

**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



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN ĐÌNH BẢO

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

Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2015

Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015

4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

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

MỤC LỤC

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy phép niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 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 Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên

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 riêng kèm theo cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015 theo Giấy ủy quyền số: 01/2015/QĐ-KĐ.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ 1
ngày 31 tháng 03 năm 2015

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		1.550.054.036.753	1.050.340.112.144
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	562.566.905.028	227.237.853.548
111	1. Tiền		52.566.905.028	14.237.853.548
112	2. Các khoản tương đương tiền		510.000.000.000	213.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		710.290.692.106	547.090.057.107
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	11.795.720.437	17.413.178.381
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.717.916.686	1.419.649.771
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	691.777.054.983	528.257.228.955
140	IV. Hàng tồn kho		276.542.165.166	275.650.625.498
141	1. Hàng tồn kho	8	276.542.165.166	275.650.625.498
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		654.274.453	361.575.991
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		60.308.305	321.693.243
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	593.966.148	39.882.748
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.899.415.193.680	1.423.543.466.185
220	I. Tài sản cố định		2.482.912.658	2.558.824.143
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.482.912.658	2.558.824.143
222	Nguyên giá		7.406.972.106	7.300.135.924
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.924.059.448)	(4.741.311.781)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		1.896.284.232.325	1.420.302.525.753
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	1.397.619.402.325	1.163.302.525.753
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	498.664.830.000	257.000.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		648.048.697	682.116.289
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		90.284.537	124.352.129
268	2. Tài sản dài hạn khác		557.764.160	557.764.160
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.449.469.230.433	2.473.883.578.329

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.089.236.020.751	990.109.425.740
310	I. Nợ ngắn hạn		859.286.438.419	757.512.619.721
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		4.182.226.236	5.297.427.139
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	37.253.657.158	42.667.393.987
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	16.490.902.534	18.926.578.325
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	6.272.787.336	16.800.418.275
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	19	685.009.340.500	547.371.369.500
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	101.000.000.000	117.250.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.077.524.655	9.199.432.495
330	II. Nợ dài hạn		229.949.582.332	232.596.806.019
337	1. Phải trả dài hạn khác		364.788.500	364.788.500
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	207.000.000.000	207.500.000.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	22.584.793.832	24.732.017.519
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21.1	2.360.233.209.682	1.483.774.152.589
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.360.233.209.682	1.483.774.152.589
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.260.000.000.000	750.000.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		1.260.000.000.000	750.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		943.964.159.925	604.692.159.925
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		34.619.597.350	34.619.597.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		121.649.452.407	94.462.395.314
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		94.462.395.314	3.889.639.308
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		27.187.057.093	90.572.756.006
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.449.469.230.433	2.473.883.578.329



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo
Phó tổng giám đốc

Ngày 08 tháng 05 năm 2015


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 1
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015


VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	8.104.277.402	69.999.206.307
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	8.104.277.402	69.999.206.307
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(6.385.299.494)	(44.809.995.870)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.718.977.908	25.189.210.437
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	34.565.661.522	791.542.097
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.949.378.473)	(5.321.407.175)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.949.378.473)	(5.321.407.175)
25	8. Chi phí bán hàng		(2.581.251)	(2.581.251)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(4.928.499.819)	(4.167.352.956)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.404.179.887	16.489.411.152
31	11. Thu nhập khác	25	14.545.455	-
32	12. Chi phí khác	25	-	-
40	13. Lợi nhuận khác		14.545.455	-
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.418.725.342	16.489.411.152
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(4.378.891.936)	-
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế thu TNDN hoãn lại	26.3	2.147.223.687	(3.742.367.098)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		27.187.057.093	12.747.044.054




Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng


Hồ Thị Minh Thảo
Phó tổng giám đốc

Ngày 08 tháng 05 năm 2015

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

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
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		29.418.725.342	16.489.411.152
	(Lỗ) lợi nhuận trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định và BĐSĐT	10, 11	182.747.667	177.819.501
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(34.580.206.977)	(791.542.097)
06	Chi phí lãi vay	24	1.949.378.473	5.321.407.175
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.029.355.495)	21.197.095.731
09	Tăng các khoản phải thu		(163.754.718.399)	(70.718.829.510)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(891.539.668)	29.364.420.504
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		135.406.219.682	(62.837.251.308)
12	Giảm chi phí trả trước		295.452.530	118.794.196
14	Tiền lãi vay đã trả		(17.773.003.472)	(15.794.840.213)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(5.937.667.921)	(2.000.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(55.684.612.743)	(100.670.610.600)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(106.836.182)	-
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(475.981.706.572)	(69.965.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia		34.580.206.977	791.542.097
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(441.508.335.777)	(69.173.457.903)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		849.272.000.000	-
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		-	67.377.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		-	60.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(16.750.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		832.522.000.000	127.377.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015

