

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐT & KD NHÀ
KANG ĐIỀN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 42/2015/CV-KD

Tp.HCM, ngày 04 tháng 06 năm 2015

V/v: Bổ sung thuyết minh BCTC quý
1/2015 của Công ty mẹ và BCTC hợp nhất
theo thông tư 200/2014/TT-BTC.

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh

Tên TCNY: Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
Trụ sở chính: Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72 – 74 Nguyễn Thị
Minh Khai, phường 6, Quận 3, TP HCM
Điện thoại: 08 3820 8858
Fax: 08 3820 8859
Mã chứng khoán: KDH
Sàn giao dịch: Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

Ngày 15/05/2015 Công ty chúng tôi đã nộp Báo cáo tài chính quý 1/2015 của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2015 theo mẫu của Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

Nay Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền nộp bổ sung Báo cáo tài chính quý 1/2015 của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1/2015 theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC. Báo cáo tài chính bổ sung có trình bày lại một số chỉ tiêu theo quy định mới, tuy nhiên số liệu chính trong bảng tổng tài sản, nguồn vốn cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong quý 1/2015 không thay đổi.

Trân trọng !

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu: Văn thư



Thúc
Đinh Bảo
NGUYỄN ĐÌNH BẢO

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2015

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

MỤC LỤC

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	
Ông Đào Công Đạt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Hồ Thị Minh Thảo được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền số 01/2015/QĐ-KĐ ngày 5 tháng 1 năm 2015.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1
vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015.

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 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 03 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1
vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.459.432.466	2.826.157.744
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	705.100.327	434.688.706
111	1. Tiền		175.022.105	211.288.706
112	2. Các khoản tương đương tiền		530.078.222	223.400.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		472.712.004	279.488.093
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	102.547.006	113.468.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		189.344.114	2.501.790
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	180.920.884	163.618.133
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(100.000)	(100.000)
140	III. Hàng tồn kho	7	2.240.825.675	2.074.964.465
141	1. Hàng tồn kho		2.240.825.675	2.074.964.465
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		40.794.460	37.016.480
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		742.067	1.684.066
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		39.079.536	34.812.140
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22.2	267.221	267.221
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		705.636	253.053
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		573.634.118	294.427.950
220	I. Tài sản cố định		4.182.557	4.374.044
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	4.182.557	4.374.044
222	Nguyên giá		10.452.010	10.345.174
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.269.453)	(5.971.130)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	-	-
228	Nguyên giá		84.000	84.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(84.000)	(84.000)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		552.664.830	271.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	10	552.664.830	271.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		6.370.524	8.199.420
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.074.216	2.036.405
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22.3	2.081.486	3.948.171
268	3. Tài sản dài hạn khác		2.214.822	2.214.844
269	IV. Lợi thế thương mại	12	10.416.207	10.854.486
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.033.066.584	3.120.585.694

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.596.176.057	1.584.343.502
310	I. Nợ ngắn hạn		374.308.216	482.216.683
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		15.708.575	17.693.556
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		75.336.143	77.899.898
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	34.258.168	38.938.575
314	4. Phải trả người lao động		-	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	11.874.234	27.155.043
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		92.630.026	85.892.753
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	134.037.719	224.031.600
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.463.351	10.605.258
330	II. Nợ dài hạn		1.221.867.841	1.102.126.819
337	1. Phải trả dài hạn khác		408.720	422.784
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	1.186.632.844	1.064.730.534
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.3	34.826.277	36.973.501
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	17.1	2.400.061.276	1.498.479.272
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.400.061.276	1.498.479.272
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.260.000.000	750.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		1.260.000.000	750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		943.964.160	604.692.160
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		34.915.354	34.915.354
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		161.181.762	108.871.758
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		108.871.758	6.762.644
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		52.310.004	102.109.114
429	C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT		36.829.251	37.762.920
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.033.066.584	3.120.585.694



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 05 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 1
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và CC DV	18.1	179.436.082	79.555.324
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	179.436.082	79.555.324
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19	(123.246.331)	(50.300.406)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.189.751	29.254.918
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	35.191.504	858.524
22	7. Chi phí tài chính	20	(8.266.765)	(6.019.827)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(2.563.456)	(6.019.827)
24	14. Phần lãi trong công ty liên kết		-	583.550
25	8. Chi phí bán hàng		(9.584.307)	(732.883)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(11.661.191)	(7.109.209)
30	10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD		61.868.992	16.835.073
31	11. Thu nhập khác	21	596.193	-
32	12. Chi phí khác	21	(72.600)	-
40	13. Lợi nhuận khác		523.593	-
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		62.392.585	16.835.073
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.2	(11.531.340)	-
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	22.3	280.538	(6.580.374)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		51.141.783	10.254.699
61	Trong đó			
62	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		52.310.004	10.288.767
	- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.168.221)	(34.068)
70	19. Lãi trên cổ phiếu (VNĐ/ cổ phiếu)	17.4		214

