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

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Ernst & Young

ERNST & YOUNG

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	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.

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 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 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.

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của 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 RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính của Công ty phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng các báo cáo tài chính cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để có được đầy đủ thông tin về 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:

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

Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Vietnam Limited
Bitexco Financial Tower
28th Floor, 2 Hai Trieu Street
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam
Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
www.ey.com/vn

Số tham chiếu: 60766189/15504048

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 riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 36 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng. 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 Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty là công ty mẹ có các công ty con và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để có được đầy đủ thông tin về 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.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**568.979.868.437**	**640.805.665.820**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***101.222.542.446***	***67.421.456.226***
111	1. Tiền		101.222.542.446	24.421.456.226
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	43.000.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***212.671.531.910***	***352.784.023.172***
131	1. Phải thu khách hàng	5	31.072.943.189	27.283.834.713
132	2. Trả trước cho người bán	6	47.291.573.575	26.875.340.299
135	3. Các khoản phải thu khác	7	134.307.015.146	298.624.848.160
140	***III. Hàng tồn kho***		***211.147.827.148***	***188.039.013.957***
141	1. Hàng tồn kho	8	211.147.827.148	188.039.013.957
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***43.937.966.933***	***32.561.172.465***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		502.439.263	640.826.079
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		215.519.184	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	43.220.008.486	31.920.346.386
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.271.562.909.012**	**1.189.319.871.678**
220	***I. Tài sản cố định***		***3.956.699.391***	***4.994.529.588***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.954.272.713	4.964.102.914
222	Nguyên giá		7.906.440.020	8.387.174.868
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.952.167.307)	(3.423.071.954)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	2.426.678	30.426.674
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(81.573.322)	(53.573.326)
250	***II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***		***1.266.693.296.521***	***1.181.218.636.521***
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	950.329.746.521	1.009.006.336.521
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	246.600.000.000	109.400.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	69.763.550.000	62.812.300.000
260	***III. Tài sản dài hạn khác***		***912.913.100***	***3.106.705.569***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		483.530.912	2.677.323.381
268	2. Tài sản dài hạn khác		429.382.188	429.382.188
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.840.542.777.449**	**1.830.125.537.498**

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**755.384.891.473**	**709.861.637.417**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***462.919.283.477***	***485.706.587.016***
311	1. Vay ngắn hạn	14	75.684.656.669	73.172.133.333
312	2. Phải trả người bán		699.347.706	2.937.776.803
313	3. Người mua trả tiền trước	15	72.364.636.315	49.380.114.962
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	31.983.779.890	31.815.087.936
315	5. Phải trả người lao động		-	1.000
316	6. Chi phí phải trả	17	24.799.784.583	3.079.553.485
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	247.552.922.000	315.419.349.783
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.834.156.314	9.902.569.714
330	***II. Nợ dài hạn***		***292.465.607.996***	***224.155.050.401***
333	1. Phải trả dài hạn khác		389.063.500	451.913.500
334	2. Vay dài hạn	19	253.562.500.000	180.000.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	38.514.044.496	43.703.136.901
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20.1**	**1.085.157.885.976**	**1.120.263.900.081**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***1.085.157.885.976***	***1.120.263.900.081***
411	1. Vốn cổ phần		439.000.000.000	439.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		498.373.400.000	498.373.400.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(34.200.918.383)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.080.064.900	22.049.064.900
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.539.532.450	11.024.532.450
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		147.365.807.009	149.816.902.731
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.840.542.777.449**	**1.830.125.537.498**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN QUẬN 3 TP HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Trần Cẩm Hiền Người lập	Trà Thanh Trà Kế toán trưởng	Hồ Thị Minh Thảo Giám đốc Tài chính Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

