

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

Các Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2013

Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	
Báo cáo của Ban Giám đốc	
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	4 - 5
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	6 - 33

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2013
Ông Hồ An T (Andy Hồ)		Từ nhiệm ngày 15 tháng 3 năm 2013
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	
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên

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

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.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2013.

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 kỳ. 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 03 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2013 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2013 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN RIÊNG QUÝ 1
ngày 31 tháng 03 năm 2013

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		488.224.674.184	568.979.868.437
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	78.020.162.253	101.222.542.446
111	1. Tiền		25.020.162.253	101.222.542.446
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.000.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		204.277.708.726	212.671.531.910
131	1. Phải thu khách hàng	5	62.465.700.206	31.072.943.189
132	2. Trả trước cho người bán	6	36.677.887.213	47.291.573.575
135	3. Các khoản phải thu khác	7	105.134.121.307	134.307.015.146
140	III. Hàng tồn kho		204.823.828.218	211.147.827.148
141	1. Hàng tồn kho	8	204.823.828.218	211.147.827.148
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.102.974.987	43.937.966.933
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		899.092.465	502.439.263
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		187.120.636	215.519.184
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	16.761.886	43.220.008.486
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.281.648.291.232	1.271.562.909.012
220	I. Tài sản cố định		3.810.991.580	3.956.699.391
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.810.991.580	3.954.272.713
222	Nguyên giá		7.944.382.490	7.906.440.020
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.133.390.910)	(3.952.167.307)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	2.426.678
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(81.573.322)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		1.277.367.796.521	1.266.693.296.521
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	1.172.366.746.521	950.329.746.521
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	33.400.000.000	246.600.000.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	71.601.050.000	69.763.550.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		469.503.131	912.913.100
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		40.120.943	483.530.912
268	2. Tài sản dài hạn khác		429.382.188	429.382.188
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.769.872.965.416	1.840.542.777.449

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 1(tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2013

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		674.617.685.351	755.384.891.473
310	I. Nợ ngắn hạn		388.843.119.607	462.919.283.477
311	1. Vay ngắn hạn	14	70.320.264.692	75.684.656.669
312	2. Phải trả người bán		810.398.811	699.347.706
313	3. Người mua trả tiền trước	15	67.530.252.078	72.364.636.315
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	29.395.962.478	31.983.779.890
315	5. Phải trả người lao động		-	-
316	6. Chi phí phải trả	17	26.093.693.722	24.799.784.583
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	184.974.271.045	247.552.922.000
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.718.276.781	9.834.156.314
330	II. Nợ dài hạn		285.774.565.744	292.465.607.996
333	1. Phải trả dài hạn khác		389.063.500	389.063.500
334	2. Vay dài hạn	19	244.000.000.000	253.562.500.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	41.385.502.244	38.514.044.496
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	1.095.255.280.065	1.085.157.885.976
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.095.255.280.065	1.085.157.885.976
411	1. Vốn cổ phần		480.699.740.000	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)	(34.200.918.383)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.080.064.900	23.080.064.900
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.539.532.450	11.539.532.450
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		115.763.461.098	147.365.807.009
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.769.872.965.416	1.840.542.777.449

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

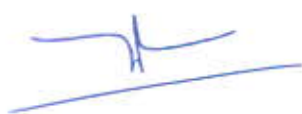
Hồ Thị Minh Thảo
Giám đốc Tài chính
Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 18 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 1
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	122.600.124.093	21.950.256.364
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(78.229.930.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	44.370.194.093	21.950.256.364
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(22.880.401.697)	(3.401.566.934)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.489.792.396	18.548.689.430
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	1.177.257.891	2.066.951.799
22	7. Chi phí tài chính	23	(5.955.296.185)	(9.309.140.445)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.955.296.185)	(9.309.140.445)
24	8. Chi phí bán hàng		-	(174.273.584)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(3.764.308.368)	(4.823.698.344)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		12.947.445.734	6.308.528.856
31	11. Thu nhập khác	24	24.472.353	751.000.000
32	12. Chi phí khác	24	(3.066.250)	(15.049.111)
40	13. Lợi nhuận khác		21.406.103	735.950.889
50	14. Lợi nhuận trước thuế		12.968.851.837	7.044.479.745
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	(2.871.457.748)	(2.265.029.499)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế		10.097.394.089	4.779.450.246


