741	5.620.774
32	12. Chi phí khác	25	(196.480)	(516.663)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(36.739)	5.104.111
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	11.1	(4.481.851)	(3.805.942)
50	15. Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		59.691.851	(70.071.253)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	(3.891.095)	(663.332)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(15.224.949)	12.238.756
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		40.575.807	(58.495.829)
	Trong đó:			
	18.1 Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(5.351)	(10.481.014)
	18.2 Lợi nhuận (lỗ) thuộc về các cổ đông của Công ty		40.581.158	(48.014.815)
70	19. Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu - Lãi (lỗ) cơ bản và lãi (lỗ) suy giảm	21.4	0,78	(1,05)



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Giấy ủy quyền số: 04/2014/QĐ-KĐ

Ngày 18 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014


Ngàn VNĐ


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		59.691.851	(70.071.253)
	<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)	9, 10, 13	1.320.406	14.245.078
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(69.844.921)	12.527.981
06	Chi phí lãi vay	24	11.670.390	14.454.830
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.837.726	(28.843.364)
09	Giảm các khoản phải thu		196.642.838	240.723.406
10	Tăng hàng tồn kho		(168.833.749)	(63.757.452)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		98.426.780	(47.789.094)
12	Tăng chi phí trả trước		(6.066.145)	(916.557)
13	Tiền lãi vay đã trả		(26.240.193)	(34.052.819)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(12.000.000)	(9.422.108)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(498.530)	(21.732.204)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		84.268.727	34.209.808
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.255.819)	-
23	Tiền chi mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(20.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(583.289.846)	(39.014.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		145.553.468	35.404.030
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		1.201.882	3.265.490
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(437.790.315)	(20.344.480)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu mới và tái phát hành cổ phiếu quỹ		430.712.351	-
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		35.000	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		95.674.804	377.213.306
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(329.364.977)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	(409.919)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		526.422.155	47.438.410


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		172.900.567	61.303.738
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		88.517.553	107.413.020
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	261.418.120	168.716.758


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng


Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Giấy ủy quyền số: 04/2014/QĐ-KĐ

Ngày 18 tháng 8 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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 đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 58 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 50).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 8 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (“GP”), 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 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, 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. Một phần dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

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 đăng ký kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (“LPĐ”), trong đó Công ty nắm giữ 99,95% 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 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Vào ngày 10 tháng 3 năm 2014, LPĐ nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ VNĐ lên 140 tỷ VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại LPĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG") 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 01 năm 2007 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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. Dự án của MG đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*). Vào ngày 20 tháng 6 năm 2014, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 48,90% quyền sở hữu của Nhóm Công ty trong MG cho công ty TNHH Tư vấn Lê Gia và theo đó giảm tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại MG từ 99,90% còn 51,00%. Việc chuyển nhượng 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 25 tháng 6 năm 2014.

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 đăng ký kinh doanh 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. Dự án, các khoản phải thu liên quan và một phần cổ phiếu của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK"), 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 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"), trong đó Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản. Dự án của Vi La đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"), 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 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản. Toàn bộ tài sản của NP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng ngàn Việt Nam đồng ("Ngàn VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 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*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.4 *Tài sản cố định*

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và 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 hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.5 *Khấu hao và khấu trừ*

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

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

3.6 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.7 *Chi phí trả trước*

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

3.8 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của 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 giữa niên độ 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 phân 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 giữa niên độ phân ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của Nhóm Công ty 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

3.9 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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 48 của Bộ luật Lao động.

3.11 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.

3.12 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 một khoản nợ phải trả.

3.13 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Cổ tức

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

3.15 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với 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.

Nợ phải trả tài chính

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

Công cụ tài chính - giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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.