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

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	48.617.547.727	91.890.583.636
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(14.437.000.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	34.180.547.727	91.890.583.636
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(12.670.087.076)	(26.638.676.777)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.510.460.651	65.251.906.859
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	16.981.567.424	75.432.214.779
22	7. Chi phí tài chính	23	(28.927.696.565)	(97.639.654.931)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(28.927.696.565)*	*(63.397.723.945)*
24	8. Chi phí bán hàng		(264.944.961)	(1.531.970.811)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(12.880.541.898)	(3.148.596.992)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.581.155.349)	38.363.898.904
31	11. Thu nhập khác	24	739.863.636	1.601.979.073
32	12. Chi phí khác	24	(76.539.909)	(1.362.253.084)
40	13. Lợi nhuận khác		663.323.727	239.725.989
50	14. (Lỗ) lợi nhuận trước thuế		(2.917.831.622)	38.603.624.893
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(3.176.356.505)	(10.677.199.842)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	5.189.092.405	7.865.889.885
60	17. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế		(905.095.722)	35.792.314.936

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

Nguyễn Trần Cẩm Hiền Người lập	Trà Thanh Trà Kế toán trưởng	Hồ Thị Minh Thảo Giám đốc Tài chính Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

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

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**(Lỗ) lợi nhuận trước thuế**		**(2.917.831.622)**	**38.603.624.893**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	961.290.288	1.316.036.420
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.606.627.515)	(45.621.361.194)
06	Chi phí lãi vay	23	28.927.696.565	63.397.723.945
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**9.364.527.716**	**57.696.024.064**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		226.686.997.980	(215.849.470.983)
10	Tăng hàng tồn kho		(23.108.813.191)	(19.886.220.452)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(34.028.472.706)	123.610.612.026
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		2.332.179.285	(180.035.662)
13	Tiền lãi vay đã trả		(20.905.634.619)	(62.283.802.818)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(3.000.000.000)	(13.200.000.000)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(68.413.400)	(2.949.729.051)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**157.272.371.065**	**(133.042.622.876)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(61.690.909)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	24	701.600.000	1.450.863.636
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(194.313.410.000)	(261.757.082.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.400.000.000	336.451.094.670
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.866.420.202	34.987.782.362
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(165.345.389.798)**	**111.070.967.759**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		(34.200.918.383)	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		390.487.156.669	395.672.133.333
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(314.412.133.333)	(349.475.000.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**41.874.104.953**	**46.197.133.333**

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

VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**33.801.086.220**	**24.225.478.216**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**4**	**67.421.456.226**	**43.195.978.010**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**101.222.542.446**	**67.421.456.226**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN QUẬN 3 TP HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Trần Cẩm Hiền Người lập	Trà Thanh Trà Kế toán trưởng	Hồ Thị Minh Thảo Giám đốc Tài chính Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

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.

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 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 26 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 50).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 để có được đầy đủ thông tin về 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

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 niên độ 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 riêng 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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

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 riêng 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 riêng.

3.5 Khấu hao và khấu trừ

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao 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

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.6 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 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.

3.7 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 riêng 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.

3.8 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

3.9 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày đầu tư được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 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 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 riêng.

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 Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi 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 trước 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 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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 riêng.

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.

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

3.15 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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 riêng 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.

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

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 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 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 riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định 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 Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, 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. 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản nợ vay.

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

3.16 *Công cụ tài chính* (tiếp theo)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	100.617.839	290.656.971
Tiền gửi ngân hàng	101.121.924.607	24.130.799.255
Các khoản tương đương tiền	-	43.000.000.000
TỔNG CỘNG	**101.222.542.446**	**67.421.456.226**

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	8.834.814.533	8.834.814.533
Bên thứ ba	22.238.128.656	18.449.020.180
TỔNG CỘNG	**31.072.943.189**	**27.283.834.713**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	46.223.199.530	25.418.271.758
Bên thứ ba	1.068.374.045	1.457.068.541
TỔNG CỘNG	**47.291.573.575**	**26.875.340.299**

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế TNDN tạm nộp (*)	47.652.695.797	47.116.905.017
Phải thu các bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	42.086.260.889	178.081.000.000
Khác	44.568.058.460	73.426.943.143
TỔNG CỘNG	**134.307.015.146**	**298.624.848.160**

(*) 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.

8. HÀNG TỒN KHO

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khang Điền Long Trường	158.391.303.145	141.467.535.196
Dự án Khang Điền Phước Long B	35.235.110.825	31.007.725.197
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden (*)	17.521.413.178	15.563.753.564
TỔNG CỘNG	**211.147.827.148**	**188.039.013.957**

(*) Một phần trong dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19)*.

