

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý 4

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban 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 - 36

# 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.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 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 đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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



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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban 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 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán 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 Giám đốc cần phải:

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

Ban 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 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 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 GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các 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 hợp nhất.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Ngàn VNĐ


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.083.229.642</b>	<b>1.547.145.019</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>434.688.706</b>	<b>88.517.553</b>
111	1. Tiền		211.288.706	25.367.553
112	2. Các khoản tương đương tiền		223.400.000	63.150.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>257.000.000</b>	<b>-</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		257.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>279.559.991</b>	<b>381.190.828</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	113.570.077	26.849.084
132	2. Trả trước cho người bán	6	2.471.781	208.439.740
135	3. Các khoản phải thu khác	7	163.618.133	146.002.004
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(100.000)	(100.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.074.964.465</b>	<b>1.068.116.274</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.074.964.465	1.068.116.274
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>37.016.480</b>	<b>9.320.364</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.684.066	618.929
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		34.812.140	8.500.964
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		267.221	115.611
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		253.053	84.860
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>37.427.950</b>	<b>194.082.553</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>4.374.044</b>	<b>3.916.127</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	4.374.044	3.916.127
222	Nguyên giá		10.345.174	8.870.217
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.971.130)	(4.954.090)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	Nguyên giá		84.000	84.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000)	(84.000)
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>14.000.000</b>	<b>174.832.622</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	11.1	-	160.832.622
258	2. Đầu tư dài hạn khác	11.2	14.000.000	14.000.000
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>8.199.420</b>	<b>2.726.204</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.036.405	319.334
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	3.948.171	1.453.342
268	3. Tài sản dài hạn khác		2.214.844	953.528
<b>269</b>	<b>IV. Lợi thế thương mại</b>	<b>13</b>	<b>10.854.486</b>	<b>12.607.600</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.120.657.592</b>	<b>1.741.227.572</b>



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


Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.584.415.400</b>	<b>775.292.253</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>472.844.137</b>	<b>212.103.171</b>
311	1. Vay ngắn hạn	14	214.587.156	16.657.948
312	2. Phải trả người bán		17.663.547	2.215.182
313	3. Người mua trả tiền trước	15	78.001.805	96.523.745
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	39.058.575	51.532.832
315	5. Phải trả người lao động		-	63.898
316	6. Chi phí phải trả	17	27.155.043	27.325.580
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	85.772.753	6.793.352
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.605.258	10.990.634
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.111.571.263</b>	<b>563.189.082</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		422.784	467.914
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	1.074.174.978	546.605.644
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	36.973.501	16.115.524
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.498.479.272</b>	<b>965.657.807</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20.1</b>	<b>1.498.479.272</b>	<b>965.657.807</b>
411	1. Vốn cổ phần		750.000.000	480.699.740
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		604.692.160	498.373.400
414	3. Cổ phiếu quỹ		-	(55.093.331)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.254.345	23.254.345
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.661.009	11.661.009
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		108.871.758	6.762.644
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>37.762.920</b>	<b>277.512</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.120.657.592</b>	<b>1.741.227.572</b>

