

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 35

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 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 riêng 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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập 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 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 riêng.

Công ty là công ty mẹ có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11 của báo cáo tài chính riêng (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập 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 đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lý Điền 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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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.



Building a better
working world

Ý kiến của Kiểm toán viên


Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi ngày 20 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

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



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 RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

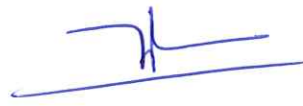
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.050.340.112.144	641.086.768.880
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	227.237.853.548	74.962.998.603
111	1. Tiền		14.237.853.548	11.962.998.603
112	2. Các khoản tương đương tiền		213.000.000.000	63.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		547.090.057.107	299.939.161.522
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
140	III. Hàng tồn kho		275.650.625.498	263.560.055.717
141	1. Hàng tồn kho	8	275.650.625.498	263.560.055.717
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		361.575.991	2.624.553.038
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		39.882.748	22.569.886
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.423.543.466.185	1.061.633.017.432
220	I. Tài sản cố định		2.558.824.143	3.210.964.147
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	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	10	-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	II. Các khoản đầu tư dài hạn		1.420.302.525.753	1.057.903.911.548
251	1. Đầu tư vào công ty con	11	1.163.302.525.753	928.083.146.521
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		-	129.820.765.027
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12	257.000.000.000	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		682.116.289	518.141.737
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
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.473.883.578.329	1.702.719.786.312

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		990.109.425.740	740.230.740.729
310	I. Nợ ngắn hạn		757.512.619.721	332.008.439.737
311	1. Vay ngắn hạn	14	117.250.000.000	500.000.000
312	2. Phải trả người bán	15	5.297.427.139	1.189.254.020
313	3. Người mua trả tiền trước	16	42.667.393.987	141.895.985.536
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	18.926.578.325	36.408.535.583
316	5. Chi phí phải trả	18	16.800.418.275	21.925.018.317
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	547.371.369.500	120.371.369.500
323	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.199.432.495	9.718.276.781
330	II. Nợ dài hạn		232.596.806.019	408.222.300.992
333	1. Phải trả dài hạn khác		364.788.500	382.038.500
334	2. Vay dài hạn	20	207.500.000.000	403.500.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	24.732.017.519	4.340.262.492
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21.1	1.483.774.152.589	962.489.045.583
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.483.774.152.589	962.489.045.583
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
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.473.883.578.329	1.702.719.786.312




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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	169.070.187.380	84.475.603.507
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(5.461.309.091)	(90.946.893.636)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	163.608.878.289	(6.471.290.129)
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(94.900.654.289)	(19.338.160.252)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		68.708.224.000	(25.809.450.381)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	153.495.070.093	18.978.886.217
22	7. Chi phí tài chính	24	(92.110.249.395)	(110.437.793.883)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(17.536.056.879)	(24.204.386.883)
24	8. Chi phí bán hàng		(10.325.004)	(113.868.629)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(16.920.228.546)	(18.752.804.132)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		113.162.491.148	(136.135.030.808)
31	11. Thu nhập khác	25	3.325.000.000	189.237.353
32	12. Chi phí khác	25	-	(4.416.250)
40	13. Lợi nhuận khác	25	3.325.000.000	184.821.103
50	14. Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		116.487.491.148	(135.950.209.705)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(5.522.980.115)	-
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	(20.391.755.027)	34.173.782.004
60	17. Lợi nhuận (lỗ) thuần sau thuế		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

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

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

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		116.487.491.148	(135.950.209.705)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	9	711.278.004	763.487.943
05	(Lợi nhuận) lỗ từ hoạt động đầu tư		(79.237.773.572)	67.184.415.783
06	Chi phí lãi vay	24	17.536.056.879	24.204.386.883
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		55.497.052.459	(43.797.919.096)
09	Tăng các khoản phải thu		(150.541.964.501)	(23.222.928.785)
10	Tăng hàng tồn kho		(5.812.714.567)	(30.435.867.459)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		328.140.246.058	(8.658.593.104)
12	Giảm chi phí trả trước		41.574.182	569.781.106
13	Tiền lãi vay đã trả		(44.605.450.579)	(63.453.117.506)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(9.140.114.160)	(8.000.000.000)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(518.844.286)	(115.879.533)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		173.059.784.606	(177.114.524.377)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(59.138.000)	(89.183.184)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	70.105.000
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(739.144.094.131)	(261.557.250.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		361.761.359.452	348.806.203.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.194.592.018	9.764.675.079
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(372.247.280.661)	96.994.549.895
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ		430.712.351.000	-
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)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		351.462.351.000	53.860.430.639

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		152.274.854.945	(26.259.543.843)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		74.962.998.603	101.222.542.446
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	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

Ngày 20 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 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 có các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 11 của báo cáo tài chính riêng (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”) và báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập 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 và đã được phát hành riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên của Nhóm Công ty 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 (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 Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm 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. 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.

