

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 37

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 của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng 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	
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2014

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Hồ Thị Minh Thảo được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 theo Giấy Ủy quyền số 01/2015/QĐ-KĐ ngày 5 tháng 1 năm 2015.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lý Diên Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2015



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60766189/16997523-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 20 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



A blue handwritten signature.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.826.157.744	1.547.145.019
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	434.688.706	88.517.553
111	1. Tiền		211.288.706	25.367.553
112	2. Các khoản tương đương tiền		223.400.000	63.150.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		279.488.093	381.190.828
131	1. Phải thu khách hàng	6	113.468.170	26.849.084
132	2. Trả trước cho người bán		2.501.790	208.439.740
135	3. Các khoản phải thu khác	7	163.618.133	146.002.004
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(100.000)	(100.000)
140	III. Hàng tồn kho	8	2.074.964.465	1.068.116.274
141	1. Hàng tồn kho		2.074.964.465	1.068.116.274
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		37.016.480	9.320.364
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.684.066	618.929
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		34.812.140	8.500.964
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	23.2	267.221	115.611
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		253.053	84.860
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		294.427.950	194.082.553
220	I. Tài sản cố định		4.374.044	3.916.127
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	4.374.044	3.916.127
222	Nguyên giá		10.345.174	8.870.217
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.971.130)	(4.954.090)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	Nguyên giá		84.000	84.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000)	(84.000)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		271.000.000	174.832.622
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	160.832.622
258	2. Đầu tư dài hạn khác	11	271.000.000	14.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		8.199.420	2.726.204
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.036.405	319.334
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	3.948.171	1.453.342
268	3. Tài sản dài hạn khác		2.214.844	953.528
269	IV. Lợi thế thương mại	13	10.854.486	12.607.600
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.120.585.694	1.741.227.572


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.584.343.502	775.292.253
310	I. Nợ ngắn hạn		482.216.683	212.103.171
311	1. Vay ngắn hạn	14	224.031.600	16.657.948
312	2. Phải trả người bán		17.693.556	2.215.182
313	3. Người mua trả tiền trước		77.899.898	96.523.745
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	38.938.575	51.532.832
315	5. Phải trả người lao động		-	63.898
316	6. Chi phí phải trả	16	27.155.043	27.325.580
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		85.892.753	6.793.352
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.605.258	10.990.634
330	II. Nợ dài hạn		1.102.126.819	563.189.082
333	1. Phải trả dài hạn khác		422.784	467.914
334	2. Vay và nợ dài hạn	17	1.064.730.534	546.605.644
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.3	36.973.501	16.115.524
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	18.1	1.498.479.272	965.657.807
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.498.479.272	965.657.807
411	1. Vốn cổ phần		750.000.000	480.699.740
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		604.692.160	498.373.400
414	3. Cổ phiếu quỹ		-	(55.093.331)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.254.345	23.254.345
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.661.009	11.661.009
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		108.871.758	6.762.644
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		37.762.920	277.512
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.120.585.694	1.741.227.572




Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng


Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng	19.1	630.829.839	310.132.505
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	(9.751.132)	(197.639.297)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng	19.1	621.078.707	112.493.208
11	4. Giá vốn hàng bán	20	(530.324.691)	(144.041.991)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng		90.754.016	(31.548.783)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	113.786.204	17.253.489
22	7. Chi phí tài chính	21	(49.654.151)	(113.897.533)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	21	(35.098.794)	(29.521.985)
24	8. Chi phí bán hàng		(27.618.868)	(3.054.559)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.216.057)	(46.719.465)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		92.051.144	(177.966.851)
31	11. Thu nhập khác	22	17.637.533	5.824.160
32	12. Chi phí khác	22	(310.748)	(766.735)
40	13. Lợi nhuận khác	22	17.326.785	5.057.425
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết		(4.492.283)	(3.146.125)
50	15. Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		104.885.646	(176.055.551)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.2	(19.349.716)	-
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	23.3	(22.724.400)	39.393.600
60	18. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế		62.811.530	(136.661.951)
61	- Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(39.297.584)	(12.116.285)
62	- Lợi nhuận (lỗ) thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ		102.109.114	(124.545.666)
70	19. Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu - Lãi (lỗ) cơ bản và suy giảm	18.4	1,61	(2,75)