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



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

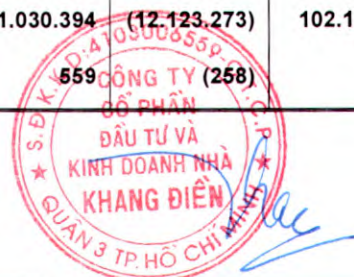
Ngày 10 tháng 02 năm 2015




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


Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và CC DV	21.1	422.786.978	46.022.209	621.541.247	310.132.505
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(5.461.309)	(30.322.137)	(9.751.132)	(197.639.297)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	417.325.669	15.700.072	611.790.115	112.493.208
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	22	(353.121.843)	(17.988.232)	(521.036.099)	(144.041.991)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		64.203.826	(2.288.160)	90.754.016	(31.548.783)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	1.136.240	7.120.579	130.629.178	17.253.489
22	7. Chi phí tài chính	23	(24.592.584)	9.367.854	(49.654.151)	(113.897.533)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.869.404)	(3.788.671)	(35.098.794)	(29.521.985)
24	8. Chi phí bán hàng		(22.016.540)	391.219	(27.618.868)	(3.054.559)
25	9. Chi phí quản lý DN		(9.840.061)	(17.746.522)	(35.216.057)	(46.719.465)
30	10. Lợi nhuận(lỗ) thuần từ HĐKD		8.890.881	(3.155.030)	108.894.118	(177.966.851)
31	11. Thu nhập khác	24	529.486	(704.533)	794.559	5.824.160
32	12. Chi phí khác	24	(64.306)	710.905	(310.748)	(766.735)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		465.180	6.372	483.811	5.057.425
45	14. LN (lỗ) từ CTY liên kết		(9.538)	(2.631.544)	(4.492.283)	(3.146.125)
50	15. LN (lỗ) kế toán trước thuế		9.346.523	(5.780.202)	(104.885.646)	(176.055.551)
51	16. Chi phí thuế TNDN HH	25.1	(389.812)	663.332	(19.349.716)	-
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.2	(7.233.658)	4.461.966	(22.724.400)	39.393.600
60	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		1.723.563	(654.904)	62.811.530	(136.661.951)
	Phân bổ:					
	- Lợi ích của các CĐ thiểu số		(29.307.341)	11.468.369	(39.297.584)	(12.116.285)
	- Lợi nhuận thuộc về các Cổ đông công ty		31.030.394	(12.123.273)	102.109.114	(124.545.666)
70	19. Lãi cơ bản / CP (VNĐ/ cổ phiếu)	20.4			1.604	(2.754)



  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

  
Hồ Thị Minh Thảo  
Giám đốc Tài chính

Ngày 10 tháng 02 năm 2015

Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ



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

Ngàn VNĐ


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b>		<b>104.885.646</b>	<b>(176.055.551)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	9, 10, 11	2.770.154	15.535.295
03	Dự phòng		-	100.000
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		79.834.177	70.259.949
06	Chi phí lãi vay	23	26.290.779	29.521.985
08	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>213.780.756</b>	<b>(60.638.322)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(145.200.874)	148.557.509
10	Tăng hàng tồn kho		(1.006.848.191)	(157.495.531)
11	Giảm các khoản phải trả		57.024.931	(118.928.674)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(4.211.717)	(137.037)
13	Tiền lãi vay đã trả		(26.240.193)	(83.696.672)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(19.264.337)	(19.344.985)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(385.376)	(592.565)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(931.345.001)</b>	<b>(292.276.277)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.474.957)	(848.278)
23	Tiền chi mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	70.105
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(78.000.000)	(219.632.669)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		192.214.663	327.135.190
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		8.530.555	6.683.124
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>121.270.261</b>	<b>113.407.472</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		375.654.020	-
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		55.093.331	(20.892.413)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.001.512.134	636.476.898
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(276.013.592)	(455.201.228)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	(409.919)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>1.156.245.893</b>	<b>159.973.338</b>





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

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		346.171.153	(18.895.467)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		88.517.553	107.413.020
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		434.688.706	88.517.553

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

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



Ngày 10 tháng 02 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 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 đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 10 công ty con cấp I và 3 công ty con cấp II, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (“GP”), trong đó 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 điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Một phần dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

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 được Công ty TNHH Đầu Tư Nhà Phố 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 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 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 điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. 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.

Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng 48.90% quyền sở hữu của Công ty trong Công ty TNHH Đô thị Mê Ga (“MG”) cho các nhà đầu tư và theo đó giảm tỉ lệ sở hữu của Công ty tại “MG” từ 99,90% còn 51% vốn chủ sở hữu. “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 điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản. Dự án của MG đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), trong đó 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 điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. 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, các khoản phải thu liên quan và một phần cổ phiếu của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK"), trong đó 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 điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. 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 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 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 19*).