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Phó tổng giám đốc

Ngày 11 tháng 05 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ 1
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	(Lỗ) lợi nhuận trước thuế		62.392.585	16.835.073
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	8, 9, 12	732.425	653.212
03	Các khoản dự phòng		-	-
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		(35.191.504)	(858.524)
06	Chi phí lãi vay	20	8.266.765	6.019.827
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		36.200.271	22.649.588
09	Tăng các khoản phải thu		(168.121.499)	(99.933.316)
10	Tăng hàng tồn kho		(165.861.210)	(456.153)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		6.082.234	(56.812.430)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		904.188	(860.107)
14	Tiền lãi vay đã trả		(24.479.879)	(15.794.840)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22.2	(18.952.652)	(5.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(141.907)	(215.324)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(334.370.454)	(156.422.582)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn		(102.659)	(48.609)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(281.664.830)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		5.369.135	858.524
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(276.398.354)	809.915
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		849.272.000	-
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		-	67.377.000
33	Tiền thu từ đi vay		756.110.072	77.948.445
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(724.201.643)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		881.180.429	145.325.445

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		270.411.621	(10.287.222)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		434.688.706	88.517.553
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	705.100.327	78.230.331




Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng


Hồ Thị Minh Thảo
Phó tổng giám đốc

Ngày 11 tháng 05 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 03 năm 2015 là 80 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 74).

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 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 12 tháng 01 năm 2015, GP 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 46 tỷ VNĐ lên 250 tỷ VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại GP. Một phần dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 16*).

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. Một phần dự án của LPĐ đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 16*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 16*).

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 16*).

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 16*).

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 16*).

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 16*).

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. Vào ngày 26 tháng 3 năm 2015, QT 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 59.448.752 ngàn VNĐ lên 90.000.000 ngàn VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại QT.

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 16*).

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 ngàn 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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015.

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	12.980.675	2.615.765
Tiền gửi ngân hàng	162.041.430	208.672.941
Các khoản tương đương tiền (*)	530.078.222	223.400.000
TỔNG CỘNG	<u>705.100.327</u>	<u>434.688.706</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 4% đến 6% mỗi năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải thu khách hàng	<u>102.547.006</u>	<u>113.468.170</u>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải thu khác từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 23</i>)	9.771.424	96.139.424
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	61.247.038	60.744.894
Phải thu khác	<u>109.902.422</u>	<u>6.733.815</u>
TỔNG CỘNG	<u>180.920.884</u>	<u>163.618.133</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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

7. HÀNG TỒN KHO

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

	<i>Ngân VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Song Lập Phú Hữu (*)	695.043.928	662.597.254
Trí Minh Phú Hữu (*)	434.187.532	296.301.924
Khang Điền Long Trường (*)	233.687.112	229.297.030
Nhà Phố Phú Hữu (*)	160.756.951	160.756.951
Quốc Tế Phú Hữu	135.526.895	132.687.535
Sapphire Bình Trưng Đông (*)	151.648.528	131.944.552
Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby") (*)	80.038.845	111.234.499
Long Phước Điền Long Trường (*)	83.905.898	83.905.897
Gia Phước Phú Hữu (*)	84.092.576	73.813.496
Vi La Long Trường (*)	62.879.913	62.879.578
Mê Ga Phú Hữu	43.390.189	46.000.160
Các dự án khác	75.667.308	83.545.589
TỔNG CỘNG	<u>2.240.825.675</u>	<u>2.074.964.465</u>

(*) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

8. 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 kỳ	50.174	8.120.450	2.174.550	10.345.174
Mua trong kỳ	-	-	106.836	106.836
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>50.174</u>	<u>8.120.450</u>	<u>2.281.386</u>	<u>10.452.010</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 kỳ	50.174	4.080.866	1.840.090	5.971.130
Khấu hao trong kỳ	-	248.740	49.583	298.323
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>50.174</u>	<u>4.329.606</u>	<u>1.889.673</u>	<u>6.269.453</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	<u>-</u>	<u>4.039.584</u>	<u>334.460</u>	<u>4.374.044</u>
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>3.790.844</u>	<u>391.713</u>	<u>4.182.557</u>

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

10. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác vào ngày 31 tháng 03 năm 2015 được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	148.100.000	137.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Thành	131.012.830	120.000.000
Công ty TNHH ĐT Kinh doanh BĐS Kim Sa	132.552.000	-
Công ty CP Tư vấn Thiên Ngân	87.000.000	-
Công ty TNHH XD và KD Nhà Điền Phúc Thành	40.000.000	-
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	14.000.000
TOTAL	<u>552.664.830</u>	<u>271.000.000</u>

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, 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, Mega Village với số tiền là 16.333.792 ngàn VNĐ (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014: 9.458.651 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.