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tạm ứng cho ông Lê Hoàng Sơn đền bù đất dự án Long Trường	43.200.000.000	31.850.000.000
Khác	20.008.486	70.346.386
TỔNG CỘNG	**43.220.008.486**	**31.920.346.386**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	Chi phí cải tạo văn phòng	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	50.173.573	106.874.543	6.265.524.782	1.964.601.970	8.387.174.868
Thanh lý, nhượng bán	-	(21.154.545)	(442.733.636)	(16.846.667)	(480.734.848)
Số cuối năm	50.173.573	85.719.998	5.822.791.146	1.947.755.303	7.906.440.020
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*50.173.573*	*30.383.634*	*20.428.943*	*1.698.924.438*	*1.799.910.588*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(50.173.573)	(48.716.844)	(1.535.234.991)	(1.788.946.546)	(3.423.071.954)
Khấu hao trong năm	-	(19.033.078)	(776.452.898)	(137.804.316)	(933.290.292)
Thanh lý, nhượng bán	-	6.105.434	381.242.838	16.846.667	404.194.939
Số cuối năm	(50.173.573)	(61.644.488)	(1.930.445.051)	(1.909.904.195)	(3.952.167.307)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	58.157.699	4.730.289.791	175.655.424	4.964.102.914
Số cuối năm	-	24.075.510	3.892.346.095	37.851.108	3.954.272.713

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ
	Phần mềm máy tính
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	84.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(53.573.326)
Khấu trừ trong năm	(27.999.996)
Số cuối năm	(81.573.322)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	30.426.674
Số cuối năm	2.426.678

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	VNĐ	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*VNĐ*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	251.786.850.000	99,99	246.861.600.000	98,00
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	60.955.200.000	51,00	60.955.200.000	51,00
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	139.857.296.521	99,90	96.857.296.521	56,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	85.400.000.000	95,00	85.400.000.000	95,00
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	114.542.640.000	99,90	224.432.640.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	99,80	141.899.600.000	99,80
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông *(Thuyết minh số 12.2)*	-	-	152.600.000.000	54,50
TỔNG CỘNG	**950.329.746.521**		**1.009.006.336.521**	

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Vào ngày 18 tháng 4 năm 2012, Công ty đã mua thêm 1,99% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("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. ĐN là công ty trách nhiệm hữu hạn có 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") 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.

Vào ngày 6 tháng 8 năm 2012, Công ty đã mua thêm 43% quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("SGMX") và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại SGMX từ 56,9% lên 99,9%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị. SGMX, trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, 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 19)*.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ") 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 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp 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.

Vào ngày 16 tháng 3 năm 2012, Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG") nhận Giấy đăng ký kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc giảm vốn điều lệ từ 170 tỷ VNĐ còn 60 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty giảm số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại MG. MG là công ty trách nhiệm hữu hạn có 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.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

12.1 *Đầu tư vào công ty con* (tiếp theo)

Vào ngày 5 tháng 4 năm 2012, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM") nhận Giấy đăng ký kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn góp từ 130 tỷ VNĐ đến 285 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại TM. TM 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.

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2012, Công ty đã bán 5,5% quyền sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ") và theo đó 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. 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.

12.2 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Chi tiết các khoản đầu tư thực tế của Công ty vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	VNĐ	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*VNĐ*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	137.200.000.000	49,00	-	-
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.400.000.000	33,40	33.400.000.000	33,40
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	76.000.000.000	40,00	76.000.000.000	40,00
TỔNG CỘNG	**246.600.000.000**		**109.400.000.000**	

Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA") là công ty trách nhiệm hữu hạn có 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, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn có 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, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

12.3 Đầu tư dài hạn khác

Đây là khoản đầu tư của 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 ngày 1 tháng 12 năm 2011.

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 8.562.500.000 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011: không). Chi phí này liên quan đến khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khang Điền Long Trường.

14. VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn ngân hàng (i)	29.747.156.669	58.672.133.333
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19)*	45.937.500.000	14.500.000.000
TỔNG CỘNG	**75.684.656.669**	**73.172.133.333**

(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*
	VNĐ				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1212900356 ngày 8 tháng 5 năm 2012	29.747.156.669	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 Phú Hữu sở hữu bởi MG, với tổng diện tích 32.048,2 m^2
TỔNG CỘNG	**29.747.156.669**				

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	14.870.187.000	-
Bên thứ ba	57.494.449.315	49.380.114.962
TỔNG CỘNG	**72.364.636.315**	**49.380.114.962**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 25.2)*	29.473.140.663	28.760.993.378
Thuế giá trị gia tăng	1.364.795.066	2.466.740.519
Thuế thu nhập cá nhân	1.145.844.161	587.354.039
TỔNG CỘNG	**31.983.779.890**	**31.815.087.936**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí lãi vay	24.092.954.379	2.176.028.766
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	18.947.138	208.280.000
Chi phí lương	576.345.000	389.758.375
Khác	111.538.066	305.486.344
TỔNG CỘNG	**24.799.784.583**	**3.079.553.485**

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

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	247.150.000.000	312.500.000.000
Chi phí hoa hồng	-	2.000.000.000
Ký quỹ, ký cược đã nhận	400.000.000	660.000.000
Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	1.552.500	256.349.783
Khác	1.369.500	3.000.000
TỔNG CỘNG	**247.552.922.000**	**315.419.349.783**

19. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngân hàng (i)	299.500.000.000	144.500.000.000
Trái phiếu	-	50.000.000.000
	299.500.000.000	**194.500.000.000**
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	*45.937.500.000*	*14.500.000.000*
Vay dài hạn	*253.562.500.000*	*180.000.000.000*

19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm VNĐ*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 010.0012941/HĐTD-SCB-SGD.10 ngày 31 tháng 8 năm 2010	14.500.000.000	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	*14.500.000.000*				
Hợp đồng vay số 010.0014418/HĐTD-SCB-SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011	30.000.000.000	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 m^2 của dự án khu dân cư Bình Trưng Đông sở hữu bởi ĐN

19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VNĐ				
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	105.000.000.000	36 tháng	Góp vốn vào TM	Lãi suất tiền gửi 13 tháng + 8,5%/năm	Quyền sử dụng 57.556 m^2 đất gắn liền nhà dự án khu dân cư Phú Hữu sở hữu bởi TM; Quyền sử dụng 26.908 m^2 đất gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 419; 342; 341; 260; 259; 258; 418 dự án khu dân cư Phú Hữu sở hữu bởi GP
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*30.937.500.000*				
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	150.000.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	15%/năm	Quyền sử dụng 60.732 m^2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Bình Trưng Đông sở hữu bởi ĐN
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*500.000.000*				
TỔNG CỘNG	**299.500.000.000**				

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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*
Năm trước:							
Số đầu năm	439.000.000.000	498.373.400.000	-	4.579.064.900	2.289.532.450	148.964.587.795	1.093.206.585.145
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	35.792.314.936	35.792.314.936
Trích lập các quỹ	-	-	-	17.470.000.000	8.735.000.000	(26.205.000.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.735.000.000)	(8.735.000.000)
Số cuối năm	439.000.000.000	498.373.400.000	-	22.049.064.900	11.024.532.450	149.816.902.731	1.120.263.900.081
Năm nay:							
Số đầu năm	439.000.000.000	498.373.400.000	-	22.049.064.900	11.024.532.450	149.816.902.731	1.120.263.900.081
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(34.200.918.383)	-	-	-	(34.200.918.383)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(905.095.722)	(905.095.722)
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.031.000.000	515.000.000	(1.546.000.000)	-
Số cuối năm	439.000.000.000	498.373.400.000	(34.200.918.383)	23.080.064.900	11.539.532.450	147.365.807.009	1.085.157.885.976

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm và cuối năm	439.000.000.000	439.000.000.000

20.3 *Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông*

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
	Số cổ phiếu	*Số cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	*43.900.000*	*43.900.000*
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*43.900.000*	*43.900.000*
Số lượng cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	*(2.200.000)*	*-*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*41.700.000*	*43.900.000*

21. DOANH THU

21.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**48.617.547.727**	**91.890.583.636**
Trong đó		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	*28.000.000.000*	*85.631.292.728*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*19.745.729.545*	*6.259.290.908*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*871.818.182*	*-*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(14.437.000.000)	-
DOANH THU THUẦN	**34.180.547.727**	**91.890.583.636**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	*28.000.000.000*	*85.631.292.728*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*5.308.729.545*	*6.259.290.908*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*871.818.182*	*-*