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"), trong đó 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 điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại 155 Đường Hai Bà Trưng, 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 19*).

Công ty TNHH MTV Hào Khang ("HK"), trong đó Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu. 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.

Công ty TNHH Đầu Tư Quốc Tế ("QT"), trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu. 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"), trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu. SP là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312898068 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 08 năm 2014, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Tầng 8, Tòa nhà Loyal, 151 Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh ("LM"), trong đó Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Trí Minh nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty TNHH 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 điều chỉnh. LM có trụ sở đăng ký tại 117-119 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.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản SL ("SL"), trong đó Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Liên Minh nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty TNHH 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 điều chỉnh. SL có trụ sở đăng ký tại 117-119 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.

**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.

**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 *Niên độ kế toán***

Niên độ kế toán 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**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 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

**3. 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 kỳ kế toán quý 4

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

#### 3.3 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 quý 4. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

#### 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 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là Nhóm Công ty sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản thuê tài chính và khấu trừ 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
Máy móc và 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 và khấu trừ 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.

**3.7 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.

**3.8 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.

**3.9 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**3.10 Đầu tư vào công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian 10 năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

**3.11 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.

**3.12 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 Nhóm 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. 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.

**3.13 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

#### 3.14 *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 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 ghi nhận như khoản nợ phải trả.

#### 3.15 *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.

*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 Nhóm Công ty được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

#### 3.16 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 quý 4.

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 trả 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 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 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 năm tài chính 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 quý 4.

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 trả 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 trả 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 quý 4 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 niên độ kế toán 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 QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**3.17 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 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, 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 cộng với 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.

*Giá trị sau ghi nhận lần 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 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.

**3.18 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 QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	Ngân VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Tiền mặt	2.746.692	1.259.879
Tiền gửi ngân hàng	208.542.014	24.107.674
Các khoản tương đương tiền	223.400.000	63.150.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>434.688.706</b>	<b>88.517.553</b>

(\*) 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 5% mỗi năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Ngân VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	113.570.077	26.849.084
Bên liên quan	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>113.570.077</b>	<b>26.849.084</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Ngân VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên liên quan	-	994.870
Bên thứ ba	2.471.781	207.444.870
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.471.781</b>	<b>208.439.740</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Ngân VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	62.001.248	78.186.580
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	92.323.299	67.169.688
Phải thu khác	9.293.586	645.736
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>163.618.133</b>	<b>146.002.004</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Mê Ga Phú Hữu (*)	40.052.382	255.727.751
Trí Minh Phú Hữu (*)	322.808.809	253.084.717
Khang Điền Long Trường (*)	229.297.030	182.531.645
Sài Gòn Mùa Xuân Bình Trưng Đông	-	81.211.500
Gia Phước Phú Hữu (*)	73.813.496	73.714.414
Vĩ La Long Trường (*)	62.879.578	62.879.578
Nhà Phố Phú Hữu	160.756.951	-
Hào Khang Phú Hữu	111.234.499	-
Saphire Phú Hữu	131.944.552	-
Quốc Tế Phú Hữu	132.687.535	-
Song Lập Phú Hữu	662.597.254	-
LPD Long Trường (*)	83.905.897	-
Các dự án khác	62.986.482	158.966.669
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.074.964.465</u></b>	<b><u>1.068.116.274</u></b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Ngàn VNĐ			
	<i>Nhà cửa &amp; vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số dư đầu kỳ	50.174	7.011.905	1.808.138	8.870.217
Mua trong kỳ	-	948.546	526.412	1.474.957
Số dư cuối kỳ	<u>50.174</u>	<u>7.960.451</u>	<u>2.334.550</u>	<u>10.345.174</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>				
Số dư đầu kỳ	50.174	3.126.171	1.777.745	4.954.090
Khấu hao trong kỳ	-	941.628	75.412	1.017.040
Số dư cuối kỳ	<u>50.174</u>	<u>4.067.799</u>	<u>1.853.157</u>	<u>5.971.130</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu kỳ	-	3.885.734	30.393	3.916.127
Số dư cuối kỳ	<u>-</u>	<u>3.892.651</u>	<u>481.393</u>	<u>4.374.044</u>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