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>17.531.141</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	6.676.655
Phân bổ trong kỳ	<u>438.279</u>
Số cuối kỳ	<u>7.114.934</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	<u>10.854.486</u>
Số cuối kỳ	<u>10.416.207</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 16</i>)	<u>134.037.719</u>	<u>224.031.600</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 22.2</i>)	27.534.727	34.956.040
Thuế giá trị gia tăng	6.456.707	3.700.163
Thuế thu nhập cá nhân	266.734	282.372
TỔNG CỘNG	<u>34.258.168</u>	<u>38.938.575</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Chi phí lãi vay	5.297.952	16.061.185
Chi phí dịch vụ xây dựng	6.305.737	9.177.719
Khác	270.545	1.916.139
TỔNG CỘNG	<u>11.874.234</u>	<u>27.155.043</u>

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay dài hạn ngân hàng	<u>1.320.670.563</u>	<u>1.288.762.134</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 13</i>)	134.037.719	224.031.600
Vay dài hạn	1.186.632.844	1.064.730.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>Ngàn VNĐ</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	85.841.900	36 tháng	Tài trợ dự án Mega Ruby	10,5 - 10,8	Quyền sử dụng đất gắn liền nhà thuộc dự án Mega Ruby
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201501073 ngày 19 tháng 3 năm 2015	50.000.000	48 tháng	Tài trợ dự án Quốc Tế	11	Quyền sử dụng 31.010 m ² đất của dự án Khu nhà ở tại Phường Phú Hữu thuộc dự án Quốc Tế
Hợp đồng vay số 2000-LAV- 201403464 ngày 26 tháng 6 năm 2014	219.327.766	38 tháng	Tài trợ dự án Trí Minh Phú Hữu	11 - 11,5	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>	<i>16.093.275</i>				
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	87.358.911	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>	<i>9.444.444</i>				

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

16. **VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015 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>
<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	540.141.986	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	148.000.000	60 tháng	Tài trợ dự án Khang Điền Long Trường	10,5	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	10,5	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	10,5	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 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 Vĩ La Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<u>108.500.000</u>				
TỔNG CỘNG	<u>1.320.670.563</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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:						
Số đầu năm	480.699.740	498.373.400	(55.093.331)	34.915.354	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 đầu năm	<u>750.000.000</u>	<u>604.692.160</u>	<u>-</u>	<u>34.915.354</u>	<u>108.871.758</u>	<u>1.498.479.272</u>
Năm nay:						
Số đầu kỳ	750.000.000	604.692.160	-	34.915.354	108.871.758	1.498.479.272
Phát hành cổ phiếu mới (*)	510.000.000	339.272.000	-	-	-	849.272.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	52.310.004	52.310.004
Số cuối kỳ	<u>1.260.000.000</u>	<u>943.964.160</u>	<u>-</u>	<u>34.915.354</u>	<u>161.181.762</u>	<u>2.400.061.276</u>

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	750.000.000	480.699.740
Tăng trong kỳ	510.000.000	269.300.260
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.260.000.000</u>	<u>750.000.000</u>

17.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	126.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	126.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	126.000.000	75.000.000

17.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi 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 kỳ.

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (Ngàn VNĐ)	52.310.004	10.288.767
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	103.333.333	48.069.974
Lãi cơ bản và (lãi) lỗ suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)	<u>506</u>	<u>214</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

18 DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Tổng doanh thu	179.436.082	79.555.324
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	179.436.082	79.555.324
Trừ:		
Hàng bán bị trả lại (*)	-	-
Doanh thu thuần	<u>179.436.082</u>	<u>79.555.324</u>

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	29.822.369	-
Lãi tiền gửi	5.369.135	858.524
TỔNG CỘNG	<u>35.191.504</u>	<u>858.524</u>

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	<u>123.246.331</u>	<u>50.300.406</u>

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Lãi tiền vay	2.563.456	6.019.827
Chiết khấu thanh toán	<u>5.703.309</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>8.266.765</u>	<u>6.019.827</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

21. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Thu nhập khác	596.193	-
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng	581.648	-
Thu thanh lý tài sản cố định	14.545	-
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	(72.600)	-
Chi tiền phạt	-	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-
Chi phí khác	(72.600)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	523.593	-

22. 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.

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.

22.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.531.340	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(280.538)	6.580.374
TỔNG CỘNG	11.250.802	6.580.374

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.2 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 quý 1.

