

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

Các báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2014

Ngày 31 tháng 12 năm 2014



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 34

# 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	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông David Robert Henry	Thành viên	Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Đình Bảo	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	Từ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2014

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2014

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Hồ Thị Minh Thảo được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng kỳ kế toán 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 báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng 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 báo cáo tài chính riêng; và
- lập 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 Tổng 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 chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, 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 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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 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 quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4  
ngày 31 tháng 12 năm 2014


VNĐ


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.307.340.112.144</b>	<b>641.086.768.880</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>227.237.853.548</b>	<b>74.962.998.603</b>
111	1. Tiền		14.237.853.548	11.962.998.603
112	2. Các khoản tương đương tiền		213.000.000.000	63.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>257.000.000.000</b>	-
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		257.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>547.090.057.107</b>	<b>299.939.161.522</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	17.413.178.381	15.398.354.697
132	2. Trả trước cho người bán	6	1.419.649.771	25.079.770.824
135	3. Các khoản phải thu khác	7	528.257.228.955	259.461.036.001
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>275.650.625.498</b>	<b>263.560.055.717</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	275.650.625.498	263.560.055.717
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>361.575.991</b>	<b>2.624.553.038</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		321.693.243	363.129.977
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	2.238.853.175
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	39.882.748	22.569.886
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.166.543.466.185</b>	<b>1.061.633.017.432</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>2.558.824.143</b>	<b>3.210.964.147</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.558.824.143	3.210.964.147
222	Nguyên giá		7.300.135.924	7.240.997.924
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.741.311.781)	(4.030.033.777)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>1.163.302.525.753</b>	<b>1.057.903.911.548</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	1.163.302.525.753	928.083.146.521
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	12.2	-	129.820.765.027
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	-	-
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>682.116.289</b>	<b>518.141.737</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		124.352.129	124.489.577
268	2. Tài sản dài hạn khác		557.764.160	393.652.160
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.473.883.578.329</b>	<b>1.702.719.786.312</b>


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>990.109.425.740</b>	<b>740.230.740.729</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>757.512.619.721</b>	<b>332.008.439.737</b>
311	1. Vay ngắn hạn	14	117.250.000.000	500.000.000
312	2. Phải trả người bán		5.297.427.139	1.189.254.020
313	3. Người mua trả tiền trước	15	42.667.393.987	141.895.985.536
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	18.926.578.325	36.408.535.583
316	5. Chi phí phải trả	17	16.800.418.275	21.925.018.317
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	547.371.369.500	120.371.369.500
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.199.432.495	9.718.276.781
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>232.596.806.019</b>	<b>408.222.300.992</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		364.788.500	382.038.500
334	2. Vay dài hạn	19	207.500.000.000	403.500.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	24.732.017.519	4.340.262.492
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>20.1</b>	<b>1.483.774.152.589</b>	<b>962.489.045.583</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.483.774.152.589</b>	<b>962.489.045.583</b>
411	1. Vốn cổ phần		750.000.000.000	480.699.740.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		604.692.159.925	498.373.400.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		-	(55.093.331.075)
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		94.462.395.314	3.889.639.308
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.473.883.578.329</b>	<b>1.702.719.786.312</b>

