

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 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 của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông 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
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban 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	
Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2015

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền số 01/2015/QĐ-KĐ ngày 5 tháng 1 năm 2015.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ với các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015



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

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

**Building a better
working world**

Số tham chiếu: 60766189//17794888/LR-HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty"), được trình bày từ trang 4 đến trang 34 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Nhóm Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ với các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Ngô Bửu Quốc Đạt
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2198-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 8 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.231.373.270	3.083.157.744
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	632.334.653	434.688.706
111	1. Tiền		339.041.501	211.288.706
112	2. Các khoản tương đương tiền		293.293.152	223.400.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.052.874.045	536.488.093
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	120.392.060	113.468.170
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	323.095.135	2.501.790
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	609.486.850	420.618.133
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(100.000)	(100.000)
140	III. Hàng tồn kho	8	2.495.750.480	2.074.964.465
141	1. Hàng tồn kho		2.495.750.480	2.074.964.465
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		50.414.092	37.016.480
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		12.083.944	1.684.066
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		33.178.416	34.812.140
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		630.290	267.221
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		4.521.442	253.053
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		36.213.856	37.427.950
220	I. Tài sản cố định		7.909.631	4.374.044
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	7.909.631	4.374.044
222	Nguyên giá		11.190.668	10.345.174
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.281.037)	(5.971.130)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	Nguyên giá		84.000	84.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000)	(84.000)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		14.000.000	14.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	11	14.000.000	14.000.000
260	III. Tài sản dài hạn khác		14.304.225	19.053.906
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.781.651	2.036.405
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	935.768	3.948.171
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.608.877	2.214.844
269	4. Lợi thế thương mại	13	9.977.929	10.854.486
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.267.587.126	3.120.585.694

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.782.967.614	1.584.343.502
310	I. Nợ ngắn hạn		544.587.138	482.216.683
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	53.304.521	17.693.556
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	186.970.119	77.899.898
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	37.090.849	38.938.575
314	4. Phải trả người lao động		28.900	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	70.732.150	27.155.043
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		25.346.674	85.892.753
320	7. Vay ngắn hạn	17	160.868.075	224.031.600
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.245.850	10.605.258
330	II. Nợ dài hạn		1.238.380.476	1.102.126.819
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		720.368	-
337	2. Phải trả dài hạn khác		423.784	422.784
338	3. Vay dài hạn	17	1.200.810.998	1.064.730.534
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23.3	36.425.326	36.973.501
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.484.619.512	1.536.242.192
410	I. Vốn chủ sở hữu		2.484.619.512	1.536.242.192
411	1. Vốn cổ phần	18.1	1.260.000.000	750.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.260.000.000	750.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	18.1	943.964.160	604.692.160
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	18.1	34.915.354	34.915.354
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	18.1	210.412.024	108.871.758
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		108.871.758	6.762.644
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		101.540.266	102.109.114
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.327.974	37.762.920
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.267.587.126	3.120.585.694

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
01	1. Doanh thu bán hàng	19.1	481.958.960	86.094.233
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	(1.979.159)	(4.289.823)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng	19.1	479.979.801	81.804.410
11	4. Giá vốn hàng bán	20	(329.372.406)	(59.239.621)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng		150.607.395	22.564.789
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	40.064.916	80.326.772
22	7. Chi phí tài chính	21	(19.653.566)	(19.401.609)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.793.545)	(11.670.390)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		-	(4.481.851)
25	9. Chi phí bán hàng		(21.223.920)	(3.150.758)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(22.397.318)	(16.128.753)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		127.397.507	59.728.590
31	12. Thu nhập khác	22	1.048.977	159.741
32	13. Chi phí khác	22	(816.057)	(196.480)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		232.920	(36.739)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		127.630.427	59.691.851
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.2	(26.698.061)	(3.891.095)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23.3	(2.464.228)	(15.224.949)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		98.468.138	40.575.807
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		101.540.266	40.581.158
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(3.072.128)	(5.351)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	0,86	0,78
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25	0,86	0,78



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		127.630.427	59.691.851
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 13	1.516.964	1.320.406
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(39.492.064)	(69.844.921)
06	Chi phí lãi vay	21	3.793.545	11.670.390
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		93.448.872	2.837.726
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(496.338.763)	196.642.838
10	Tăng hàng tồn kho		(231.588.383)	(168.833.749)
11	Tăng các khoản phải trả		75.092.006	98.426.780
12	Tăng chi phí trả trước		(10.145.124)	(6.066.145)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.240.212)	(26.240.193)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	23.2	(27.381.898)	(12.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(359.408)	(498.530)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(606.512.910)	84.268.727
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(6.453.119)	(1.255.819)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.704.273	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(226.687.548)	(583.289.846)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		111.080.340	145.553.468
27	Tiền thu lãi cho vay		9.270.774	1.201.882
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(111.085.280)	(437.790.315)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ		849.726.552	430.747.351
33	Tiền thu từ đi vay		482.992.788	95.674.804
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(417.475.203)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		915.244.137	526.422.155

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		197.645.947	172.900.567
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		434.688.706	88.517.553
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	632.334.653	261.418.120



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính 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 Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 86 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 74).