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 18 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 1
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		12.968.851.837	7.044.479.745
	Lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	183.650.281	288.473.329
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.201.730.244)	(2.817.951.799)
06	Chi phí lãi vay	23	5.955.296.185	9.309.140.445
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		17.906.068.059	13.824.141.720
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		51.625.468.332	31.101.525.830
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		6.323.998.930	(4.692.571.734)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(61.728.193.698)	(64.112.279.800)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		46.756.767	755.826.450
13	Tiền lãi vay đã trả		(11.438.874.380)	(5.661.971.713)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(1.500.000.000)	(3.000.000.000)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.235.224.010	(31.785.329.247)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(58.208.184)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	24	20.265.714	1.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(124.514.500.000)	(140.488.160.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		113.840.000.000	109.890.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.201.730.244	2.817.951.799
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(9.510.712.226)	(27.779.208.201)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		-	(19.469.852.742)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		4.052.951.231	150.740.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(18.979.843.208)	(74.412.133.333)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(14.926.891.977)	56.858.013.925

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(23.202.380.193)	(2.706.523.523)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	101.222.542.446	67.421.456.226
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	78.020.162.253	64.714.932.703


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 18 tháng 4 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 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 3 năm 2013 là 24 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 26).

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, bằng 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	8.123.478.765	100.617.839
Tiền gửi ngân hàng	16.896.683.488	101.121.924.607
Các khoản tương đương tiền	53.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	78.020.162.253	101.222.542.446

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	8.834.814.533
Bên thứ ba	62.465.700.206	22.238.128.656
TỔNG CỘNG	62.465.700.206	31.072.943.189

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên liên quan	1.000.000.000	46.223.199.530
Bên thứ ba	35.677.887.213	1.068.374.045
TỔNG CỘNG	36.677.887.213	47.291.573.575

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế TNDN tạm nộp (*)	47.652.695.797	47.652.695.797
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	57.193.613.667	42.086.260.889
Khác	287.811.843	44.568.058.460
TỔNG CỘNG	105.134.121.307	134.307.015.146

(*) 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	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án Khang Điền Long Trường	164.368.001.087	158.391.303.145
Dự án Khang Điền Phước Long B	32.386.758.676	35.235.110.825
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	8.069.068.455	17.521.413.178
TỔNG CỘNG	204.823.828.218	211.147.827.148

9. TÀI SẢN NGÁN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tạm ứng cho ông Lê Hoàng Sơn đền bù đất dự án Long Trường	-	43.200.000.000
Khác	16.761.886	20.008.486
TỔNG CỘNG	16.761.886	43.220.008.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1(tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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 kỳ	50.173.573	85.719.998	5.822.791.146	1.947.755.303	7.906.440.020
Tăng trong kỳ	-	-	-	58.208.184	58.208.184
Thanh lý, nhượng bán	-	(20.265.714)	-	-	(20.265.714)
Số cuối kỳ	50.173.573	65.454.284	5.822.791.146	2.005.963.487	7.944.382.490
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	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 kỳ	(50.173.573)	(61.644.488)	(1.930.445.051)	(1.909.904.195)	(3.952.167.307)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(183.352.338)	(18.136.979)	(201.489.317)
Thanh lý, nhượng bán	-	20.265.714	-	-	20.265.714
Số cuối kỳ	(50.173.573)	(41.378.774)	(2.113.797.389)	(1.928.041.174)	(4.133.390.910)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	-	24.075.510	3.892.346.095	37.851.108	3.954.272.713
Số cuối kỳ	-	24.075.510	3.708.993.757	77.922.313	3.810.991.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	VNĐ
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ và cuối kỳ	84.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	(81.573.322)
Khấu trừ trong kỳ	(2426.678)
Số cuối kỳ	(84.000.000)
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	2.426.678
Số cuối kỳ	-

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

12.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 3 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Tỷ lệ sở hữu (%)		Tỷ lệ sở hữu (%)	
	VNĐ		VNĐ	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	251.786.850.000	99,99	251.786.850.000	99,99
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	61.009.200.000	99,90	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	139.857.296.521	99,90
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	114.542.640.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	72.983.000.000	99,90	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông (Thuyết minh số 12.2)	149.000.000.000	54,90	-	-
TỔNG CỘNG	1.172.366.746.521		950.329.746.521	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("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.

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2013, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP") 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 90 tỷ VNĐ còn 46 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty giảm số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại "GP". Vào ngày 25 tháng 2 năm 2013, Công ty đã mua thêm 48,9% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Kinh Doanh Địa ốc Gia Phước và theo đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại "GP" từ 51% lên 99,9%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng thành viên của 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.

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, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ") 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 17 tháng 1 năm 2013, Công ty đã mua 45% 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 tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại KĐ từ 49% lên 94%. Vào ngày 26 tháng 2 năm 2013, Công ty đã bán 39,1% 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 94% xuống 54,9%. Theo đó, KĐ trở thành công ty con từ ngày đó. Nghiệp vụ này được phê duyệt bởi Hội đồng thành viên và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 05 tháng 3 năm 2013. KĐ trở thành 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 5 tháng 3 năm 2013 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("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.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("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.

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 3 năm 2013 như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	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 (Thuyết minh số 12.1)	-	-	76.000.000.000	40,00
TỔNG CỘNG	33.400.000.000		246.600.000.000	

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.