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng




Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		104.885.646	(176.055.551)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	9, 13	2.765.976	15.535.295
03	Dự phòng		-	100.000
05	(Lợi nhuận) lỗ từ hoạt động đầu tư		(114.605.375)	70.259.949
06	Chi phí lãi vay	21	35.098.794	29.521.985
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		28.145.041	(60.638.322)
09	Giảm các khoản phải thu		557.792.213	148.557.509
10	Tăng hàng tồn kho		(306.028.135)	(157.495.531)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		51.267.551	(118.928.674)
12	Tăng chi phí trả trước		(2.782.208)	(137.037)
13	Tiền lãi vay đã trả		(88.874.572)	(83.696.672)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23.2	(19.657.152)	(19.344.985)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(385.376)	(592.565)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		219.477.362	(292.276.277)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.314.957)	(848.278)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	70.105
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(603.658.514)	(219.632.669)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		281.761.360	327.135.190
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		7.796.675	6.683.124
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(315.415.436)	113.407.472
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ		430.712.351	-
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		35.000	-
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		-	(20.892.413)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		332.311.628	636.476.898
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(320.949.752)	(455.201.228)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	(409.919)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		442.109.227	159.973.338

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		346.171.153	(18.895.467)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		88.517.553	107.413.020
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	434.688.706	88.517.553



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính 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 của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 74 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 50).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 13 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (“GP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại 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. Một phần dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (“SGMX”), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (“LPĐ”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 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 10 tháng 3 năm 2014, LPĐ nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ VNĐ lên 140 tỷ VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại LPĐ. Một phần dự án của LPĐ đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 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"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 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. Dự án của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 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"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản. Dự án của Vi La đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại 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. Toàn bộ tài sản của NP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Công ty TNHH MTV Hào Khang ("HK"), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 xây dựng và kinh doanh bất động sản. Dự án của HK đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh ("LM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312818979 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LM có trụ sở đăng ký tại số 117-119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LM là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("SL"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312582949 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SL có trụ sở đăng ký tại số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SL là kinh doanh bất động sản. Dự án của SL đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại 490A Đường Điện Biên Phủ, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường 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. Dự án của SP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính 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 Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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 kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác, sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

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

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế hoặc giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.6 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong 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 hợp nhất 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty trước ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. 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. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.11 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.12 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

▶ **Quỹ dự phòng tài chính**

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

▶ **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.13 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.14 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 kỳ kế toán năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.15 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá, cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác 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 hợp nhất, 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, hoặc các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, trừ các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và các khoản vay và nợ.

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại Thông tư 210 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 hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.16 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 100% quyền sở hữu của HK, 99,9% quyền sở hữu của LM, 99,9% quyền sở hữu của QT và 99,9% quyền sở hữu của SP. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết được trình bày như sau:

Tên công ty	Ngày mua	% sở hữu	Giá mua Ngàn VNĐ
HK	ngày 3 tháng 11 năm 2014	100%	110.000.000
LM	ngày 1 tháng 11 năm 2014	99,9%	99.900.000
QT	ngày 2 tháng 12 năm 2014	99,9%	152.129.094
SP	ngày 12 tháng 12 năm 2014	99,9%	99.050.000
TỔNG CỘNG			<u>461.079.094</u>