3.16 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	1.383.158	1.259.879
Tiền gửi ngân hàng	188.673.142	24.107.674
Các khoản tương đương tiền (*)	71.361.820	63.150.000
TỔNG CỘNG	<u>261.418.120</u>	<u>88.517.553</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 6% đến 7% mỗi năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	<u>25.265.299</u>	<u>26.849.084</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	<u>64.587.551</u>	<u>208.439.740</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	434.377.534	67.169.688
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	76.558.817	78.186.580
Phải thu khác	510.027	645.736
TỔNG CỘNG	<u>511.446.378</u>	<u>146.002.004</u>

(*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 22% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Mê Ga Phú Hữu (*)	269.436.668	255.727.751
Trí Minh Phú Hữu (*)	253.331.490	253.084.717
Khang Điền Long Trường (*)	196.950.316	182.531.645
Nhà Phố Phú Hữu (*)	155.060.610	-
Sài Gòn Mùa Xuân Bình Trưng Đông	81.211.500	81.211.500
Gia Phước Phú Hữu (*)	73.813.497	73.714.414
Vĩ La Long Trường (*)	63.593.425	62.879.578
Các dự án khác	143.552.517	158.966.669
TỔNG CỘNG	<u>1.236.950.023</u>	<u>1.068.116.274</u>

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VNĐ			
	Chi phí cải tạo văn phòng	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	50.174	7.011.905	1.808.138	8.870.217
Mua trong kỳ	-	948.545	307.274	1.255.819
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>50.174</u>	<u>7.960.450</u>	<u>2.115.412</u>	<u>10.126.036</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	50.174	470.868	1.777.162	2.298.204
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	50.174	3.126.171	1.777.745	4.954.090
Khấu hao trong kỳ	-	437.878	5.971	443.849
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>50.174</u>	<u>3.564.049</u>	<u>1.783.716</u>	<u>5.397.939</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	3.885.734	30.393	3.916.127
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>-</u>	<u>4.396.401</u>	<u>331.696</u>	<u>4.728.097</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ
Phần mềm kế toán

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014 84.000

Trong đó:

Đã khấu trừ hết 84.000

Giá trị khấu trừ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014 84.000

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014 -

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

11.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Ngàn VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngàn VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ")	123.108.819	30,0	127.581.053	30,0
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA")	<u>33.241.952</u>	33,4	<u>33.251.569</u>	33,4
TỔNG CỘNG	<u>156.350.771</u>		<u>160.832.622</u>	

Ngàn VNĐ
MA KĐ Tổng cộng

Giá trị đầu tư:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014 33.400.000 126.919.448 160.319.448

Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 (148.431) 661.605 513.174
Phần lỗ từ công ty liên kết (9.617) (4.472.234) (4.481.851)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 (158.048) (3.810.629) (3.968.677)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 33.251.569 127.581.053 160.832.622

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 33.241.952 123.108.819 156.350.771

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

KĐ, trước đây là công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên 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 và tư vấn bất động sản.

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.

11.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hoa Lộc Vũng ("HLV")	105.702.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành ("ĐT")	71.387.046	-
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")	14.000.000	14.000.000
TỔNG CỘNG	191.089.846	14.000.000

HLV là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312311145 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 6 năm 2013 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. HLV có trụ sở đăng ký tại 481 Đường Điện Biên Phủ, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HLV là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 10 tháng 3 năm 2014, Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/2014/HĐHT/HLV-KĐ với HLV để thực hiện việc đầu tư và kinh doanh dự án khu dân cư quy mô 31.010 m² tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐT là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312629763 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 1 năm 2014. ĐT có trụ sở đăng ký tại Lầu 1, Tòa nhà PVFCCo, 43 Đường Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐT là kinh doanh bất động sản. Vào ngày 22 tháng 6 năm 2014, Nhóm Công ty đã ký Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 001/2014/HĐHT/ĐT-KĐ với ĐT để thực hiện việc đầu tư và kinh doanh dự án khu dân cư quy mô 49.655 m² tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

CVH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 411022000617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 10 năm 2011 và các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. CVH có trụ sở đăng ký tại 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 khu dân cư Bình Trưng Đông tại Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Phú Hữu và dự án Nhà Phố Phú Hữu số tiền là 21.511.524 ngàn VNĐ (cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013: 15.796.061 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 Mê Ga Phú Hữu và dự án Nhà Phố Phú Hữu.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2014	30.551.454
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	17.943.854
Phân bổ trong kỳ	876.557
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	18.820.411
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	12.607.600
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	11.731.043

