

Số tham chiếu: 60752644/15502978

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Kinh Đô**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Kinh Đô ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 30, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính 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 có còn 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. 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 Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### *Vấn đề ảnh hưởng ý kiến kiểm toán*

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 12 của các báo cáo tài chính, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã ghi nhận khoản thu nhập từ cổ tức trị giá 8.332.500.000 VNĐ, là tổng mệnh giá của 833.250 cổ phiếu nhận từ một công ty liên kết của Công ty dưới hình thức cổ tức bằng cổ phiếu, mà theo ý kiến của chúng tôi, là không phù hợp với Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009. Theo đó, nếu Công ty không ghi nhận thu nhập từ cổ tức bằng cổ phiếu theo quy định nêu trên, khoản đầu tư dài hạn và lỗ lũy kế vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 sẽ lần lượt giảm và tăng tương ứng với cùng số tiền là 8.332.500.000 VNĐ.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6 và số 11 của các báo cáo tài chính, Công ty đã vốn hóa một số chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, mà theo ý kiến của chúng tôi, là không phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam có liên quan và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính. Theo đó, nếu Công ty không vốn hóa các chi phí này theo các quy định trên thì lỗ thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và lỗ lũy kế vào ngày này sẽ lần lượt tăng lên với số tiền tương ứng là 1.150.474.211 VNĐ và 13.936.191.987 VNĐ.

**Kiểm toán**

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



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*  
Ernst & Young Việt Nam

*Mai*

Mai Việt Hùng Trân  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: D.0048/KTV

*Hàng Nhật Quang*

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2013

NG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
 ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>66.965.764.355</b>	<b>146.525.654.799</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	14.278.390.282	8.340.914.501
111	1. Tiền		14.278.390.282	4.340.914.501
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	4.000.000.000
120	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	5	10.408.732.534	58.147.680.500
121	1. Đầu tư ngắn hạn		10.408.732.534	59.379.846.316
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	(1.232.165.816)
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		8.902.880.556	32.058.391.181
132	1. Trả trước cho người bán	6	8.190.725.000	10.269.715.000
135	2. Các khoản phải thu khác	7	712.155.556	21.788.676.181
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>		4.261.603	6.512.352
141	1. Hàng tồn kho		4.261.603	6.512.352
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		33.371.499.380	47.972.156.265
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		103.378.483	563.190.802
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.170.598.897	4.705.293.062
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	24.1	120.400.000	120.400.000
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	8	27.977.122.000	42.583.272.401
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>592.906.782.817</b>	<b>471.345.350.180</b>
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		209.276.148.082	100.081.320.721
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	219.837.566	329.232.836
222	Nguyên giá		1.453.657.419	1.470.235.186
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.233.819.853)	(1.141.002.350)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	56.047.374	77.465.838
228	Nguyên giá		107.092.296	107.092.296
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(51.044.922)	(29.626.458)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	209.000.263.142	99.674.622.047
250	<i>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>		375.518.500.780	363.334.994.864
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	12.1	190.637.356.250	185.533.409.091
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	187.890.935.773	179.978.935.773
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	12.2	(3.009.791.243)	(2.177.350.000)
260	<i>III. Tài sản dài hạn khác</i>		8.112.133.955	7.929.034.595
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		442.123.955	87.394.295
268	2. Tài sản dài hạn khác	13	7.670.010.000	7.841.640.300
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>659.872.547.172</b>	<b>617.871.004.979</b>

NG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
 ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

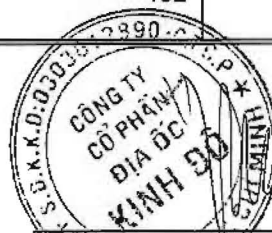
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>93.534.472.540</b>	<b>45.461.382.782</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>92.922.215.040</b>	<b>44.806.137.782</b>
311	1. Vay ngắn hạn	14	74.916.160.000	39.416.160.000
312	2. Phải trả người bán	15	13.739.784.146	721.173.623
313	3. Người mua trả tiền trước		4.000.563.000	4.000.563.000
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	85.361.056	105.085.218
315	5. Phải trả người lao động		-	47.188.185
316	6. Chi phí phải trả	17	171.078.538	496.321.975
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		9.268.300	19.645.781
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>612.257.500</b>	<b>655.245.000</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		612.257.500	655.245.000
400	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	19.1	<b>566.338.074.632</b>	<b>572.409.622.197</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>566.338.074.632</b>	<b>572.409.622.197</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		600.000.000.000	600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		44.000.000.000	44.000.000.000
420	3. Lỗ lũy kế		(77.661.925.368)	(71.590.377.803)
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>659.872.547.172</b>	<b>617.871.004.979</b>

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ: Đô la Mỹ (US\$)	482	481

Lương Mỹ Duyên  
 Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 3 năm 2013



Trần Lê Nguyễn  
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu cung cấp dịch vụ		-	744.865.635
11	2. Giá vốn dịch vụ cung cấp	22	-	(300.000.000)
20	3. Lợi nhuận gộp		-	444.865.635
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20	4.796.059.699	12.830.076.908
22	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	21 21	(1.651.798.634) (886.000.000)	(4.615.824.415) -
25	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(7.698.079.463)	(8.721.273.837)
30	7. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.553.818.398)	(62.155.709)
31	8. Thu nhập khác	23	3.274.072	230.929.612
32	9. Chi phí khác	23	(1.521.003.239)	(125.396.133)
40	10. (Lỗ) lợi nhuận khác	23	(1.517.729.167)	105.533.479
50	11. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(6.071.547.565)	43.377.770
51	12. Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.1	-	-
60	13. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế		(6.071.547.565)	43.377.770



Lương Mỹ Duyên  
Kế toán trưởng



Trần Lê Nguyên  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>(6.071.547.565)</b>	<b>43.377.770</b>
01	(Lỗ) lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản	9, 10	128.113.734	273.730.734
03	Các khoản dự phòng		(399.724.573)	(6.222.376.080)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	(909.786)
05	Thu nhập từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(4.764.599.239)	(12.940.387.644)
06	Chi phí lãi vay	21	886.000.000	-
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.221.757.643)	(18.846.565.006)
09	Giảm các khoản phải thu		38.693.667.310	854.783.085
10	Giảm hàng tồn kho		2.250.749	38.992.275
11	Giảm các khoản phải trả		(372.758.728)	(12.793.771.338)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		105.082.659	(104.799.705)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		<b>28.206.484.347</b>	<b>(30.851.360.689)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỀN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(97.265.792.609)	(9.635.130.478)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		-	227.272.727
24	Tiền thu hồi từ cho vay		47.500.000.000	29.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(13.015.947.159)	(16.739.650.000)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư vào đơn vị khác		1.471.113.782	19.680.891.980
28	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.541.617.420	7.504.972.678
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		<b>(57.769.008.566)</b>	<b>30.038.356.907</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	CHI TIẾT	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền vay nhận được		35.500.000.000	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		35.500.000.000	-
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		5.937.475.781	(813.003.782)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	8.340.914.501	9.153.008.497
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	909.786
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	14.278.390.282	8.340.914.501



Lương Mỹ Duyên  
Kế toán trưởng



Ngày 31 tháng 3 năm 2013