**11.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Giá trị đầu tư (Ngàn VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư (Ngàn VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ")	-	-	127.581.053	30,0
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA")	-	-	33.251.569	33,4
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>160.832.622</b>	

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	160.832.622	384.067.669
Thanh lý công ty liên kết	(160.319.448)	(223.748.221)
Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế	-	3.659.299
Phản (lỗ) lãi lũy kế trong công ty liên kết	(513.174)	(3.146.125)
	<b>-</b>	<b>160.832.622</b>

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

Vào ngày 04 tháng 8 năm 2014 Công Ty đã chuyển nhượng toàn bộ 33.40% cổ phần còn lại tại Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102040481 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 6 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MA có trụ sở đăng ký tại số 143 Đường Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MA là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

**11.2 Đầu tư dài hạn khác**

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Công Ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	14.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**12. 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, Mega Ruby và dự án Trí Minh Phú Hữu với số tiền là 44.799.451 ngàn VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 35.311.108 ngàn VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mê Ga Phú Hữu và dự án Trí Minh Phú Hữu.

**13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu kỳ	17.531.141
Tăng trong kỳ	-
Số cuối kỳ	<u>17.531.141</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu kỳ	4.923.541
Phân bổ trong kỳ	1.753.114
Số cuối kỳ	<u>6.676.655</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu kỳ	<u>12.607.600</u>
Số cuối kỳ	<u>10.854.486</u>

**14. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 19</i> )	214.587.156	16.657.948
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>214.587.156</u>	<u>16.657.948</u>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Bên thứ ba	78.001.805	96.523.745
Bên liên quan	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>78.001.805</u>	<u>96.523.745</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 25.2</i> )	34.810.811	51.030.264
Thuế thu nhập cá nhân	447.176	502.568
Thuế giá trị gia tăng	3.800.588	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.058.575</b>	<b>51.532.832</b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Chi phí xây dựng	9.177.718	13.595.155
Chi phí lãi vay	17.005.117	13.309.810
Khác	972.208	420.615
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.155.043</b>	<b>27.325.580</b>

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên thứ ba	85.772.753	6.793.352
Bên liên quan	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.772.753</b>	<b>6.793.352</b>

**19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay dài hạn ngân hàng	1.288.762.134	563.263.592
Thuê tài chính	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.288.762.134</b>	<b>563.263.592</b>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 14</i> )	214.587.156	16.657.948
Vay dài hạn	1.074.174.978	546.605.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>Ngàn VNĐ</i>				
<b>Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201422711 ngày 10 tháng 12 năm 2014	85.000.000	36 tháng	Đầu tư dự án Saphire tại P. Phú Hữu	11%/năm	- Quyền sử dụng 24.120 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Saphire Phú Hữu
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201403464 ngày 27 tháng 6 năm 2014	144.834.092	38 tháng	Đầu tư dự án Trí Minh Phú Hữu	11.5 ->11.7%/năm	- Quyền sử dụng 57.556 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Trí Minh Phú Hữu
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>16.093.275</i>				
Hợp đồng vay số 2000-LAV- 201405008 ngày 23 tháng 9 năm 2014	184.359.702	36 tháng	Tài trợ cho dự án Hào Khang Phú Hữu	11%/năm	Quyền sử dụng đất của 166 lô thuộc dự án khu dân cư nhà ở tại Phường Phú Hữu, Quận 9.
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>73.743.881</i>				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1419600073 ngày 15 tháng 07 năm 2014	519.818.340	60 tháng	Bổ sung vốn thực hiện HĐ hợp tác với Song Lập	11 13 ->11.5%/năm	Quyền sử dụng đất diện tích 72.292,6 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu nhà ở 15ha tại Phường Phú Hữu- tại Công ty Song Lập
Hợp đồng vay số LD1405900020 ngày 03 tháng 03 năm 2014	60.000.000	36 tháng	Góp vốn vào Long Phước Điền	12%/năm	Quyền sử dụng đất 54.109 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