14. VAY NGẮN HẠN

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 20</i>)	87.851.889	16.657.948

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Bên thứ ba	18.605.920	2.215.182

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Bên thứ ba	174.264.406	96.523.745

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 26.2</i>)	41.445.208	51.030.264
Thuế thu nhập cá nhân	779.217	502.568
Khác	196.480	-
TỔNG CỘNG	42.420.905	51.532.832

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Chi phí xây dựng	2.578.245	13.595.155
Chi phí lãi vay	19.612.730	13.309.810
Khác	473.171	420.615
TỔNG CỘNG	22.664.146	27.325.580

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	8.166.346	6.793.352

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay dài hạn từ ngân hàng	658.938.396	563.263.592
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 14</i>)	87.851.889	16.657.948
Vay dài hạn	571.086.507	546.605.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số HCM/13/0929/HĐTĐ ngày 22 tháng 5 năm 2013	130.000.000	60 tháng	Hoàn vốn góp vào TM	12,7	- Quyền sử dụng 57.556 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Trí Minh Phú Hữu - Tất cả các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản của dự án Trí Minh Phú Hữu - 99,8% vốn điều lệ của TM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201305144 ngày 14 tháng 8 năm 2013	164.938.396	36 tháng	Tài trợ cho dự án Mê Ga Phú Hữu	13	Quyền sử dụng 32.048,2 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Mê Ga Phú Hữu
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	61.851.889				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 24 tháng 3 năm 2012	25.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào TM	13	Quyền sử dụng 27.455 m ² đất gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 342; 341; 260; 259; 258; 576; 577 thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2014 Ngàn VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh (tiếp theo)					
Hợp đồng vay số LD1333700058 ngày 5 tháng 12 năm 2013	100.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Nhà Phố Phú Hữu	12	Toàn bộ tài sản của Nhà Phố trị giá 100.000.000.000 VNĐ
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	149.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	13	Quyền sử dụng 122.673,9 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Khang Điền Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>					
Hợp đồng vay số LD1321700043 ngày 8 tháng 7 năm 2013	30.000.000	36 tháng	Tài trợ cho dự án Trí Minh Phú Hữu	14	Quyền sử dụng 34.330 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Vi La Long Trường
Hợp đồng vay số LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014	60.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	12	Quyền sử dụng 54.109 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền Long Trường
TỔNG CỘNG	<u>658.938.396</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngàn VNĐ						
	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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013							
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	439.000.000	498.373.400	(34.200.918)	26.688.194	11.661.009	173.008.050	1.114.529.735
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	41.699.740	-	-	-	-	(41.699.740)	-
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(48.014.815)	(48.014.815)
Ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>480.699.740</u>	<u>498.373.400</u>	<u>(34.200.918)</u>	<u>26.688.194</u>	<u>11.661.009</u>	<u>83.293.495</u>	<u>1.066.514.920</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014							
Ngày 31 tháng 12 năm 2013	480.699.740	498.373.400	(55.093.331)	23.254.345	11.661.009	6.762.644	965.657.807
Phát hành cổ phiếu mới (*)	269.300.260	94.035.091	-	-	-	-	363.335.351
Bán cổ phiếu quỹ	-	12.283.669	55.093.331	-	-	-	67.377.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	40.581.158	40.581.158
Ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>750.000.000</u>	<u>604.692.160</u>	<u>-</u>	<u>23.254.345</u>	<u>11.661.009</u>	<u>47.343.802</u>	<u>1.436.951.316</u>

(*) Vào ngày 21 tháng 5 năm 2014, Công ty đã phát hành riêng lẻ 26.930.026 cổ phiếu thường cho các nhà đầu tư chiến lược với mức giá phát hành là 13.500 VNĐ/cổ phiếu và tổng giá trị là 363.335.351 ngàn VNĐ sau khi trừ chi phí phát hành là 220.000 ngàn VNĐ.