Ban Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2014, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 48,90% quyền sở hữu của Nhóm Công ty trong MG cho công ty TNHH Tư vấn Lê Gia và theo đó giảm tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại MG từ 99,90% còn 51,00%. Việc chuyển nhượng này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh ngày 25 tháng 6 năm 2014.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.615.765	1.259.879
Tiền gửi ngân hàng	208.672.941	24.107.674
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>223.400.000</u>	<u>63.150.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>434.688.706</u>	<u>88.517.553</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 5% đến 6% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	<u>113.468.170</u>	<u>26.849.084</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 24</i>)	96.139.424	67.169.688
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	60.744.894	78.186.580
Phải thu khác	<u>6.733.815</u>	<u>645.736</u>
TỔNG CỘNG	<u>163.618.133</u>	<u>146.002.004</u>

(*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, 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 sau khi 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:

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Song Lập Phú Hữu (*)	662.597.254	-
Trí Minh Phú Hữu (*)	296.301.924	253.084.717
Khang Điền Long Trường (*)	229.297.030	182.531.645
Nhà Phố Phú Hữu (*)	160.756.951	-
Quốc Tế Phú Hữu	132.687.535	-
Sapphire Bình Trưng Đông (*)	131.944.552	-
Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby") (*)	111.234.499	-
Long Phước Điền Long Trường (*)	83.905.897	63.451.352
Gia Phước Phú Hữu (*)	73.813.496	73.714.414
Vi La Long Trường (*)	62.879.578	62.879.578
Mê Ga Phú Hữu	46.000.160	255.727.751
Các dự án khác	<u>83.545.589</u>	<u>176.726.817</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.074.964.465</u>	<u>1.068.116.274</u>

(*) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VNĐ			
	<i>Chi phí cải tạo văn phòng</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	50.174	7.011.905	1.808.138	8.870.217
Mua trong năm	-	948.545	366.412	1.314.957
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	160.000	-	160.000
Số cuối năm	<u>50.174</u>	<u>8.120.450</u>	<u>2.174.550</u>	<u>10.345.174</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.174	20.429	2.321.462	2.392.065
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	50.174	3.126.171	1.777.745	4.954.090
Khấu hao trong năm	-	950.517	62.345	1.012.862
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	4.178	-	4.178
Số cuối năm	<u>50.174</u>	<u>4.080.866</u>	<u>1.840.090</u>	<u>5.971.130</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>3.885.734</u>	<u>30.393</u>	<u>3.916.127</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>4.039.584</u>	<u>334.460</u>	<u>4.374.044</u>

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Ngàn VNĐ
	<i>Phần mềm kế toán</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	<u>84.000</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	84.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm và cuối năm	<u>84.000</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm và cuối năm	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức ("Lộc Đức") (*)	137.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Thành ("Đông Thành") (**)	120.000.000	-
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH") (***)	14.000.000	14.000.000
TOTAL	271.000.000	14.000.000

(*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Lộc Đức để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") số 001/2014/HĐHT/LĐ-KĐ ngày 15 tháng 12 năm 2014.

(**) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Đông Thành để phát triển dự án Khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo HĐHTĐT số 002/2014/HĐHT/ĐT-KĐ ngày 16 tháng 12 năm 2014.

(***) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào CVH để đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu dân cư Bình Trưng Đông tại Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Phú Hữu, dự án Nhà Phố Phú Hữu, dự án Trí Minh Phú Hữu và dự án Mega Ruby với số tiền là 65.335.168 ngàn VNĐ (cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 35.311.108 ngàn VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án trên.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	30.551.454
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	17.943.854
Phân bổ trong kỳ	1.753.114
Số cuối năm	19.696.968
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	12.607.600
Số cuối năm	10.854.486

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

14. VAY NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 17</i>)	<u>224.031.600</u>	<u>16.657.948</u>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)	34.956.040	51.030.264
Thuế giá trị gia tăng	3.700.163	-
Thuế thu nhập cá nhân	282.372	502.568
TỔNG CỘNG	<u>38.938.575</u>	<u>51.532.832</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay	16.061.185	13.309.810
Chi phí dịch vụ xây dựng	9.177.719	13.595.155
Khác	1.916.139	420.615
TỔNG CỘNG	<u>27.155.043</u>	<u>27.325.580</u>