19. **VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 Ngàn VNĐ</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 23 tháng 3 năm 2012	16.250.000	36 tháng	Góp vốn vào Trí Minh	12%/năm	Quyền sử dụng 27.455 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 342, 341, 260, 259, 258, 576, 577 thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	16.250.000				
Hợp đồng vay số LD1333700058 ngày 5 tháng 12 năm 2013	100.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Nhà Phố Phú Hữu	12%/năm	Toàn bộ tài sản của Nhà Phố trị giá 100.000.000.000 VNĐ
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	100.000.000				
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	148.500.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	12%/năm	Quyền sử dụng 122.673,9 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Khang Điền Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1.000.000				
Hợp đồng vay số LD 1321700043 ngày 07 tháng 8 năm 2013	30.000.000	36 tháng	Hợp tác đầu tư Trí Minh Phú Hữu	11,5%/năm	Quyền sử dụng 34.330 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Vi La Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	7.500.000				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.288.762.134</b>				

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Ngàn VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>	439.000.000	498.373.400	(34.200.918)	26.688.194	11.146.009	173.008.050	1.114.529.735
Mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ	-	-	(20.892.413)	-	-	-	(20.892.413)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	41.699.740	-	-	-	-	(41.699.740)	(3.433.849)
Giảm do thanh lý khoản đư	-	-	-	(3.433.849)	-	-	(3.433.849)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(124.419.841)	(124.419.841)
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	<u>480.699.740</u>	<u>498.373.400</u>	<u>(55.093.331)</u>	<u>23.254.345</u>	<u>11.661.009</u>	<u>6.762.644</u>	<u>965.657.807</u>
<b>Năm nay:</b>							
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>	480.699.740	498.373.400	(55.093.331)	23.254.345	11.661.009	6.762.644	965.657.807
Tăng vốn	269.300.260	94.035.091	-	-	-	-	363.335.351
Bán cổ phiếu quỹ	-	12.283.669	55.093.331	-	-	-	67.377.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	102.109.114	102.109.114
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<u>750.000.000</u>	<u>604.692.160</u>	<u>-</u>	<u>23.254.345</u>	<u>11.661.009</u>	<u>108.871.758</u>	<u>1.498.479.272</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	480.699.740	439.000.000
Tăng trong năm	<u>269.300.260</u>	<u>41.699.740</u>
Vốn góp cuối năm	<u>750.000.000</u>	<u>480.699.740</u>

**20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	48.069.974
Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	(4.331.240)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	75.000.000	43.738.734

**20.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lãi 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 trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (Ngàn VNĐ)	102.109.114	(124.545.666)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>63.673.869</u>	<u>45.221.843</u>
<b>Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)</b>	<b><u>1.604</u></b>	<b><u>(2.754)</u></b>

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 QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**21 DOANH THU**

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

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>422.786.978</b>	<b>46.022.209</b>	<b>621.541.247</b>
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	422.786.978	46.022.209	595.281.569	258.816.259
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	-	-	26.259.678	51.316.246
<i>Doanh thu tư vấn, dịch vụ</i>	-	-	-	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại	(5.461.309)	(30.322.137)	(9.751.132)	(197.639.297)
<b>DOANH THU THUẬN</b>	<b>417.325.669</b>	<b>15.700.072</b>	<b>611.790.115</b>	<b>112.493.208</b>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lãi từ hoạt động đầu tư	-	-	108.316.366
Khác	-	-	13.542.974	-
Lãi tiền gửi	1.136.240	7.120.579	8.769.838	7.086.011
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.136.240</b>	<b>7.120.579</b>	<b>130.629.178</b>	<b>17.253.489</b>