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

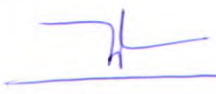
  
Hồ Thị Minh Thảo  
Phó tổng giám đốc  
Giấy ủy quyền số: 04/2014/QĐ-KĐ


Ngày 05 tháng 02 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng		70.434.842.493	9.802.584.546	201.121.655.180	84.475.603.507
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(5.461.309.091)	(8.581.441.818)	(5.461.309.091)	(90.946.893.636)
10	3. Doanh thu thuần	21.1	64.973.533.402	1.221.142.728	195.660.346.089	(6.471.290.129)
11	4. Giá vốn	22	(32.780.192.693)	(2.819.281.926)	(100.900.654.289)	(19.338.160.252)
20	5. Lợi nhuận gộp		32.193.340.709	(1.598.139.198)	94.759.691.800	(25.809.450.381)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	2.704.704.597	14.593.344.019	120.571.414.149	18.978.886.217
22	7. Chi phí tài chính	23	(69.691.775.043)	(6.225.938.144)	(84.938.061.251)	(110.437.793.883)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.606.666.666)	(6.225.938.144)	(17.536.056.879)	(24.204.386.883)
24	8. Chi phí bán hàng		(2.581.251)	(16.948.720)	(10.325.004)	(113.868.629)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(3.549.645.541)	(2.751.668.575)	(16.920.228.546)	(18.752.804.132)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(38.345.956.529)	4.000.649.382	113.462.491.148	(136.135.030.808)
31	11. Thu nhập khác	24	3.020.000.000	-	3.025.000.000	189.237.353
32	12. Chi phí khác	24	-	-	-	(4.416.250)
40	13. Lợi nhuận khác		3.020.000.000	-	3.025.000.000	184.821.103
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(35.325.956.529)	4.000.649.382	116.487.491.148	(135.950.209.705)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	13.398.908.520	-	(5.522.980.115)	-
52	16. Chi phí thuế thu TNDN hoãn lại	25.3	(5.749.141.499)	(476.980.292)	(20.391.755.027)	34.173.782.004
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(27.676.189.508)	3.523.669.090	90.572.756.006	(101.776.427.701)

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

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

Ngày 05 tháng 02 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 4  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b>		<b>116.487.491.148</b>	<b>(135.950.209.705)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11	711.278.004	763.487.943
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(123.596.414.149)	67.184.415.783
06	Chi phí lãi vay	22	17.536.056.879	24.204.386.883
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>11.138.411.882</b>	<b>(43.797.919.096)</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		(175.287.424.172)	(23.222.928.785)
10	Tăng hàng tồn kho		(5.812.714.567)	(30.435.867.459)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		295.046.312.049	(8.658.593.104)
12	Giảm chi phí trả trước		41.574.182	569.781.106
13	Tiền lãi vay đã trả		(44.051.839.468)	(63.453.117.506)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23.2	(9.140.114.160)	(8.000.000.000)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(518.844.286)	(115.879.533)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>71.415.361.460</b>	<b>(177.114.524.377)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(59.138.000)	(89.183.184)
24	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	70.105.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(695.707.562.637)	(261.557.250.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		419.969.251.104	348.806.203.000
27	Tiền thu lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.194.592.018	9.764.675.079
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(270.602.857.515)</b>	<b>96.994.549.895</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Phát hành cổ phiếu và phát hành lại cổ phiếu quỹ		430.712.351.000	-
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành			(20.892.412.692)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		60.000.000.000	312.213.305.883
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(139.250.000.000)	(237.460.462.552)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>351.462.351.000</b>	<b>53.860.430.639</b>




BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		152.274.854.945	(26.259.543.843)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	74.962.998.603	101.222.542.446
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	227.237.853.548	74.962.998.603

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



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

Ngày 05 tháng 02 năm 2015

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4**

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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 2014 là 21 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 20).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp 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 (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 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 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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**

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 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 kỳ 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 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 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 phát sinh trong năm 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 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 kỳ 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 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 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 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 chính 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 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 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 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	316.472.373	110.220.206
Tiền gửi ngân hàng	13.921.381.175	11.852.778.397
Các khoản tương đương tiền	213.000.000.000	63.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>227.237.853.548</u></b>	<b><u>74.962.998.603</u></b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4% mỗi năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên liên quan ( <i>thuyết minh số 26</i> )	5.305.691.826	-
Bên thứ ba	12.107.486.555	15.398.354.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.413.178.381</u></b>	<b><u>15.398.354.697</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	1.000.000.000	1.000.000.000
Bên thứ ba	419.649.771	24.079.770.824
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.419.649.771</u></b>	<b><u>25.079.770.824</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Thuế TNDN tạm nộp (*)	47.475.832.732	62.119.722.599
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	480.471.489.163	196.753.233.611
Khác	309.907.060	588.079.791
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>528.257.228.955</u></b>	<b><u>259.461.036.001</u></b>

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

**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 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án Khang Điền Long Trường (*)	229.297.030.593	182.531.645.430
Dự án Khang Điền Phước Long B	1.938.659.956	28.133.802.020
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden (*)	22.305.997.276	21.884.069.994
Dự án Mega Phú Hữu	22.108.937.673	31.010.538.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>275.650.625.498</u></b>	<b><u>263.560.055.717</u></b>