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 12 năm 2014
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		335.329.051.480	(42.467.068.503)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	227.237.853.548	74.962.998.603
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	562.566.905.028	32.495.930.100



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng




Hồ Thị Minh Thảo
Phó tổng giám đốc

Ngày 08 tháng 05 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1
vào ngày và cho kỳ kế toán 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 Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy phép niêm yết số 11/QĐ-SDGHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 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 26 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 21).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") và Công ty đang trong quá trình hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 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 Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

3.5 Khấu hao và khấu trừ

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

Chi phí cải tạo văn phòng	5 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 5 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.6 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.8 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.9 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày đầu tư được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

3.12 Cổ phiếu quỹ

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ **Quỹ dự phòng tài chính**

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

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được ghi nhận như khoản nợ phải trả.

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.16 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

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

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

3.16 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	440.980.526	316.472.373
Tiền gửi ngân hàng	52.125.924.502	13.921.381.175
Các khoản tương đương tiền	510.000.000.000	213.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>562.566.905.028</u>	<u>227.237.853.548</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 4-6% mỗi năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bên liên quan	-	349.005.891
Bên thứ ba	11.795.720.437	17.064.172.490
TỔNG CỘNG	<u>11.795.720.437</u>	<u>17.413.178.381</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.000.000.000	1.000.000.000
Bên thứ ba	5.717.916.686	419.649.771
TỔNG CỘNG	<u>6.717.916.686</u>	<u>1.419.649.771</u>

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Thuế TNDN tạm nộp (*)	47.477.976.965	47.475.832.732
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	554.410.708.829	480.471.489.163
Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	88.080.340.000	-
Khác	1.808.029.189	309.907.060
TỔNG CỘNG	<u>691.777.054.983</u>	<u>528.257.228.955</u>

(*) Theo Thông tư số 78/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 22% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

8. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Dự án Khang Điền Long Trường (*)	233.687.111.755	229.297.030.593
Dự án Khang Điền Phước Long B	13.555.356.084	1.938.659.956
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	22.305.997.276	22.305.997.276
Dự án Mega Phú Hữu	6.993.700.051	22.108.937.673
TỔNG CỘNG	<u>276.542.165.166</u>	<u>275.650.625.498</u>

(*) Một phần trong dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19).

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tạm ứng	588.966.148	-
Khác	5.000.000	39.882.748
TỔNG CỘNG	<u>593.966.148</u>	<u>39.882.748</u>

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

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<i>Chi phí cải tạo văn phòng</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	50.173.573	-	5.822.791.146	1.427.171.205	7.300.135.924
Mua mới	-	-	-	106.836.182	106.836.182
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>50.173.573</u>	<u>-</u>	<u>5.822.791.146</u>	<u>1.534.007.387</u>	<u>7.406.972.106</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.173.573	-	215.167.146	1.422.821.488	1.688.162.207
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	(50.173.573)	-	(3.343.169.915)	(1.347.968.293)	(4.741.311.781)
Khấu hao trong kỳ	-	-	(175.238.249)	(7.509.418)	(182.747.667)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>(50.173.573)</u>	<u>-</u>	<u>(3.518.408.164)</u>	<u>(1.355.477.711)</u>	<u>(4.924.059.448)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	-	-	2.479.621.231	79.202.912	2.558.824.143
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.304.382.982</u>	<u>178.529.676</u>	<u>2.482.912.658</u>

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm</i> <i>2015</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm</i> <i>2014</i>	
	<i>VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ</i> <i>sở hữu</i> <i>(%)</i>	<i>VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ</i> <i>sở hữu</i> <i>(%)</i>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	264.805.200.000	99,90	61.009.200.000	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	72.983.000.000	99,90	72.983.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Vi La	49.500.000.000	99,00	49.500.000.000	99,00
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	99.900.000.000	99,90	99.900.000.000	99,90
Công ty TNHH MTV Hào Khang	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Tư Vấn Quốc Tế	182.649.970.703	99,90	152.129.094.131	99,90
Công ty TNHH Đầu tư KD Bất Động Sản Sapphire	99.050.000.000	99,90	99.050.000.000	99,90
TỔNG CỘNG	1.397.619.402.325		1.163.302.525.753	

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Vào ngày 12 tháng 1 năm 2015 Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("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 lên 250 tỷ VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại GP, GP là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM") là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102015172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"). là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp và tư vấn môi giới bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"). là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản.