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

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá vốn bất động sản	353.121.843	17.988.232	505.493.983
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-	15.542.116	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	-	-	52.247.063
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>353.121.843</b>	<b>17.988.232</b>	<b>521.036.099</b>	<b>144.041.991</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền vay	19.869.404	3.788.671	35.098.794
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	4.723.180	(13.156.525)	-	82.113.771
Khác	-	-	14.555.357	2.261.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.592.584</b>	<b>(9.367.854)</b>	<b>49.654.151</b>	<b>113.897.533</b>

**24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	<b>Thu nhập khác</b>	<b>529.486</b>	<b>(704.533)</b>	<b>794.559</b>
Thu tiền giảm thuế đất	-	-	-	4.677.587
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	70.105
Thu nhập khác	529.486	(704.905)	794.559	1.076.468
<b>Chi phí khác</b>	<b>(64.306)</b>	<b>710.905</b>	<b>(310.748)</b>	<b>(766.735)</b>
Thanh lý TSCĐ	-	-	-	(8.942)
Chi phí khác	(64.306)	710.905	(310.748)	(757.793)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>465.180</b>	<b>6.372</b>	<b>483.811</b>	<b>5.057.425</b>

**25. 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.

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
Chi phí thuế TNDN hiện hành	19.349.716	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	22.724.400	(39.393.600)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.074.116</b>	<b>(39.393.600)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận (lỗ) chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận (lỗ) chịu 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 (lỗ) 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 và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
		Ngàn VNĐ
<b>Lợi nhuận (lỗ) trước thuế</b>	<b>104.885.646</b>	<b>(176.055.551)</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:</b>		
Chi phí không được khấu trừ	3.674.005	3.596.594
Chi phí lãi vay	(5.403.703)	15.346.220
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	(37.071)	(32.525)
Thay đổi chi phí phải trả	1.139.399	(4.001.563)
Lỗ (lợi nhuận) của các công ty con	(42.242.631)	44.733.035
Phân bổ lợi thế thương mại	1.753.114	14.449.204
Lỗ trong công ty liên kết	4.492.283	3.146.125
Điều chỉnh hợp nhất	84.559.682	5.539
Dự phòng nợ phải thu khó đòi		100.000
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những kỳ trước đã thực hiện trong kỳ	12.579.743	14.139.855
<b>(Lỗ) lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ kỳ trước</b>	<b>171.598.346</b>	<b>(84.573.067)</b>
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(86.275.892)	(1.702.825)
<b>(Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>85.322.454</b>	<b>(86.275.892)</b>
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	18.770.940	-
Thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước	569.884	-
<b>Thuế TNDN kỳ hiện hành</b>	<b>19.340.824</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	50.914.653	56.125.873
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền trong kỳ	(1.803.660)	16.339.374
Cán trừ khoản phải thu và phải nộp	(14.643.890)	(2.205.609)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(19.264.337)	(19.344.985)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>34.543.590</b>	<b>50.914.653</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	34.810.811	51.030.264
Thuế TNDN nộp thừa cuối kỳ	(267.221)	(115.611)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

**25.3 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
				<i>Ngàn VNĐ</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(9.718.654)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	28.094	2.695	25.399	(16.428)
Lỗi tính thuế	1.655.758	1.410.780	244.978	1.908.953
Chi phí lãi vay	2.165.547	5.362	2.160.185	(198.627)
Chi phí phải trả	98.772	34.505	64.267	3.963
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-	-	686.894
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.948.171</b>	<b>1.453.342</b>	<b>2.494.829</b>	<b>(11.151.805)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí lãi vay	12.295.790	15.718.450	(3.422.660)	1.942.269
Chi phí phải trả	27.870	42.990	(15.120)	10.369
Dự phòng trợ cấp thôi việc	93.453	100.245	(6.792)	2.979
Lỗi tính thuế	613.251	19.416.500	(18.803.249)	19.416.500
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(50.003.865)	(51.393.709)	768.428	1.026.404
Tăng (giảm) do hợp nhất công ty con	-	-	(4.361.252)	28.146.884
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(36.973.501)</b>	<b>(16.115.524)</b>	<b>(25.219.229)</b>	<b>50.545.405</b>
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(22.724.400)</b>	<b>39.393.600</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của 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>Ngân VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hoa Lộc Vũng	Bên liên quan	HĐ hợp tác Đầu Hoàn trả tạm ứng	14.850.000	135.000.000
Công ty TNHH Tư Vấn Lê Gia	Bên liên quan	chuyển nhượng vốn	83.538.000	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Hoàn trả tạm ứng Hoàn trả HĐ hợp tác	10.000.000	61.387.046