Vào ngày 12 tháng 6 năm 2014, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	480.699.740	439.000.000
Tăng trong kỳ	269.300.260	41.699.740
Vốn góp cuối kỳ	<u>750.000.000</u>	<u>480.699.740</u>

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(4.331.240)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	43.738.734

21.4 Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (lỗ) 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 kỳ.

Lãi (lỗ) cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Lợi nhuận (lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (Ngàn VNĐ)	40.581.158	(48.014.815)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	52.160.067	45.869.974
Lãi (lỗ) cơ bản và lãi (lỗ) suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Ngàn VNĐ/cổ phiếu)	<u>0,78</u>	<u>(1,05)</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Tổng doanh thu	86.094.233	225.750.948
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	86.094.233	225.750.948
Các khoản giảm trừ doanh thu		
<i>Hàng bán bị trả lại (*)</i>	(4.289.823)	(157.120.164)
Doanh thu thuần	81.804.410	68.630.784

(*) Đây là khoản hàng bán bị trả lại thuộc dự án Long Phước Điền.

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	78.228.607	-
Lãi tiền gửi	2.098.165	3.770.940
TỔNG CỘNG	80.326.772	3.770.940

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG BÁN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.239.621	83.752.477

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
		<i>Ngàn VNĐ</i>
Lãi tiền vay	11.670.390	14.454.830
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	6.000.000	-
Chiết khấu thanh toán	1.707.382	-
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	12.324.655
Khác	23.837	48.807
TỔNG CỘNG	19.401.609	26.828.292

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
		<i>Ngàn VNĐ</i>
Thu nhập khác	159.741	5.620.774
Thu tiền phạt	159.671	4.474.199
Thanh lý công cụ, dụng cụ	-	70.105
Khác	70	1.076.470
Chi phí khác	(196.480)	(516.663)
Chi tiền phạt	(196.480)	(364.498)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(8.942)
Khác	-	(143.223)
GIÁ TRỊ THUẦN	(36.739)	5.104.111

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
		<i>Ngàn VNĐ</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.891.095	663.332
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	15.224.949	(12.238.756)
TỔNG CỘNG	19.116.044	(11.575.424)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	59.691.851	(70.071.253)
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Chi phí không được khấu trừ	1.832.058	2.278.231
Chi phí lãi vay	11.425.320	9.305.645
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	(16.812)	(25.500)
Thay đổi chi phí phải trả	124.558	(3.528.811)
Lỗ của các công ty con	4.191.443	36.225.124
Phân bổ lợi thế thương mại	876.557	13.572.648
Lỗ trong công ty liên kết	4.481.851	2.501.610
Điều chỉnh hợp nhất	16.795.442	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những kỳ trước đã thực hiện trong kỳ	4.985.189	2.409.748
Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cán trừ lỗ kỳ trước	104.387.457	(7.332.558)
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(86.275.892)	(2.080.623)
Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính kỳ hiện hành	18.111.565	(9.413.181)
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	3.984.544	-
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu các kỳ trước	(93.449)	663.332
Thuế TNDN kỳ hiện hành	3.891.095	663.332
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	50.914.653	56.125.873
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền trong kỳ	(1.627.761)	3.073.879
Tăng thuế TNDN do hợp nhất công ty con	-	13.298.911
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(12.000.000)	(9.422.108)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	41.177.987	63.739.887
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	41.445.208	63.855.498
Thuế TNDN nộp thừa cuối kỳ	(267.221)	(115.611)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 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 kỳ hiện hành và kỳ trước như sau:

	Ngàn VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(9.718.654)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.094	2.695	399	(10.593)
Lỗ tính thuế	1.655.758	1.410.780	244.978	(355.926)
Chi phí lãi vay	-	5.362	(5.362)	(194.191)
Chi phí phải trả	52.188	34.505	17.683	148.525
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-	-	37.940
TỔNG CỘNG	1.711.040	1.453.342	257.698	(10.092.899)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay	18.285.936	15.718.450	2.567.486	2.377.654
Chi phí phải trả	34.470	42.990	(8.520)	161.122
Dự phòng trợ cấp thôi việc	93.453	100.245	(6.792)	12.938
Lỗ tính thuế	613.251	19.416.500	(18.803.249)	4.896.497
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(50.625.281)	(51.393.709)	768.428	(18.649.128)
Tăng do hợp nhất công ty con	-	-	-	33.532.572
TỔNG CỘNG	(31.598.171)	(16.115.524)	(15.482.647)	22.331.655
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(15.224.949)	12.238.756

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	Công ty liên kết	Nhận tạm ứng	30.000.000	
		Hoàn tạm ứng	30.000.000	
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	119.340.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Tạm ứng	355.200.000	
		Thu tạm ứng	27.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hoa Lộc Vũng	Bên liên quan	Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	105.702.800	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	71.387.046	
Công ty TNHH CVH Cayman 8	Bên liên quan	Thu tạm ứng	7.940.000	
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	1.694.353	

Các giao dịch với các bên liên quan khác:

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lương và thưởng	<u>1.675.399</u>	<u>1.241.970</u>

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Phải thu</i>	
<i>Phải thu khác</i>				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Tạm ứng	328.200.000	
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	22.639.534	
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	83.538.000	
TỔNG CỘNG			<u>434.377.534</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đến 1 năm	1.295.237	1.726.779
Trên 1 đến 5 năm	421.959	1.308.819
TỔNG CỘNG	1.717.196	3.035.598

29. 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 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. Rủi ro thị trường có rủi ro lãi suất. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và các khoản tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản vay có lãi suất cố định và các khoản vay 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

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 vay 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay 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:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014			
Ngàn VNĐ	+300	10.348.152	(9.420.000)
Ngàn VNĐ	-300	(10.348.152)	9.420.000
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013			
Ngàn VNĐ	+300	9.277.908	(7.620.000)
Ngàn VNĐ	-300	(9.277.908)	7.620.000

Rủi ro về bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch; (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).

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 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 kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Tổng cộng</i>
Ngày 30 tháng 6 năm 2014			
Vay và nợ	87.851.889	571.086.507	658.938.396
Phải trả người bán	18.605.920	-	18.605.920
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	30.830.492	-	30.830.492
	137.288.301	571.086.507	708.374.808
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay và nợ	16.657.948	546.605.644	563.263.592
Phải trả người bán	2.215.182	-	2.215.182
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	34.118.932	-	34.118.932
	52.992.062	546.605.644	599.597.706

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, toàn bộ tài sản của NP và cổ phiếu của TM làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng (Thuyết minh số 20). Các ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	25.265.299	-	26.849.084	-	25.265.299	26.849.084
Phải thu bên liên quan	434.377.534	-	67.169.688	-	434.377.534	67.169.688
Phải thu khác	77.068.844	(100.000)	78.832.316	(100.000)	76.968.844	78.732.316
Tiền và các khoản tương đương tiền	261.418.120	-	88.517.553	-	261.418.120	88.517.553
TỔNG CỘNG	798.129.797	(100.000)	261.368.641	(100.000)	798.029.797	261.268.641

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ			658.938.396	563.263.592	658.938.396	563.263.592
Phải trả bên liên quan			-	795.849	-	795.849
Phải trả người bán			18.605.920	1.419.333	18.605.920	1.419.333
Phải trả khác			30.830.492	34.118.932	30.830.492	34.118.932
TỔNG CỘNG			708.374.808	599.597.706	708.374.808	599.597.706

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

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 30 tháng 6 năm 2014, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

31. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Nhóm Công ty là phát triển và kinh doanh bất động sản và doanh thu chủ yếu của Nhóm Công ty là từ hoạt động này. Đồng thời, các dự án tạo ra doanh thu của Nhóm Công ty tọa lạc trong lãnh thổ Việt Nam.

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

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



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc
Giấy ủy quyền số: 04/2014/QĐ-KĐ

Ngày 18 tháng 8 năm 2014