(\*) 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	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tạm ứng	-	-
Khác	39.882.748	22.569.886
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>39.882.748</u></b>	<b><u>22.569.886</u></b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Chi phí cải tạo văn phòng</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu kỳ	50.173.573	-	5.822.791.146	1.368.033.205	7.240.997.924
Mua mới	-	-	-	59.138.000	59.138.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	50.173.573	-	5.822.791.146	1.427.171.205	7.300.135.924
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.173.573	-	215.167.146	1.422.821.488	1.688.162.207
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu kỳ	(50.173.573)	-	(2.642.216.915)	(1.337.643.289)	(4.030.033.777)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(700.953.000)	(10.325.004)	(711.278.004)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	(50.173.573)	-	(3.343.169.915)	(1.347.968.293)	(4.741.311.781)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu kỳ	-	-	3.180.574.231	30.389.916	3.210.964.147
Số cuối kỳ	-	-	2.479.621.231	79.202.912	2.558.824.143

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VNĐ <i>Phần mềm kế toán</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu kỳ và cuối kỳ	84.000.000
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu trừ hết</i>	84.000.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu kỳ và cuối kỳ	(84.000.000)

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

**12.1 Đầu tư vào công ty con**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	61.009.200.000	99,90	61.009.200.000	99,90
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	-	-	139.857.296.521	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	162.468.250.000	99,95	92.503.250.000	99,95
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	51,00	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	72.983.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Vi La	49.500.000.000	99,00	49.500.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	99.900.000.000	99,90	99.900.000.000	99,90
Công ty TNHH MTV Hào Khang	110.000.000.000	100,00	-	-
Công ty TNHH Tư Vấn Quốc Tế	152.129.094.131	99,90	-	-
Công ty TNHH Đầu tư KD Bất Động Sản Sapphire	99.050.000.000	99,90	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.163.302.525.753</b>		<b>928.083.146.521</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

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 Phòng 801, Lầu 8, 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 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 12 tháng 12 năm 2014 Công Ty đã chuyển nhượng toàn bộ 99.9% cổ phần tại 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.

Vào ngày 10 tháng 3 năm 2014, Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ") nhận Giấy đăng ký kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn góp từ 70 tỷ VNĐ đến 140 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại "LPĐ", 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 801, Lầu 8, 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 20 tháng 6 năm 2014, Công ty đã chuyển nhượng 48.90% quyền sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG") cho các nhà đầu tư và theo đó giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty tại "MG" từ 99.90% còn 51%. Việc chuyển nhượng khoản đầu tư 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 25 tháng 6 năm 2014. 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 801, Lầu 8, 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 801, Lầu 8, 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. Một phần cổ phiếu của TM đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## 12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

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 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, 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 Vi La là kinh doanh bất động sản, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp và tư vấn môi giới bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP") 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 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, 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 NP là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 03 tháng 11 năm 2014, Công ty đã mua lại 100% quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV Hào Khang ("HK"). Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên vào ngày 03 tháng 11 năm 2014 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số 0304817202 ngày 04 tháng 11 năm 2014. HK là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302817202 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 01 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, 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 HK là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 02 tháng 12 năm 2014, Công ty đã mua lại 99,9% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Quốc Tế ("QT"). Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên vào ngày 02 tháng 12 năm 2014 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số 0302146816 ngày 12 tháng 12 năm 2014. QT 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 0302146816 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 10 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại 490A Điện Biên Phủ, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2014, Công ty đã mua lại 99,9% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư KD Bất Động Sản Sapphire ("SP"). Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên vào ngày 12 tháng 12 năm 2014 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh số 0312898068 ngày 16 tháng 12 năm 2014. SP 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 0312898068 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 08 năm 2014, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Tầng 8, Tòa nhà Loyal, 151 Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 2014 như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	-	-	96.420.765.027	30,00
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	-	-	33.400.000.000	33,40
<b>TỔNG CỘNG</b>	-	-	<b>129.820.765.027</b>	

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2014 Công Ty đã chuyển nhượng toàn bộ 30% cổ phần còn lại tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông (“KĐ”) là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309344729 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng công trình đường bộ.

Vào ngày 04 tháng 8 năm 2014 Công Ty đã chuyển nhượng toàn bộ 33.40% cổ phần còn lại tại 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.