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức được chia	7.000.000.000	28.603.962.741
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.069.920.202	2.743.595.469
Lãi cho vay nội bộ	4.911.647.222	3.620.118.596
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	40.464.537.973
TỔNG CỘNG	**16.981.567.424**	**75.432.214.779**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	8.085.526.266	22.011.539.000
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.241.599.609	4.627.137.777
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.342.961.201	-
TỔNG CỘNG	**12.670.087.076**	**26.638.676.777**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền vay	24.090.196.565	47.871.057.278
Lãi trái phiếu	4.837.500.000	15.526.666.667
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	30.196.199.479
Chi phí hoa hồng	-	4.000.000.000
Khác	-	45.731.507
TỔNG CỘNG	**28.927.696.565**	**97.639.654.931**

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**739.863.636**	**1.601.979.073**
Thu thanh lý tài sản cố định	701.600.000	1.450.863.636
Thu tiền phạt từ khách hàng do thanh toán chậm	-	110.615.037
Khác	38.263.636	40.500.400
Chi phí khác	**(76.539.909)**	**(1.362.253.084)**
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(76.539.909)	(1.065.517.742)
Tiền phạt do thanh toán chậm	-	(283.535.342)
Khác	-	(13.200.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**663.323.727**	**239.725.989**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

		VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.176.356.505	10.677.199.842
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.189.092.405)	(7.865.889.885)
TỔNG CỘNG	**(2.012.735.900)**	**2.811.309.957**

25.2 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 khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 *Thuế TNDN hiện hành* (tiếp theo)

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
(Lỗ) lợi nhuận trước thuế	**(2.917.831.622)**	**38.603.624.893**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Thay đổi chi phí phải trả	(233.281.140)	133.241.160
Lãi vay	24.414.866.667	29.858.608.188
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(62.850.000)	(27.935.953)
Chi phí không được khấu trừ	1.866.888.025	1.245.577.678
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	704.764.027	1.499.646.144
Cổ tức được chia	(7.000.000.000)	(28.603.962.741)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(4.067.129.936)	-
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	**12.705.426.021**	**42.708.799.369**
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	**3.176.356.505**	**10.677.199.842**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	28.760.993.378	26.900.376.476
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu tiền	535.790.780	4.383.417.060
Thuế TNDN đã trả trong năm	(3.000.000.000)	(13.200.000.000)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**29.473.140.663**	**28.760.993.378**

25.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

VNĐ

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Trợ cấp thôi việc phải trả	97.265.875	112.978.375	(15.712.500)	(6.983.988)
Phí dịch vụ	32.621.301	90.941.586	(58.320.285)	33.310.290
Lãi vay	13.776.181.214	7.672.464.547	6.103.716.667	7.464.652.047
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(52.420.112.886)	(51.579.521.409)	(840.591.477)	374.911.536
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(38.514.044.496)***	***(43.703.136.901)***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			***5.189.092.405***	***7.865.889.885***

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Số tiền*
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Tạm ứng	34.300.000.000
		Nhận tạm ứng	6.400.000.000
		Mua cổ phần của SGMX	43.000.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	159.243.146.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	Công ty con	Nhận tạm ứng	173.200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận tạm ứng	51.043.613.667
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Cho vay	32.300.000.000
		Lãi vay	4.161.647.222
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	11.100.000.000
		Nhận tạm ứng	90.100.000.000
		Cho vay	2.500.000.000
		Lãi vay	750.000.000
		Góp vốn	155.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	Công ty liên kết	Tạm ứng	40.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.500.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nhà đất Thái Dương	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	12.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Ê Ke	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	16.000.000.000
		Tạm ứng	71.700.385.755
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Com Pa	Bên liên quan	Tạm ứng	37.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000.000
Ông Lý Hùng	Bên liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	10.254.563.636

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	1.246.176.818	1.294.758.375