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngân VNĐ</i>	
			<i>Phải thu (phải trả)</i>	
<b><i>Phải thu khác</i></b>				
Công ty TNHH Tư Vấn Lê Gia	Bên liên quan	Chuyển nhượng vốn	83.538.000	
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	8.785.299	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>92.323.299</b>	

**27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Ngân VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Đến 1 năm	2.517.639	1.726.779
Trên 1 đến 5 năm	625.705	1.308.819
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.143.344</b>	<b>3.035.598</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**28. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của 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 Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng:

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

***Rủi ro lãi suất***

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**30. 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:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>		
100	10.812.621	(2.075.000)
-100	(10.812.621)	2.075.000
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>		
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. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. 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 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 QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**30. 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 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>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Vay và nợ	214.587.156	1.074.174.978	1.288.762.134
Phải trả người bán	17.663.547	-	17.663.547
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	112.927.796	-	112.927.796
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>345.178.499</b>	<b>1.074.174.978</b>	<b>1.419.353.477</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
Vay và nợ	16.657.948	546.605.644	563.263.592
Phải trả người bán	2.215.182	-	2.215.182
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	34.118.932	-	34.118.932
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.992.062</b>	<b>546.605.644</b>	<b>599.597.706</b>

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, toàn bộ tài sản của NP làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ ngân hàng (*Thuyết minh số 19*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**31. 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 12 năm 2014</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu khách hàng	113.570.077	-	26.849.084	-	113.570.077	26.849.084
Phải thu bên liên quan	92.323.299	-	67.169.688	-	92.323.299	67.169.688
Phải thu khác	71.194.834	(100.000)	78.832.316	(100.000)	71.194.834	78.732.316
Tiền và các khoản tương đương tiền	434.688.706	-	88.517.553	-	434.688.706	88.517.553
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>711.776.916</b>	<b>-</b>	<b>261.368.641</b>	<b>-</b>	<b>711.776.916</b>	<b>261.268.641</b>

	<i>Giá trị ghi sổ</i>				<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>		
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ	1.288.762.134	563.263.592	1.288.762.134	563.263.592		
Phải trả bên liên quan	-	795.849	-	795.849		
Phải trả người bán	17.663.547	1.419.333	17.663.547	1.419.333		
Phải trả khác	112.927.976	34.118.932	112.927.976	34.118.932		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.419.353.477</b>	<b>599.597.706</b>	<b>1.419.353.477</b>	<b>599.597.706</b>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

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


- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay và nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.


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


Trong Quý 4 năm 2014, Công ty có lợi nhuận từ hoạt động bán hàng từ dự án Mega Residence của Công ty TNHH Đô thị Mega và dự án Mega Ruby của Công ty TNHH MTV Hào Khang làm lãi gộp quý 4/2014 tăng cao so với cùng kỳ, đạt 64,2 tỷ so với khoản lỗ 2,2 tỷ của quý 4/2013. Do đó Quý 4 năm 2014 Công ty đạt lợi nhuận sau thuế biến động tăng hơn 10% so với cùng kỳ, trong đó lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty là hơn 31 tỷ đồng.

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

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

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

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



Ngày 10 tháng 02 năm 2015