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Công ty TNHH MTV Hào Khang ("HK") là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302817202 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 01 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2015 Công ty TNHH Đầu tư Quốc Tế ("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 59.448.572.000 VNĐ lên 90.000.000.000 VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại QT, Công ty TNHH Đầu tư Quốc Tế ("QT") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302146816 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 10 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại 490A Điện Biên Phủ, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư KD Bất Động Sản Sapphire ("SP") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312898068 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 08 năm 2015, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Tầng 8, Tòa nhà Loyal, 151 Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản

13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	148.100.000.000	137.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	131.012.830.000	120.000.000.000
Công ty TNHH ĐT Kinh doanh BĐS Kim Sa	132.552.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Thiên Ngân	87.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>498.664.830.000</u>	<u>257.000.000.000</u>

14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 4.141.500.000 VNĐ (cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014: 5.875.833.333 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.

15. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	101.000.000.000	117.250.000.000
TỔNG CỘNG	<u>101.000.000.000</u>	<u>117.250.000.000</u>

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.897.388.611	-
Bên thứ ba	35.356.268.547	42.667.393.987
TỔNG CỘNG	<u>37.253.657.158</u>	<u>42.667.393.987</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	16.120.367.568	17.679.143.553
Thuế giá trị gia tăng	197.431.090	1.084.056.168
Thuế thu nhập cá nhân	173.103.876	163.378.604
TỔNG CỘNG	<u>16.490.902.534</u>	<u>18.926.578.325</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Chi phí xây dựng phải trả	865.016.364	2.581.355.637
Chi phí lãi vay	5.297.952.434	14.109.244.100
Khác	109.818.538	109.818.538
TỔNG CỘNG	<u>6.272.787.336</u>	<u>16.800.418.275</u>

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

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	684.807.971.000	547.050.000.000
Bên thứ ba	201.369.500	321.369.500
TỔNG CỘNG	<u>685.009.340.500</u>	<u>547.371.369.500</u>

20. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay ngân hàng (i)	308.000.000.000	324.750.000.000
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	101.000.000.000	117.250.000.000
Vay dài hạn	207.000.000.000	207.500.000.000

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

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VNĐ</i>				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1405900020 ngày 03 tháng 03 năm 2015	60.000.000.000	36 tháng	Góp vốn vào Long Phước Điền	10.5%/năm	Quyền sử dụng 54.109 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền
Hợp đồng vay số LD1333700058 ngày 5 tháng 12 năm 2013	100.000.000.000	24 tháng	Góp vốn vào NP	10.5%/năm	Tất cả tài sản có của NP trị giá 100.000.000.000 VNĐ
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>100.000.000.000</i>				
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	148.000.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	10.5%/năm	Quyền sử dụng 122.673,9 m2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Trường sở hữu bởi Khang Điền
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.000.000.000</i>				
TỔNG CỘNG	<u>308.000.000.000</u>				

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

B09-DN

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

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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2014						
Số đầu năm	480.699.740.000	498.373.400.000	(55.093.331.075)	34.619.597.350	3.889.639.308	962.489.045.583
Tăng vốn điều lệ	269.300.260.000	94.035.091.000	-	-	-	363.335.351.000
Mua cổ phiếu quỹ	-	12.283.668.925	55.093.331.075	-	-	67.377.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	90.572.756.006	90.572.756.006
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>750.000.000.000</u>	<u>604.692.159.925</u>	<u>-</u>	<u>34.619.597.350</u>	<u>94.462.395.314</u>	<u>1.483.774.152.589</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015:						
Số đầu năm	750.000.000.000	604.692.159.925	-	34.619.597.350	94.462.395.314	1.483.774.152.589
Tăng vốn điều lệ	510.000.000.000	339.272.000.000	-	-	-	849.272.000.000
Mua bán Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	27.187.057.093	27.187.057.093
Ngày 31 tháng 03 năm 2015	<u>1.260.000.000.000</u>	<u>943.964.159.925</u>	<u>-</u>	<u>34.619.597.350</u>	<u>121.649.452.407</u>	<u>2.360.233.209.682</u>