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 năm. 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 (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)

3.4 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 hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn 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
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

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.

3.9 Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 *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 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 kỳ kế toán năm. 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 48 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 (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 của 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 trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

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 thời điểm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

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.

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 kỳ kế toán năm.

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 nộp 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 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 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.

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 kỳ kế toán năm.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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 nộp 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 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 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 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 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, hoặc 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, trừ 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.

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban 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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
TỔNG CỘNG	<u>227.237.853.548</u>	<u>74.962.998.603</u>

(*) 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 5% đến 6% mỗi năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	349.005.891	-
Phải thu từ khách hàng	17.064.172.490	15.398.354.697
TỔNG CỘNG	<u>17.413.178.381</u>	<u>15.398.354.697</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	1.000.000.000	1.000.000.000
Trả trước cho người bán	419.649.771	24.079.770.824
TỔNG CỘNG	<u>1.419.649.771</u>	<u>25.079.770.824</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	480.471.489.163	196.753.233.611
Thuế TNDN tạm nộp (*)	47.475.832.732	62.119.722.599
Khác	309.907.060	588.079.791
TỔNG CỘNG	<u>528.257.228.955</u>	<u>259.461.036.001</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.

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	253.541.687.825	232.549.517.444
Công trình xây dựng dở dang	22.108.937.673	31.010.538.273
TỔNG CỘNG	<u>275.650.625.498</u>	<u>263.560.055.717</u>

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khang Điền Long Trường (**)	229.297.030.593	182.531.645.430
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	22.305.997.276	21.884.069.994
Dự án Khang Điền Phước Long B	1.938.659.956	28.133.802.020
TỔNG CỘNG	<u>253.541.687.825</u>	<u>232.549.517.444</u>

(**) Một phần trong dự án này đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ			
	Chi phí cải tạo văn phòng	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	50.173.573	5.822.791.146	1.368.033.205	7.240.997.924
Mua trong năm	-	-	59.138.000	59.138.000
Số cuối năm	<u>50.173.573</u>	<u>5.822.791.146</u>	<u>1.427.171.205</u>	<u>7.300.135.924</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.173.573	24.028.943	1.337.058.205	1.411.260.721
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(50.173.573)	(2.642.216.915)	(1.337.643.289)	(4.030.033.777)
Khấu hao trong năm	-	(700.953.000)	(10.325.004)	(711.278.004)
Số cuối năm	<u>(50.173.573)</u>	<u>(3.343.169.915)</u>	<u>(1.347.968.293)</u>	<u>(4.741.311.781)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	3.180.574.231	30.389.916	3.210.964.147
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>2.479.621.231</u>	<u>79.202.912</u>	<u>2.558.824.143</u>

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	VNĐ <i>Phần mềm kế toán</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối năm	<u>84.000.000</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	84.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm và cuối năm	<u>(84.000.000)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm và cuối năm	<u><u>-</u></u>

11. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VNĐ	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	VNĐ	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
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 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 Tư vấn Quốc Tế	152.129.094.131	99,90	-	-
Công ty TNHH MTV Hào Khang	110.000.000.000	100,00	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	99.900.000.000	99,90	99.900.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	99.050.000.000	99,90	-	-
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 TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	61.009.200.000	99,90	61.009.200.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	51,00	114.542.640.000	99,90
Công ty Cổ phần Vi La	49.500.000.000	99,00	49.500.000.000	99,00
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	-	-	<u>139.857.296.521</u>	99,90
TỔNG CỘNG	<u>1.163.302.525.753</u>		<u>928.083.146.521</u>	

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

11. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)

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 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.

Vào ngày 10 tháng 3 năm 2014, Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("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, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại LPĐ. 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 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 2 tháng 12 năm 2014, Công ty đã mua 99,9% quyền sở hữu của Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT"). Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 24 tháng 1 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 một 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.

Vào ngày 3 tháng 11 năm 2014, Công ty đã mua 100% quyền sở hữu của Công ty TNHH MTV Hào Khang ("HK"), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 17 tháng 4 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 7 tháng 11 năm 2014. HK là một 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.

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP") 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.

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2014, Công ty đã mua 99,9% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP"). Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 28 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 0312898068 ngày 16 tháng 12 năm 2014. 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.

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

11. ĐẦU TƯ VÀO CÁC 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 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 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 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.

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 công ty TNHH Tư vấn Lê Gia và theo đó giảm tỉ lệ sở hữu của 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. 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 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 Vi La ("Vi La") 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 số 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.