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Phải thu (Phải trả)*
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Nhà đất Thái Dương	Bên liên quan	Chuyển nhượng bất động sản	8.834.814.533
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Ê Ke	Bên liên quan	Tạm ứng	23.223.199.530
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Com Pa	Bên liên quan	Tạm ứng	22.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Tạm ứng	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			**46.223.199.530**
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Cho vay	26.542.647.222
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng	6.943.613.667
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Tạm ứng	1.100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty liên kết	Tạm ứng	7.500.000.000
TỔNG CỘNG			**42.086.260.889**
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Bên liên quan	Nhận ứng trước theo hợp đồng tổng thầu xây dựng	(14.870.187.000)
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	Công ty con	Nhận tạm ứng	(120.200.000.000)
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	(74.700.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Nhận tạm ứng	(15.300.000.000)
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Mua cổ phần của SGMX	(9.500.000.000)
Công ty TNHH Lý Gia	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(15.350.000.000)
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(12.100.000.000)
TỔNG CỘNG			**(247.150.000.000)**

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang 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:

VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Đến 1 năm	663.330.144	2.363.047.724
Trên 1 đến 5 năm	1.105.550.240	-
TỔNG CỘNG	**1.768.880.384**	**2.363.047.724**

28. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của 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 Công ty. 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 Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của 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 riêng liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán; và
- độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 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 Công ty chủ yếu liên quan đến vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

28. 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 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 chủ yếu ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

		VNĐ
	Tăng (giảm) điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	250	(7.487.500.000)
VNĐ	-250	7.487.500.000
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	250	(4.862.500.000)
VNĐ	-250	4.862.500.000

Rủi ro về bất động sản

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. 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. 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

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

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 Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng tại mỗi thời điểm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

Rủi ro thanh khoản

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

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 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

VNĐ

	Dưới 1 năm	*Từ 1 đến 5 năm*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2012			
Vay và nợ	75.684.656.669	253.562.500.000	329.247.156.669
Phải trả người bán	699.347.706	-	699.347.706
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	272.352.706.583	-	272.352.706.583
	348.736.710.958	**253.562.500.000**	**602.299.210.958**
Ngày 31 tháng 12 năm 2011			
Vay và nợ	73.172.133.333	180.000.000.000	253.172.133.333
Phải trả người bán	2.937.776.803	-	2.937.776.803
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	318.498.903.268	-	318.498.903.268
	394.608.813.404	**180.000.000.000**	**574.608.813.404**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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

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 SGKĐ làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ Ngân hàng (Thuyết minh số 14 và 19). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

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.

29. 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 riêng của Công ty.

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm		*Số đầu năm*		*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*		
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	22.238.128.656	-	27.283.834.713	-	22.238.128.656	27.283.834.713
Phải thu các bên liên quan	50.921.075.422	-	46.960.900.000	-	50.921.075.422	46.960.900.000
Phải thu khác	92.220.754.257	-	251.663.948.160	-	92.220.754.257	251.663.948.160
Tiền và các khoản tương đương tiền	101.222.542.446	-	67.421.456.226	-	101.222.542.446	67.421.456.226
TỔNG CỘNG	**266.602.500.781**	**-**	**393.330.139.099**	**-**	**266.602.500.781**	**393.330.139.099**

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	329.247.156.669	253.172.133.333	329.247.156.669	253.172.133.333
Phải trả các bên có liên quan	247.150.000.000	312.500.000.000	247.150.000.000	312.500.000.000
Phải trả người bán	699.347.706	2.937.776.803	699.347.706	2.937.776.803
Phải trả khác	25.202.706.583	5.998.903.268	25.202.706.583	5.998.903.268
TỔNG CỘNG	**602.299.210.958**	**574.608.813.404**	**602.299.210.958**	**574.608.813.404**

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.

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, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có đặc điểm, 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.

30. 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 Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

VNĐ

	31 tháng 12 năm 2011 (đã được trình bày trước đây)	*Phân loại lại*	*31 tháng 12 năm 2011 (được phân loại lại)*
Bảng cân đối kế toán riêng			
Phải trả dài hạn khác	-	451.913.500	451.913.500
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	451.913.500	(451.913.500)	-

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 riêng 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.

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

Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Trà Thanh Trà	Hồ Thị Minh Thảo
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính
		Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 20 tháng 3 năm 2013