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	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 kỳ	750.000.000.000	480.699.740.000
Vốn góp tăng trong kỳ	510.000.000.000	269.300.260.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.260.000.000.000</u>	<u>750.000.000.000</u>

21.2 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 03 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
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 Cổ phiếu phổ thông	126.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	126.000.000	75.000.000

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014
Tổng doanh thu	8.104.277.402	69.999.206.307
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	-	13.287.501.255
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	8.104.277.402	56.711.705.052
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	<u>8.104.277.402</u>	<u>69.999.206.307</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần bất động sản</i>	-	13.287.501.255
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	8.104.277.402	56.711.705.052

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

22.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014</i>
Lãi chuyển nhượng cổ phần	29.822.369.000	-
Lãi tiền gửi	4.743.292.522	791.542.097
TỔNG CỘNG	<u>34.565.661.522</u>	<u>791.542.097</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	13.047.873.407
Giá vốn hợp đồng xây dựng	6.385.299.494	31.762.122.463
TỔNG CỘNG	<u>6.385.299.494</u>	<u>44.809.995.870</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014</i>
Chi phí lãi tiền vay	1.949.378.473	5.321.407.175
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>1.949.378.473</u>	<u>5.321.407.175</u>

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014</i>
Thu nhập khác	14.545.455	-
Thanh lý tài sản	14.545.455	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	-
Khác	-	-
Chi phí khác	-	-
Chi phí khác	-	-
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>14.545.455</u>	<u>-</u>

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

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.

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	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.378.891.936	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(2.147.223.687)	3.742.367.098
TỔNG CỘNG	2.231.668.249	3.742.367.098

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2014</i>
Lỗ trước thuế	29.418.725.342	16.489.411.152
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Thay đổi chi phí phải trả	-	(30.000.000)
Lãi vay	(9.708.221.315)	(2.144.748.818)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(8.250.000)	(9.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	201.800.229	1.346.497.590
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	-	-
(Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	19.904.054.256	14.649.767.083
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(14.649.767.083)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	19.904.054.256	-
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	4.378.891.936	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	17.679.143.553	35.940.167.465
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu tiền	-	-
Cán trừ thuế phải thu và phải nộp	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(5.937.667.921)	(2.000.000.000)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	16.120.367.568	33.940.167.465

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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lỗ tính thuế	-	-		(18.980.696.233)
Trợ cấp thôi việc phải trả	82.253.470	82.068.470	(1.815.000)	(1.980.000)
Phí dịch vụ	24.160.078	24.160.078	-	(6.600.000)
Lãi vay	14.454.428.805	12.295.790.120	2.158.638.685	9.246.908.835
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(37.143.636.185)	(37.134.036.187)	(9.599.998)	6.000.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(22.584.793.832)	(24.732.017.519)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			2.147.223.687	(3.742.367.398)

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

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐ HTĐT	11.012.830.000
Công ty TNHH ĐT KD Địa Ốc Gia Phước	Công ty con	Thanh lý HĐ HTĐT	15.943.613.667
		Nhận tạm ứng	187.000.000.000
		Hoàn tạm ứng	17.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Góp vốn HĐ HTĐT	195.100.000.000
		Thu tiền góp vốn	184.000.000.000
		Nhận tạm ứng	81.257.971.000
		Hoàn tạm ứng	17.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thu thanh lý khoản đầu tư	83.538.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh BĐS Liên Minh	Công ty con	Cho tạm ứng	30.000.000.000
		Thu hồi tạm ứng	14.800.000.000
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Nhận tạm ứng	40.000.000.000
		Hoàn tạm ứng	10.000.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	18.000.000.000
		Hoàn tạm ứng	4.700.000.000
Công ty CP Tư vấn Thiên Ngân	Bên liên quan	Góp vốn đầu tư	87.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho tạm ứng	106.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho tạm ứng	1.850.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Góp vốn HĐ HTĐT	23.370.833.333
		Hoàn tạm ứng	5.000.000.000
Công ty TNHH Tư Vấn Quốc tế	Công ty con	Nhận tạm ứng	16.000.000.000
		Hoàn tạm ứng	34.000.000.000
		Góp vốn HĐ HTĐT	59.500.000.000
		Thu hồi góp vốn ĐT	32.500.000.000