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức ("Lộc Đức") (*)	137.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Bất động sản Đông Thành ("Đông Thành") (**)	<u>120.000.000.000</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>257.000.000.000</u>	-

(*) Đây là khoản đầu tư của 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 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.

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

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 18.344.782.993 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 21.976.361.110 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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 20</i>)	<u>117.250.000.000</u>	<u>500.000.000</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	<u>5.297.427.139</u>	<u>1.189.254.020</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan trả tiền trước	-	74.033.285.655
Người mua trả tiền trước	<u>42.667.393.987</u>	<u>67.862.699.881</u>
TỔNG CỘNG	<u>42.667.393.987</u>	<u>141.895.985.536</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 26.2</i>)	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>
TỔNG CỘNG	<u>18.926.578.325</u>	<u>36.408.535.583</u>

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	14.109.244.100	10.667.188.143
Chi phí dịch vụ xây dựng	2.581.355.637	11.148.011.636
Khác	109.818.538	109.818.538
TỔNG CỘNG	<u>16.800.418.275</u>	<u>21.925.018.317</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	547.050.000.000	120.050.000.000
Phải trả khác	321.369.500	321.369.500
TỔNG CỘNG	<u>547.371.369.500</u>	<u>120.371.369.500</u>

20. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng (i)	324.750.000.000	404.000.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 14)	117.250.000.000	500.000.000
Vay dài hạn	207.500.000.000	403.500.000.000

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

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm 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 TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1333700058 ngày 5 tháng 12 năm 2013	100.000.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Nhà Phố Phú Hữu	12	Tất cả tài sản của NP trị giá 100.000.000.000 VNĐ
<i>Trong đó:</i> <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	11,5	Quyền sử dụng 122.673,9 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Khang Điền Long Trường
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.000.000.000</i>				
Hợp đồng vay số LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014	60.000.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	12	Quyền sử dụng đất 54.109 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền Long Trường sở hữu bởi LPĐ
Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 24 tháng 3 năm 2012	16.250.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào TM	11,5	Quyền sử dụng 27.455 m ² gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 342; 341; 260; 259; 258; 576 và 577 thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu sở hữu bởi GP
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>16.250.000.000</i>				
TỔNG CỘNG	<u>324.750.000.000</u>				

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

B09-DN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:							
Số đầu năm	439.000.000.000	498.373.400.000	(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)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(101.776.427.701)	(101.776.427.701)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	41.699.740.000	-	-	-	-	(41.699.740.000)	-
Số cuối năm	<u>480.699.740.000</u>	<u>498.373.400.000</u>	<u>(55.093.331.075)</u>	<u>23.080.064.900</u>	<u>11.539.532.450</u>	<u>3.889.639.308</u>	<u>962.489.045.583</u>
Năm nay:							
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
Phát hành cổ phiếu mới (*)	269.300.260.000	94.035.091.000	-	-	-	-	363.335.351.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	12.283.668.925	55.093.331.075	-	-	-	67.377.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	90.572.756.006	90.572.756.006
Số cuối năm	<u>750.000.000.000</u>	<u>604.692.159.925</u>	<u>-</u>	<u>23.080.064.900</u>	<u>11.539.532.450</u>	<u>94.462.395.314</u>	<u>1.483.774.152.589</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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	480.699.740.000	439.000.000.000
Tăng trong năm	<u>269.300.260.000</u>	<u>41.699.740.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>750.000.000.000</u>	<u>480.699.740.000</u>

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	169.070.187.380	84.475.603.507
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	26.259.678.344	68.751.992.732
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	142.810.509.036	15.723.610.775
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại (*)	<u>(5.461.309.091)</u>	<u>(90.946.893.636)</u>
DOANH THU THUẦN	<u>163.608.878.289</u>	<u>(6.471.290.129)</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	20.798.369.253	(22.194.900.904)
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	142.810.509.036	15.723.610.775

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

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

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	147.327.673.264	13.156.525.027
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.167.396.829	5.822.361.190
TỔNG CỘNG	<u>153.495.070.093</u>	<u>18.978.886.217</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	74.624.210.150	13.771.383.012
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	20.276.444.139	5.566.777.240
TỔNG CỘNG	<u>94.900.654.289</u>	<u>19.338.160.252</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	68.257.296.521	86.233.407.000
Lãi tiền vay	17.536.056.879	24.204.386.883
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	6.000.000.000	-
Khác	316.895.995	-
TỔNG CỘNG	<u>92.110.249.395</u>	<u>110.437.793.883</u>

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	3.325.000.000	189.237.353
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng	3.000.000.000	-
Khác	325.000.000	189.237.353
Chi phí khác	-	(4.416.250)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.325.000.000</u>	<u>184.821.103</u>

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

26. 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 (2013: 25%).