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:

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
Lợi nhuận trước thuế	62.392.585	16.835.073
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Chi phí không được khấu trừ	989.089	2.135.450
Lỗ (lợi nhuận) trong công ty liên kết	-	(583.550)
Lỗ của các công ty con	3.948.976	3.412.922
Phân bổ lợi thế thương mại	478.771	438.279
Điều chỉnh hợp nhất	2.882.404	5.539
Chi phí lãi vay	(15.079.230)	8.426.124
Chi phí phải trả	(3.113.925)	(12.452.325)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong kỳ	-	11.850.653
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	100.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	(16.062)	(26.458)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	52.422.608	25.870.807
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(86.275.892)
(Lỗ) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	52.422.608	(60.405.085)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành	11.531.340	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	34.688.340	50.914.653
Điều chỉnh giảm	-	3.137.863
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	-	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(18.952.652)	(5.000.000)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	27.267.506	42.776.790
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	27.534.727	42.892.401
Thuế TNDN trả thừa cuối kỳ	(267.221)	(115.611)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

22. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

22.3 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:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014
			Ngàn VNĐ	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay	1.111.501	2.293.123	(1.181.622)	2.492
Chi phí phải trả	966.891	1.651.954	(685.063)	197.365
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.094	3.094	-	(7.021)
Lỗi tính thuế	-	-	-	(1.410.780)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.081.486	3.948.171	(1.866.685)	(1.217.944)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay	14.454.429	12.295.790	2.158.639	665.675
Dự phòng trợ cấp thôi việc	100.058	91.733	8.325	(5.560)
Chi phí phải trả	24.160	34.300	(10.140)	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(49.404.924)	(49.395.324)	(9.600)	13.393.955
Lỗi tính thuế	-	-	-	(19.416.500)
TỔNG CỘNG	(34.826.277)	(36.973.501)	2.147.224	(5.362.430)
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			280.539	(6.580.374)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

23. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ 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	Thu thanh lý khoản đầu tư	83.538.000	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	11.012.830	
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Góp vốn HĐ HTĐT	195.100.000	
		Thu tiền góp vốn	184.000.000	
		Nhận tạm ứng	81.257.971	
		Hoàn tạm ứng	17.000.000	
Công ty CP Tư vấn Thiên Ngân	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư	87.000.000	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Cho vay	8.785.300	
		Lãi vay	986.124	
TỔNG CỘNG			<u>9.771.424</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

24. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, 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>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đến 1 năm	3.258.650	3.181.752
Trên 1 đến 5 năm	3.569.541	4.341.146
TỔNG CỘNG	6.828.191	7.522.898

25. 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 03 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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 03 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014.

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

25. 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		
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dờ đang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015			
+100	5.531.697	(7.675.009)	
-100	(5.531.697)	7.675.009	
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2014			
+100	3.092.636	(2.540.000)	
-100	(3.092.636)	2.540.000	

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 4. 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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

25. 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:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 03 năm 2015			
Vay và nợ	134.037.719	1.186.632.844	1.320.670.563
Phải trả người bán	15.708.575	-	15.708.575
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	104.504.260	-	104.504.260
TỔNG CỘNG	254.250.554	1.186.632.844	1.440.883.398
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

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 16*). 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 03 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

26. 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.

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>		
	<i>Ngân VNĐ</i>					
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	102.547.006	-	102.547.006	-	102.547.006	113.468.170
Phải thu bên liên quan	9.771.424	-	9.771.424	-	9.771.424	96.139.424
Phải thu khác	171.149.460	(100.000)	171.149.460	(100.000)	171.049.460	67.378.709
Tiền và các khoản tương đương tiền	705.100.327	-	705.100.327	-	705.100.327	434.688.706
TỔNG CỘNG	988.568.217	(100.000)	988.568.217	(100.000)	988.468.217	711.675.009
	<i>Ngân VNĐ</i>					
	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>		
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	1.320.670.563	1.288.762.134	1.320.670.563	1.288.762.134		
Phải trả bên liên quan	-	-	-	-		
Phải trả người bán	15.708.575	17.693.556	15.708.575	17.693.556		
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	104.504.260	113.047.796	104.504.260	113.047.796		
TỔNG CỘNG	1.440.883.398	1.419.503.486	1.440.883.398	1.419.503.486		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015

26. 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 03 năm 2015, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

Trong Quý 1 năm 2015 Công ty Khang Điền có chuyển nhượng 40% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Liên Lập, bên cạnh đó Công ty Khang Điền cũng thu được lợi nhuận từ hoạt động xây dựng của dự án Mega Residence, Mega Village. Do đó Quý 1 năm 2015 Công ty đạt lợi nhuận sau thuế hơn 51 tỷ đồng và biến động tăng hơn 10% so với cùng kỳ.

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

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 11 tháng 5 năm 2015