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

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

Công ty TNHH ĐT và KD BĐS Song Lập	Công ty con	Nhận tạm ứng	7.000.000.000
		Hoàn tạm ứng	76.600.000.000
Công ty TNHH ĐT và KD BĐS Sapphire	Công ty con	Hoàn tạm ứng	47.700.000.000
		Góp vốn HĐ HTĐT	270.000.000.000
		Thu hồi góp vốn ĐT	270.000.000.000

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, 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>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	<u>1.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG			<u>1.000.000.000</u>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho tạm ứng	332.300.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh BĐS Liên Minh	Công ty con	Cho tạm ứng	15.200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Góp vốn HĐ HTĐT	150.750.555.552
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho tạm ứng	29.160.153.277
Công ty TNHH Tư Vấn Quốc tế	Công ty con	Góp vốn HĐ HTĐT	27.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>554.410.708.829</u>
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty TNHH Thiết Kế Xây Dựng An Pha	Bên liên quan	Thuê dịch vụ	<u>2.966.285.330</u>
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	<u>1.897.388.611</u>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	VNĐ
			<i>Phải thu (phải trả)</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	(2.150.000.000)
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	(25.300.000.000)
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 ĐT KD Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận tạm ứng	(170.500.000.000)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng	(115.600.000.000)
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Nhận tạm ứng	(30.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(64.257.971.000)
Công ty TNHH ĐT và KD BĐS Song Lập	Công ty con	Nhận tạm ứng	(232.400.000.000)
Công ty TNHH ĐT và KD BĐS Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	(37.300.000.000)
TỔNG CỘNG			<u>(684.807.971.000)</u>

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đến 1 năm	824.268.452	927.768.000
Trên 1 đến 5 năm	985.647.523	1.546.280.000
TỔNG CỘNG	<u>1.809.915.975</u>	<u>2.474.048.000</u>

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

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 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 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 03 năm 2015 và Ngày 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 Công ty chủ yếu liên quan đến vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

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

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

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 chủ yếu ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	VNĐ		
	Tăng (giảm) điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang trên bảng cân đối kế toán riêng	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015			
VNĐ	100	1.490.000.000	(2.150.000.000)
VNĐ	-100	(1.490.000.000)	2.150.000.000
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2014			
VNĐ	100	3.725.000.000	(6.375.000.000)
VNĐ	-100	(3.725.000.000)	6.375.000.000

Rủi ro về bất động sản

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng tại mỗi thời điểm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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

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:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 03 năm 2015			
Vay và nợ	101.000.000.000	207.000.000.000	308.000.000.000
Phải trả người bán	4.182.226.236	-	4.182.226.236
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	691.282.127.836	-	691.282.127.836
	<u>796.464.354.072</u>	<u>207.000.000.000</u>	<u>1.003.464.354.072</u>
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>

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án và một phần khoản đầu tư vào cổ phiếu của TM làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng (Thuyết minh số 19). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 03 năm 2015 và Ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

B09-DN

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

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

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

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>		VNĐ
	<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>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>			
Tài sản tài chính							
Phải thu khách hàng	11.795.720.437	-	17.064.172.490	-	11.795.720.437	17.064.172.490	
Phải thu các bên liên quan	554.410.708.829	-	480.820.495.054	-	554.410.708.829	480.820.495.054	
Phải thu khác	137.366.346.154	-	47.785.739.792	-	137.366.346.154	47.785.739.792	
Tiền và các khoản tương đương tiền	562.566.905.028	-	227.237.853.548	-	562.566.905.028	227.237.853.548	
TỔNG CỘNG	1.266.139.680.448	-	772.908.260.884	-	1.266.139.680.448	772.908.260.884	
							VNĐ
Nợ phải trả tài chính							
Vay và nợ			308.000.000.000	324.750.000.000	308.000.000.000	324.750.000.000	
Phải trả các bên có liên quan			684.807.971.000	547.050.000.000	684.807.971.000	547.050.000.000	
Phải trả người bán			4.182.226.236	5.297.427.139	4.182.226.236	5.297.427.139	
Phải trả khác			6.474.156.836	17.121.787.775	6.474.156.836	17.121.787.775	
TỔNG CỘNG			1.003.464.354.072	894.219.214.914	1.003.464.354.072	894.219.214.914	

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

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 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 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.

31. 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. Do đó Quý 1 năm 2015 Công ty đạt lợi nhuận sau thuế hơn 27 tỷ đồng và biến động tăng hơn 10% so với cùng kỳ.

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 1

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1 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 08 tháng 05 năm 2015