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Vay dài hạn ngân hàng	<u>1.288.762.134</u>	<u>563.263.592</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 14</i>)	224.031.600	16.657.948
Vay dài hạn	1.064.730.534	546.605.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm Ngàn VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201405008 ngày 23 tháng 9 năm 2014	184.359.702	36 tháng	Tài trợ dự án Mega Ruby	10,5 - 10,8	Quyền sử dụng đất gắn liền nhà thuộc dự án Mega Ruby
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	73.743.881				
Hợp đồng vay số 2000-LAV- 201403464 ngày 26 tháng 6 năm 2014	144.834.092	38 tháng	Tài trợ dự án Trí Minh Phú Hữu	11,5 - 11,7	Quyền sử dụng đất gắn liền nhà thuộc dự án Trí Minh Phú Hữu
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	16.093.275				
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	85.000.000	36 tháng	Tài trợ dự án Sapphire	11	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	9.444.444				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

17. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>Ngàn VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>					
Hợp đồng vay số LD1419600073 ngày 15 tháng 7 năm 2014	519.818.340	60 tháng	Tài trợ dự án Song Lập Phú Hữu	11,5	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Song Lập Phú Hữu
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	148.500.000	60 tháng	Tài trợ dự án Khang Điền Long Trường	11,5	Quyền sử dụng 122.673,9 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Khang Điền Long Trường
Hợp đồng vay số LD1333700058 ngày 5 tháng 12 năm 2013	100.000.000	24 tháng	Tài trợ dự án Nhà Phố Phú Hữu	12	Toàn bộ tài sản của NP trị giá 100.000.000.000 VNĐ
Hợp đồng vay số LD LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014	60.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	12	Quyền sử dụng 54.109 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền Long Trường
Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 24 tháng 3 năm 2012	16.250.000	36 tháng	Góp vốn vào TM	11,5	Quyền sử dụng 27.455 m ² đất gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 342, 341, 260, 259, 258, 576, 577 thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu
Hợp đồng vay số LD1321700043 ngày 7 tháng 8 năm 2013	30.000.000	36 tháng	Tài trợ dự án Trí Minh Phú Hữu	11,5	Quyền sử dụng 34.330 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Vi La Long Trường
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<u>124.750.000</u>				
TỔNG CỘNG	<u>1.288.762.134</u>				

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Ngàn VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	439.000.000	498.373.400	(34.200.918)	26.688.194	11.661.009	173.008.050	1.114.529.735
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(20.892.413)	-	-	-	(20.892.413)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(124.545.666)	(124.545.666)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	41.699.740	-	-	-	-	(41.699.740)	-
Giảm khác	-	-	-	(3.433.849)	-	-	(3.433.849)
Số cuối năm	<u>480.699.740</u>	<u>498.373.400</u>	<u>(55.093.331)</u>	<u>23.254.345</u>	<u>11.661.009</u>	<u>6.762.644</u>	<u>965.657.807</u>
Năm nay:							
Số đầu năm	480.699.740	498.373.400	(55.093.331)	23.254.345	11.661.009	6.762.644	965.657.807
Phát hành cổ phiếu mới (*)	269.300.260	94.035.091	-	-	-	-	363.335.351
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	12.283.669	55.093.331	-	-	-	67.377.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	102.109.114	102.109.114
Số cuối năm	<u>750.000.000</u>	<u>604.692.160</u>	<u>-</u>	<u>23.254.345</u>	<u>11.661.009</u>	<u>108.871.758</u>	<u>1.498.479.272</u>

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

Vào ngày 12 tháng 6 năm 2014, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành riêng lẻ trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	Ngàn VNĐ Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	480.699.740	439.000.000
Tăng trong năm	<u>269.300.260</u>	<u>41.699.740</u>
Vốn góp cuối năm	<u>750.000.000</u>	<u>480.699.740</u>