Vào ngày 23 tháng 3 năm 2013, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") 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 50 tỷ VNĐ còn 17 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty giảm số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại "TK". Vào ngày 28 tháng 3 năm 2013, Công ty đã mua thêm 59,9% quyền sở hữu của ("TK") và theo đó tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại "TK" từ 40% lên 99,9%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng thành viên của "TK". Theo đó "TK" trở thành công ty con từ ngày đó. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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 Vĩ La ("Vĩ 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 kỳ, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 5.625.000.000 VNĐ (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2012: 2.360.469.426). 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	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngắn hạn ngân hàng (i)	29.320.264.692	29.747.156.669
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	41.000.000.000	45.937.500.000
TỔNG CỘNG	70.320.264.692	75.684.656.669

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2013	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	29.320.264.692	Từ ngày 2 tháng 3 năm 2013 đến ngày 27 tháng 9 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	15%/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 **29.320.264.692**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	758.065.455	14.870.187.000
Bên thứ ba	66.772.186.623	57.494.449.315
TỔNG CỘNG	67.530.252.078	72.364.636.315

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	27.973.140.663	29.473.140.663
Thuế giá trị gia tăng	1.394.755.432	1.364.795.066
Thuế thu nhập cá nhân	28.066.383	1.145.844.161
TỔNG CỘNG	29.395.962.478	31.983.779.890

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí lãi vay	25.919.876.184	24.092.954.379
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	173.817.538	18.947.138
Chi phí lương	-	576.345.000
Khác	-	111.538.066
TỔNG CỘNG	26.093.693.722	24.799.784.583

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	184.682.121.545	247.150.000.000
Ký quỹ, ký cược đã nhận	140.000.000	400.000.000
Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế	150.780.000	1.552.500
Khác	1.369.500	1.369.500
TỔNG CỘNG	184.974.271.045	247.552.922.000

19. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngân hàng (i)	285.000.000.000	299.500.000.000
Trái phiếu	-	-
TỔNG CỘNG	285.000.000.000	299.500.000.000
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	41.000.000.000	45.937.500.000
Vay dài hạn	244.000.000.000	253.562.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2013</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
VND					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
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	21%/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
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
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	40.000.000.000				
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
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000				
TỔNG CỘNG	285.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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	-	22.049.064.900	11.024.532.450	149.816.902.731	1.120.263.900.081
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	4.779.450.246	4.779.450.246
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(19.469.852.742)	-	-	-	(19.469.852.742)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	439.000.000.000	498.373.400.000	(19.469.852.742)	22.049.064.900	11.024.532.450	154.596.352.977	1.105.573.497.585
Năm nay:							
Số đầu 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
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Tăng vốn trong kỳ	41.699.740.000	-	-	-	-	(41.699.740.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	10.097.394.089	10.097.394.089
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	480.699.740.000	498.373.400.000	(34.200.918.383)	23.080.064.900	11.539.532.450	115.763.461.098	1.095.255.280.065

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp	480.699.740.000	439.000.000.000

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	48.069.974	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	48.069.974	43.900.000
Số lượng cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	(2.200.000)	(2.200.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	45.869.974	41.700.000

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
Tổng doanh thu	122.600.124.093	21.950.256.364
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	40.000.000.000	20.000.000.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	82.600.124.093	1.950.256.364
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(78.229.930.000)	-
DOANH THU THUẦN	44.370.194.093	21.950.256.364
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn	40.000.000.000	20.000.000.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.370.194.093	1.950.256.364
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
Lãi tiền gửi ngân hàng	531.462.891	2.066.951.799
Lãi cho vay nội bộ	645.795.000	-
TỔNG CỘNG	1.177.257.891	2.066.951.799

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
Giá vốn cung cấp dịch vụ tư vấn	-	2.067.299.290
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	22.880.401.697	1.334.267.644
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-
TỔNG CỘNG	22.880.401.697	3.401.566.934

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
Chi phí lãi vay	5.955.296.185	6.591.779.335
Lãi trái phiếu	-	2.717.361.110
TỔNG CỘNG	5.955.296.185	9.309.140.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
Thu nhập khác	24.472.353	751.000.000
Thu thanh lý tài sản cố định	18.600.000	1.000.000
Thu tiền phạt từ khách hàng do thanh toán chậm	-	750.000.000
Khác	5.872.353	-
Chi phí khác	(3.066.250)	(15.049.111)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(15.049.111)
Khác	(3.066.250)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	21.406.103	735.950.889

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

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	VNĐ Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.871.457.748)	(2.265.029.499)
TỔNG CỘNG	(2.871.457.748)	(2.265.029.499)