**13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 4.554.000.000 VNĐ (cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 4.950.111.111 VNĐ). 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 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	117.250.000.000	500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>117.250.000.000</b>	<b>500.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	74.033.285.655
Bên thứ ba	<u>42.667.393.987</u>	<u>67.862.699.881</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>42.667.393.987</u></b>	<b><u>141.895.985.536</u></b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 25.2)	17.679.143.553	35.940.167.465
Thuế giá trị gia tăng	1.084.056.168	-
Thuế thu nhập cá nhân	<u>163.378.604</u>	<u>468.368.118</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.926.578.325</u></b>	<b><u>36.408.535.583</u></b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Chi phí xây dựng phải trả	2.581.355.637	11.148.011.636
Chi phí lãi vay	14.109.244.100	10.667.188.143
Phí dịch vụ chuyên nghiệp	81.947.138	81.947.138
Khác	<u>27.871.400</u>	<u>27.871.400</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.800.418.275</u></b>	<b><u>21.925.018.317</u></b>

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	547.050.000.000	120.050.000.000
Bên thứ ba	<u>321.369.500</u>	<u>321.369.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>547.371.369.500</u></b>	<b><u>120.371.369.500</u></b>

**19. VAY DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay ngân hàng (i)	324.750.000.000	404.000.000.000
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	117.250.000.000	500.000.000
Vay dài hạn	<u>207.500.000.000</u>	<u>403.500.000.000</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 12 năm 2014</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VNĐ</i>				
<b>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 23 tháng 3 năm 2012	16.250.000.000	36 tháng	Góp vốn vào Trí Minh	11%/năm	Quyền sử dụng 27.455 m2 gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 342; 341; 260; 259; 258; 576 và 577 thuộc dự án khu dân cư Phú Hữu sở hữu bởi GP
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>16.250.000.000</i>				
Hợp đồng vay số LD1405900020 ngày 03 tháng 03 năm 2014	60.000.000.000	36 tháng	Góp vốn vào Long Phước Điền	12%/năm	Quyền sử dụng 54.109 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền
Hợp đồng vay số LD1333700058 ngày 5 tháng 12 năm 2013	100.000.000.000	24 tháng	Góp vốn vào Nhà Phổ	12%/năm	Tất cả tài sản có của NP trị giá 100.000.000.000 VNĐ
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>100.000.000.000</i>				
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	148.500.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	12%/năm	Quyền sử dụng 122.673,9 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Trường sở hữu bởi Khang Điền
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.000.000.000</i>				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>324.750.000.000</u></b>				



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>							
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	-	-	(20.892.412.692)	-	-	-	(20.892.412.692)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(101.776.427.701)	(101.776.427.701)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	41.699.740.000	-	-	-	-	(41.699.740.000)	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<b>480.699.740.000</b>	<b>498.373.400.000</b>	<b>(55.093.331.075)</b>	<b>23.080.064.900</b>	<b>11.539.532.450</b>	<b>3.889.639.308</b>	<b>962.489.045.583</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014:</b>							
Số đầu năm	480.699.740.000	498.373.400.000	(55.093.331.075)	23.080.064.900	11.539.532.450	3.889.639.308	962.489.045.583
Tăng vốn điều lệ	269.300.260.000	94.035.091.000	-	-	-	-	363.335.351.000
Mua bán Cổ phiếu quỹ	-	12.283.668.925	55.093.331.075	-	-	-	67.377.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	90.572.756.006	90.572.756.006
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>604.692.159.925</b>	<b>-</b>	<b>23.080.064.900</b>	<b>11.539.532.450</b>	<b>94.462.395.314</b>	<b>1.483.774.152.589</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

VNĐ

Ngày 31 tháng 12 năm 2014      Ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu**

Vốn góp đầu kỳ	480.699.740.000	439.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	269.300.260.000	41.699.740.000
<b>Vốn góp cuối kỳ</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>480.699.740.000</b>

**20.2 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

Ngày 31 tháng 12 năm 2014      Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Số cổ phiếu

Số cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	-	(4.331.240)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	75.000.000	43.738.734