18.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(4.331.240)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	43.738.734

18.4 Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (Ngàn VNĐ)	102.109.114	(124.545.666)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>63.588.249</u>	<u>45.221.843</u>
Lãi (lỗ) cơ bản và (lãi) lỗ suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Ngàn VNĐ/cổ phiếu)	<u>1,61</u>	<u>(2,75)</u>

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

19 DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VNĐ Năm trước</i>
Tổng doanh thu	630.829.839	310.132.505
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	630.829.839	310.132.505
Trừ		
Hàng bán bị trả lại (*)	(9.751.132)	(197.639.297)
Doanh thu thuần	<u>621.078.707</u>	<u>112.493.208</u>

(*) Đây là khoản hàng bán bị trả lại thuộc các dự án Long Phước Điền Phú Hữu và Khang Điền Phước Long B.

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VNĐ Năm trước</i>
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	103.844.177	10.167.478
Lãi tiền gửi	9.942.027	7.086.011
TỔNG CỘNG	<u>113.786.204</u>	<u>17.253.489</u>

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VNĐ Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	<u>530.324.691</u>	<u>144.041.991</u>

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VNĐ Năm trước</i>
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	8.231.521	82.113.771
Lãi tiền vay	35.098.794	29.521.985
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	6.000.000	-
Chi phí khác	323.836	2.261.777
TỔNG CỘNG	<u>49.654.151</u>	<u>113.897.533</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

22. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	17.637.533	5.824.160
Lợi thế thương mại âm từ mua SP	13.542.974	-
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng	3.000.000	4.677.587
Thu thanh lý tài sản cố định	-	70.105
Thu nhập khác	1.094.559	1.076.468
Chi phí khác	(310.748)	(766.735)
Chi tiền phạt	(246.442)	(508.970)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(8.942)
Chi phí khác	(64.306)	(248.823)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.326.785	5.057.425

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 22% lợi nhuận chịu thuế (2013: 25%).

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

23.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.349.716	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	22.724.400	(39.393.600)
TỔNG CỘNG	42.074.116	(39.393.600)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	104.885.646	(176.055.551)
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Điều chỉnh hợp nhất	66,940,274	5,539
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	13.079.744	14.139.855
Chi phí phải trả	7.391.559	(4,001,563)
Lỗ của các công ty con	4.713.094	44,733,035
Lỗ trong công ty liên kết	4.492.283	3.146.125
Chi phí không được khấu trừ	2.976.082	3.596.594
Phân bổ lợi thế thương mại	1.753.114	14.449.204
Trợ cấp thôi việc phải trả	(36.880)	(32.525)
Chi phí lãi vay	(24.509.726)	15,346,220
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	100,000
Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	181.685.190	(84,573,067)
Lỗ năm trước chuyển sang	(95.206.816)	(1.702.825)
Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm hiện hành	86.478.374	(86,275,892)
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	18.779.833	-
Thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước	569.883	-
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	19.349.716	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	50.914.653	56.125.873
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	(16.273.783)	16.339.374
Tăng (giảm) do hợp nhất và thanh lý các công ty con	355.385	(2.205.609)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(19.657.152)	(19.344.985)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	34.688.819	50.914.653
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả cuối năm	34.956.040	51.030.264
Thuế TNDN trả thừa cuối năm	(267.221)	(115.611)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay	2.293.123	5.362	2.287.761	(198.627)
Chi phí phải trả	1.651.954	34.505	1.617.449	3.963
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.094	2.695	399	(16.428)
Lỗi tính thuế	-	1.410.780	(1.410.780)	(1.908.953)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(9.718.654)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-	-	686.894
TỔNG CỘNG	3.948.171	1.453.342	2.494.829	(11.151.805)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay	12.295.790	15.718.450	(3.422.660)	1.942.269
Dự phòng trợ cấp thôi việc	91.733	100.245	(8.512)	2.979
Chi phí phải trả	34.300	42.990	(8.690)	10.369
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(49.395.324)	(51.393.709)	1.998.385	1.026.404
Lỗi tính thuế	-	19.416.500	(19.416.500)	19.416.500
Tăng (giảm) do hợp nhất (thanh lý) các công ty con	-	-	(4.361.252)	28.146.884
TỔNG CỘNG	(36.973.501)	(16.115.524)	(25.219.229)	50.545.405
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(22.724.400)	39.393.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

24. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	119.340.000	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	191.387.046	
		Thu tiền vốn góp HĐHTĐT	71.387.046	
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Hoàn trả nợ vay	12.274.700	
		Hoàn trả lãi vay	2.803.311	
		Lãi vay	1.172.547	
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	137.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Gia An	Bên liên quan	Tư vấn đầu tư	6.000.000	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Hàng bán trả lại	2.730.109	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>1.646.091</u>	<u>1.652.803</u>

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Phải thu</i>	
<i>Phải thu khác</i>				
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	83.538.000	
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Cho vay	8.785.300	
		Lãi vay	986.124	
Lê Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Tạm ứng	2.830.000	
TỔNG CỘNG			<u>96.139.424</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

25. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty 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:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	3.181.752	1.726.779
Trên 1 đến 5 năm	4.341.146	1.308.819
TỔNG CỘNG	7.522.898	3.035.598

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

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản 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 Nhóm Công ty, Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 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 hợp nhất liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

26. 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 có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty như sau:

	Ngàn VNĐ		
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay			
	+300	18.230.814	(20.432.050)
	-300	(18.230.814)	20.432.050
Năm trước			
	+300	9.277.908	(7.620.000)
	-300	(9.277.908)	7.620.000

Rủi ro về bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Rủi ro thanh khoản

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

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt, 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 Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	Ngàn VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2014			
Vay và nợ	224.031.600	1.064.730.534	1.288.762.134
Phải trả người bán	17.693.556	-	17.693.556
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	113.047.796	-	113.047.796
TỔNG CỘNG	354.772.952	1.064.730.534	1.419.503.486
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay và nợ	16.657.948	546.605.644	563.263.592
Phải trả người bán	2.215.182	-	2.215.182
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	34.118.932	-	34.118.932
TỔNG CỘNG	52.992.062	546.605.644	599.597.706

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp, Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án và toàn bộ tài sản của NP làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng (*Thuyết minh số 17*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản của NP cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	113.468.170	-	26.849.084	-	113.468.170	26.849.084
Phải thu bên liên quan	96.139.424	-	67.169.688	-	96.139.424	67.169.688
Phải thu khác	67.478.709	(100.000)	78.832.316	(100.000)	67.378.709	78.732.316
Tiền và các khoản tương đương tiền	434.688.706	-	88.517.553	-	434.688.706	88.517.553
TỔNG CỘNG	711.775.009	(100.000)	261.368.641	(100.000)	711.675.009	261.268.641

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ			1.288.762.134	563.263.592	1.288.762.134	563.263.592
Phải trả bên liên quan			-	795.849	-	795.849
Phải trả người bán			17.693.556	1.419.333	17.693.556	1.419.333
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả			113.047.796	34.118.932	113.047.796	34.118.932
TỔNG CỘNG			1.419.503.486	599.597.706	1.419.503.486	599.597.706

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay và nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 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.

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

Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 48.480.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 17.000 VNĐ/cổ phiếu và tổng giá trị là 824.072.000 ngàn VNĐ sau khi trừ chi phí phát hành là 88.000 ngàn VNĐ.

Cũng vào ngày này, Công ty đã phát hành 2.520.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu và tổng giá trị là 25.200.000 ngàn VNĐ.

Không có các sự kiện nào khác 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 Nhóm Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2015