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.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.522.980.115	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	20.391.755.027	(34.173.782.004)
TỔNG CỘNG	25.914.735.142	(34.173.782.004)

26.2 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 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 kỳ kế toán năm.

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) trước thuế	116.487.491.148	(135.950.209.705)
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Lãi vay	(15.557.545.676)	16.342.775.913
Thay đổi chi phí phải trả	(30.000.000)	9.333.334
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	(9.000.000)	(7.025.000)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	9.182.642.071	31.706.735.898
Chi phí không được khấu trừ	1.306.759.496	1.622.497.590
Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	111.380.347.039	(86.275.891.970)
Lỗ năm trước chuyển sang	(86.275.891.970)	-
Thu nhập chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong năm hiện hành	25.104.455.069	(86.275.891.970)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	5.522.980.115	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	35.940.167.465	29.473.140.663
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu tiền	(14.643.889.867)	14.467.026.802
Thuế TNDN đã trả trong năm	(9.140.114.160)	(8.000.000.000)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	17.679.143.553	35.940.167.465

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VNĐ			
	<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 thời 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	<u>(37.134.036.187)</u>	<u>(39.154.217.442)</u>	2.020.181.255	13.265.895.444
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(24.732.017.519)</u>	<u>(4.340.262.492)</u>	<u>(20.391.755.027)</u>	<u>34.173.782.004</u>
<i>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</i>			<u>(20.391.755.027)</u>	<u>34.173.782.004</u>

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	VNĐ
			<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	1.112.900.000.000
		Thu hồi tạm ứng	886.600.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	23.900.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Thi công xây dựng	147.767.194.971
		Tạm ứng cho thi công xây dựng	29.823.303.384
		Nhận tạm ứng	26.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	14.000.000.000
		Tạm ứng	5.000.000.000
		Thu hồi tạm ứng	5.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Tạm ứng	122.166.666.663
		Thanh lý khoản đầu tư trong SGMX	139.857.296.521
		Thu hồi tạm ứng	110.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	69.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Góp vốn	69.965.000.000
		Nhận tạm ứng	18.900.000.000
		Thu hồi tạm ứng	17.580.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	11.600.000.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng	560.000.000	
		Thu hồi tạm ứng	160.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	103.200.000.000	
		Hoàn trả tạm ứng	7.600.000.000	
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	85.000.000.000	
Cty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Nhận tạm ứng	18.000.000.000	
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	15.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	302.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	191.387.045.915	
		Thu tiền vốn góp HĐHTĐT	71.387.045.915	
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	119.340.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Gia An	Bên liên quan	Tư vấn đầu tư	6.000.000.000	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Hàng bán trả lại	2.730.109.091	
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	137.000.000.000	

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>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>1.646.091.112</u>	<u>1.652.803.324</u>

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

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

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	<u>1.000.000.000</u>
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Thi công xây dựng	<u>349.005.891</u>
Phải thu khác			
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	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	83.538.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	27.310.153.277
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng	15.943.613.667
TỔNG CỘNG			<u>480.471.489.163</u>
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(302.000.000.000)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(115.600.000.000)
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	(85.000.000.000)
Cty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Nhận tạm ứng	(18.000.000.000)
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 TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Nhận tạm ứng	(5.000.000.000)
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu tư nhà Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	(2.150.000.000)
TỔNG CỘNG			<u>(547.050.000.000)</u>

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

28. 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	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	927.768.000	547.560.000
Trên 1 đến 5 năm	1.546.280.000	365.040.000
TỔNG CỘNG	2.474.048.000	912.600.000

29. 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. 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 ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty như sau:

VNĐ

	<i>Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>		
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014			
	+300	7.440.000.000	(5.700.000.000)
	-300	(7.440.000.000)	5.700.000.000
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013			
	+300	5.370.000.000	(4.650.000.000)
	-300	(5.370.000.000)	4.650.000.000

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; (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).

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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. 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>
Ngày 31 tháng 12 năm 2014			
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
	<u>686.719.214.914</u>	<u>207.500.000.000</u>	<u>894.219.214.914</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
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
	<u>143.985.641.837</u>	<u>403.500.000.000</u>	<u>547.485.641.837</u>

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án và toàn bộ tài sản của NP làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số 20). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và tài sản 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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

30. 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:

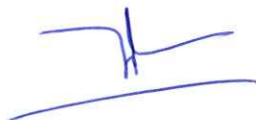
- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết 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.

31. 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 với 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 với tổng giá trị là 25.200.000 ngàn VNĐ.

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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

Ngày 20 tháng 3 năm 2015