**21. DOANH THU**

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

VNĐ

Quý 4

Lũy kế từ đầu năm  
đến cuối quý 4

Năm nay

Năm trước

Năm nay

Năm trước

<b>Tổng doanh thu</b>	<b>70.434.842.493</b>	<b>9.802.584.546</b>	<b>201.121.655.180</b>	<b>84.875.603.507</b>
Trong đó				
Doanh thu bất động sản	70.434.842.493	9.802.584.546	84.475.603.507	84.475.603.507
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-	-	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại	(5.461.309.091)	(8.581.441.818)	(5.461.309.091)	(90.946.893.636)
<b>DOANH THU THUẬN</b>	<b>64.973.533.402</b>	<b>1.221.142.728</b>	<b>195.660.346.089</b>	<b>(6.471.290.129)</b>
Trong đó:				
Doanh thu thuần bất động sản	64.973.533.402	1.221.142.728	195.660.346.089	(6.471.290.129)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lãi chuyển nhượng cổ phần Lãi tiền gửi	-	13.263.171.015	115.576.205.464
	<u>2.704.704.597</u>	<u>1.330.173.004</u>	<u>4.995.208.685</u>	<u>5.715.715.202</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.704.704.597</u></b>	<b><u>14.593.344.019</u></b>	<b><u>120.571.414.149</u></b>	<b><u>18.978.886.217</u></b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Quý 4		VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	32.780.192.693	2.819.281.926	100.900.654.289
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>32.780.192.693</u></b>	<b><u>2.819.281.926</u></b>	<b><u>100.900.654.289</u></b>	<b><u>19.338.160.252</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4		VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	67.085.108.377	-	67.085.108.377
Chi phí lãi tiền vay	2.606.666.666	6.225.938.144	17.536.056.879	24.204.386.883
Khác	-	-	316.895.995	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>69.691.775.043</u></b>	<b><u>6.225.938.144</u></b>	<b><u>84.938.061.251</u></b>	<b><u>110.437.793.883</u></b>

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4		VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Thu nhập khác	3.020.000.000	-	3.325.000.000
Thanh lý tài sản	-	-	-	70.105.000
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.000.000.000	-	3.000.000.000	110.260.000
Khác	20.000.000	-	325.000.000	8.872.353
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.416.250)</b>
Chi phí khác	-	-	-	(4.416.250)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>3.020.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3.325.000.000</u></b>	<b><u>184.821.103</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% 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 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**

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
		VNĐ
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.522.980.115	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>20.391.755.027</u>	<u>(34.173.782.004)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.914.735.142</u></b>	<b><u>(34.173.782.004)</u></b>

**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 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**25.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
<b>Lãi (lỗ) trước thuế</b>	<b>116.487.491.148</b>	<b>(135.950.209.705)</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
Thay đổi chi phí phải trả	(30.000.000)	9.333.334
Lãi vay	(15.557.545.676)	16.342.775.913
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(9.000.000)	(7.025.000)
Chi phí không được khấu trừ	1.806.759.496	1.622.497.590
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	8.682.642.071	31.706.735.898
<b>(Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>111.380.347.039</b>	<b>(86.275.891.970)</b>
<b>Lỗ năm trước chuyển sang</b>	<b>(86.275.891.970)</b>	<b>-</b>
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>25.104.455.069</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>5.522.980.115</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	<b>35.940.167.465</b>	29.473.140.663
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu tiền	-	14.467.026.802
Cán trừ thuế phải thu và phải nộp	(14.643.889.867)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(9.140.114.160)	(8.000.000.000)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>17.679.143.553</b>	<b>35.940.167.465</b>

**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 kỳ trước như sau:

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ tính thuế	-	18.980.696.233	(18.980.696.233)	18.980.696.233
Trợ cấp thôi việc phải trả	82.068.470	84.048.470	(1.980.000)	(13.217.405)
Phí dịch vụ	24.160.078	30.760.078	(6.600.000)	(1.861.223)
Lãi vay	12.295.790.120	15.718.450.169	(3.422.660.049)	1.942.268.955
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(37.134.036.187)	(39.154.217.442)	2.020.181.255	13.265.895.444
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(24.732.017.519)</b>	<b>(4.340.262.492)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(20.391.755.027)</b>	<b>34.173.782.004</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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>VND Số tiền</i>
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	500.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng	86.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho tạm ứng Nhận lại tạm ứng	160.000.000.000 66.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho tạm ứng	200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hoa Lộc Vũng	Bên liên quan	HĐ hợp tác Đtư Nhận lại tạm ứng	14.850.000.000 135.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Cho tạm ứng Hoàn trả tạm ứng	2.513.055.555 60.200.000.000
Công ty TNHH Tư Vấn Quốc tế	Công ty con	Nhận tạm ứng	18.000.000.000
Công ty TNHH ĐT và KD BĐS Song Lập	Công ty con	Nhận tạm ứng	302.000.000.000
Công ty TNHH ĐT và KD BĐS Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	85.000.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