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
(Lỗ) lợi nhuận trước thuế	12.968.851.837	7.044.479.745
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Thay đổi chi phí phải trả	-	131.869.444
Lãi vay	3.290.693.862	(22.463.330.411)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	(30.685.953)
Chi phí không được khấu trừ	512.793.883	981.799.018
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	16.772.339.582	(14.335.868.157)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	4.193.083.896	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	29.473.140.663	28.760.993.378
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.500.000.000)	(3.000.000.000)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	27.973.140.663	25.760.993.378

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 kỳ báo cáo và năm trước như sau:

	VNĐ			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012
Lỗ tính thuế	-	-	-	3.583.967.039
Trợ cấp thôi việc phải trả	97.265.875	97.265.875	-	(687.500)
Phí dịch vụ	10.954.635	32.621.301	(21.666.666)	(24.663.935)
Lãi vay	10.926.390.132	13.776.181.214	(2.849.794.082)	(5.823.645.103)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(52.420.112.886)	(52.420.112.886)	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(41.385.502.244)	(38.514.044.496)		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(2.871.457.748)	(2.265.029.499)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Tạm ứng	15.600.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng Hoàn trả	23.542.121.545 91.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	Công ty con	Hoàn trả	1.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận tạm ứng Hoàn trả	9.200.000.000 1.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng Hoàn trả	28.400.000.000 3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Hoàn trả	15.300.000.000
Công ty TNHH Lý Gia	Bên liên quan	Hoàn trả Tạm ứng	15.350.000.000 21.740.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Tạm ứng	1.000.000.000
TỔNG CỘNG			1.000.000.000
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	9.250.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng	15.143.613.667
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Tạm ứng	16.700.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty liên kết	Tạm ứng cho Hợp đồng Hợp tác Đầu tư	16.100.000.000
TỔNG CỘNG			57.193.613.667
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Bên liên quan	Nhận ứng trước theo hợp đồng tổng thầu xây dựng	(758.065.450)
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>			
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên	Công ty con	Nhận tạm ứng	(118.600.000.000)
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	(6.842.121.545)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng	(25.400.000.000)
Công ty TNHH Lý Gia	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(21.740.000.000)
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(12.100.000.000)
TỔNG CỘNG			(184.682.121.545)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2013, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đến 1 năm	456.125.752	663.330.144
Trên 1 đến 5 năm	952.542.468	1.105.550.240
TỔNG CỘNG	1.408.668.220	1.768.880.384

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 3 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 3 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013		
VNĐ	200	(5.700.000.000)
VNĐ	-200	5.700.000.000
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	200	(5.990.000.000)
VNĐ	-200	5.990.000.000

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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 3 năm 2013			
Vay và nợ	70.320.264.692	244.000.000.000	314.320.264.692
Phải trả người bán	810.398.811	-	810.398.811
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	211.067.964.767	-	211.067.964.767
	282.198.628.270	244.000.000.000	526.198.628.270
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

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 3 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 3 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	62.465.700.206	-	22.238.128.656	-	62.465.700.206	22.238.128.656
Phải thu các bên liên quan	57.193.613.667	-	50.921.075.422	-	57.193.613.667	50.921.075.422
Phải thu khác	47.940.507.640	-	92.220.754.257	-	47.940.507.640	92.220.754.257
Tiền và các khoản tương đương tiền	78.020.162.253	-	101.222.542.446	-	78.020.162.253	101.222.542.446
TỔNG CỘNG	245.619.983.766	-	266.602.500.781	-	245.619.983.766	266.602.500.781

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 3 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	314.320.364.692	329.247.156.669	314.320.364.692	329.247.156.669
Phải trả các bên có liên quan	184.682.121.545	247.150.000.000	184.682.121.545	247.150.000.000
Phải trả người bán	810.398.811	699.347.706	810.398.811	699.347.706
Phải trả khác	26.385.843.222	25.202.706.583	26.385.843.222	25.202.706.583
TỔNG CỘNG	526.198.628.270	602.299.210.958	526.198.628.270	602.299.210.958

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 các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

- 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 3 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

30. GIẢI TRÌNH TĂNG (GIẢM) LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ.

Trong quý 1 năm 2013 Công ty nhận thanh lý trả hàng 47 lô dự án Khang Điền Phú Hữu và bán lại cho khách hàng mới, ngoài ra Công ty có ghi nhận hơn 4 tỷ đồng doanh thu bất động sản do giao nhà cho khách hàng, và ghi nhận 40 tỷ đồng doanh thu cho hoạt động tư vấn. So với cùng kỳ năm 2012 chỉ có doanh thu tư vấn 20 tỷ đồng và doanh thu bất động sản bất động sản gần 2 tỷ đồng. Chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp tương ứng với doanh thu và chi phí. Do đó trong quý 1 năm 2013 lợi nhuận sau thuế tăng hơn 10% so với cùng kỳ.

31. 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 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.



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 18 tháng 4 năm 2013