***Trả trước cho người bán***

Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.000.000.000</u></b>

***Phải thu khác***

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng	15.943.613.667
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	226.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Tạm ứng	127.379.722.219
Công ty TNHH Tư Vấn Lê Gia	Bên liên quan	HĐCN	83.538.000.000
Công ty Cổ Phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	27.310.153.277
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>480.471.489.163</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
<b>Phải thu của khách hàng</b>			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Tạm ứng	<u>5.305.691.826</u>
<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Nhận tạm ứng	(5.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	(2.150.000.000)
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	(12.000.000.000)
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Nhận tạm ứng	(7.300.000.000)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng	(115.600.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Nhận tạm ứng	(85.000.000.000)
Công ty TNHH ĐT và KD BĐS Song Lập	Công ty con	Nhận tạm ứng	(18.000.000.000)
Công ty TNHH ĐT và KD BĐS Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	(302.000.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>(547.050.000.000)</u></b>

**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 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đến 1 năm	927.768.000	547.560.000
Trên 1 đến 5 năm	1.546.280.000	365.040.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.474.048.000</u></b>	<b><u>912.600.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 Tổng 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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản 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 Tổng 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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của 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 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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:

	VND		
	<i>Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh</i>		
	<i>Tăng (giảm) điểm cơ bản</i>	<i>dở dang trên bảng cân đối kế toán riêng</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
VNĐ	63.2	9.385.000.000	(11.139.000.000)
VNĐ	-63.2	(9.385.000.000)	11.139.000.000
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
VNĐ	63.2	9.416.800.000	(16.116.000.000)
VNĐ	-63.2	(9.416.800.000)	16.116.000.000

***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 Tổng 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 4(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 Tổng 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		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Vay và nợ	117.250.000.000	207.500.000.000	324.750.000.000
Phải trả người bán	5.297.427.139	-	5.297.427.139
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	564.171.787.775	-	564.171.787.775
	<b>686.719.214.914</b>	<b>207.500.000.000</b>	<b>894.219.214.914</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Vay và nợ	500.000.000	403.500.000.000	404.000.000.000
Phải trả người bán	1.189.254.020	-	1.189.254.020
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	142.296.387.817	-	142.296.387.817
	<b>143.985.641.837</b>	<b>403.500.000.000</b>	<b>547.485.641.837</b>

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 làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng (Thuyết minh số 19). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất 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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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 báo cáo tài chính riêng của Công ty.

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>		VND
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>			
<b>Tài sản tài chính</b>							
Phải thu khách hàng	12.107.486.555	-	15.398.354.697	-	12.107.486.555	15.398.354.697	
Phải thu các bên liên quan	485.777.180.989	-	196.753.233.611	-	485.777.180.989	196.753.233.611	
Phải thu khác	47.785.739.792	-	47.925.228.825	-	47.785.739.792	47.925.228.825	
Tiền và các khoản tương đương tiền	227.237.853.548	-	74.962.998.603	-	227.237.853.548	74.962.998.603	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>772.908.260.884</b>	<b>-</b>	<b>335.039.815.736</b>	<b>-</b>	<b>772.908.260.884</b>	<b>335.039.815.736</b>	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>							
Vay và nợ			324.750.000.000	404.000.000.000	324.750.000.000	404.000.000.000	
Phải trả các bên có liên quan			551.890.655.098	120.398.911.215	551.890.655.098	120.398.911.215	
Phải trả người bán			456.772.041	840.342.805	456.772.041	840.342.805	
Phải trả khác			17.121.787.775	22.246.387.817	17.121.787.775	22.246.387.817	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>894.219.214.914</b>	<b>566.485.641.837</b>	<b>894.219.214.914</b>	<b>566.485.641.837</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

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

**30. Giải trình tăng (giảm) lợi nhuận so với cùng kỳ.**

Trong Quý 4 năm 2014 Doanh thu bán hàng tăng do tình hình bán hàng kinh doanh tốt hơn, doanh thu tăng từ 9,8 tỷ trong quý 4/2013 lên 70,4 tỷ trong năm 2014 làm lợi nhuận gộp tăng lên 32,2 tỷ nhưng do chi phí tài chính cũng tăng do lỗ từ chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân với số tiền là 67 tỷ. Do đó Quý 4 năm 2014 biến động giảm hơn 10% so với cùng kỳ.

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



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

Ngày 05 tháng 02 năm 2015