Cơ cấu tổ chức

Nhóm Công ty có 14 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố (“NP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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. Các dự án của NP đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*). Vào ngày 8 tháng 4 năm 2015, NP 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 100.000.000 ngàn VNĐ lên 320.000.000 ngàn VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại NP.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh (“TM”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. Dự án của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (“GP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Vào ngày 12 tháng 1 năm 2015, GP nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 46.000.000 ngàn VNĐ lên 250.000.000 ngàn VNĐ. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại GP.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("SGMX"), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại 490A Đường Điện Biên Phủ, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Dự án của QT đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*). Vào ngày 26 tháng 3 năm 2015, QT nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 59.448.572 ngàn VNĐ lên 90.000.000 ngàn VNĐ.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Dự án của LPĐ đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang ("HK"), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản. Dự án của SP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 51% 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 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

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

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười ("THM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302241636 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 4 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. THM có trụ sở đăng ký tại 56-58 Đường Phú Thọ, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của THM là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng ngân Việt Nam đồng ("Ngàn VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán sau:

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 27.

Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 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.

3.3 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 trả lại 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

3.9 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.13 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 của 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 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 một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

3.14 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 Nhóm 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 kỳ 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 giữa niên độ.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 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 Tổng 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.

4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 99,9% quyền sở hữu của THM với giá mua 182.447.824 ngàn VNĐ. Nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	3.337.503	2.615.765
Tiền gửi ngân hàng	335.703.998	208.672.941
Các khoản tương đương tiền (*)	293.293.152	223.400.000
TỔNG CỘNG	632.334.653	434.688.706

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4% đến 5% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	120.392.060	113.468.170
Dự phòng phải thu khó đòi	(100.000)	(100.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	120.292.060	113.368.170

6.2 Trả trước cho người bán

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho thầu phụ	130.914.872	2.501.790
- Công ty TNHH Xây dựng Livo	83.527.050	-
- Các nhà thầu phụ khác	47.387.822	2.501.790
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	137.738.850	-
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 24)	54.441.413	-
TỔNG CỘNG	323.095.135	2.501.790

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	516.617.455	257.000.000
- Công ty TNHH Việt Hữu Phú ("Việt Hữu Phú") (i)	226.378.929	-
- Công ty TNHH Thiên Ngân ("Thiên Ngân") (ii)	203.238.526	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Sa ("Kim Sa") (iii)	87.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	-	137.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	-	120.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (iv)	60.946.457	60.744.894
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	21.302.344	96.139.424
Khác	10.620.594	6.733.815
TỔNG CỘNG	609.486.850	420.618.133

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản đầu tư vào Việt Hữu Phú để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 82.182 m² theo HĐHTĐT số 001/2015/HĐHT/HK-VHP ngày 20 tháng 5 năm 2015.
- (ii) Đây là khoản đầu tư vào Thiên Ngân để phát triển dự án Khu dân cư tại Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 57.700 m² theo HĐHTĐT số 001/2015/HĐHT/TN-KĐ ngày 2 tháng 2 năm 2015 và dự án Khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 47.077 m² theo HĐHTĐT số 001/2015/HĐHT/QT-TN ngày 8 tháng 5 năm 2015.
- (iii) Đây là khoản đầu tư vào Kim Sa để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 36.820 m² theo HĐHTĐT số 01/2015/HĐHT/HLV-KĐ ngày 14 tháng 3 năm 2015.
- (iv) 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.

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Song Lập Phú Hữu (*)	756.187.996	662.597.254
Trí Minh Phú Hữu (*)	364.922.010	296.301.924
Khang Điền Long Trường (*)	239.865.632	229.297.030
Nhà Phố Điền Phúc Thành (*)	175.879.512	-
Nhà Phố Phú Hữu (*)	166.317.250	160.756.951
Saphire Bình Trưng Đông (*)	155.034.089	131.944.552
Quốc Tế Phú Hữu (*)	147.944.502	132.687.535
Tháp Mười Phước Long B	131.192.279	-
Gia Phước Phú Hữu	84.092.576	73.813.496
Long Phước Điền Long Trường (*)	83.905.897	83.905.897
Vì La Long Trường (*)	62.879.578	62.879.578
Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby")	27.577.358	111.234.499
Mega Phú Hữu	23.617.149	46.000.160
Các dự án khác	76.334.652	83.545.589
TỔNG CỘNG	<u>2.495.750.480</u>	<u>2.074.964.465</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VNĐ			
	<i>Chi phí cải tạo văn phòng</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	50.174	8.120.450	2.174.550	10.345.174
Mua trong kỳ	-	6.346.283	106.836	6.453.119
Thanh lý	-	<u>(5.607.625)</u>	-	<u>(5.607.625)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>50.174</u>	<u>8.859.108</u>	<u>2.281.386</u>	<u>11.190.668</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.174	20.429	1.777.162	1.847.765
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	50.174	4.080.866	1.840.090	5.971.130
Khấu hao trong kỳ	-	589.195	51.212	640.407
Thanh lý	-	<u>(3.330.500)</u>	-	<u>(3.330.500)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>50.174</u>	<u>1.339.561</u>	<u>1.891.302</u>	<u>3.281.037</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>-</u>	<u>4.039.584</u>	<u>334.460</u>	<u>4.374.044</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>-</u>	<u>7.519.547</u>	<u>390.084</u>	<u>7.909.631</u>

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Ngàn VNĐ
	<i>Phần mềm kế toán</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>84.000</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	84.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>84.000</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>-</u>

11. ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Chi tiết khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

	Ngàn VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")	<u>14.000.000</u>	<u>14.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

11. ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (tiếp theo)

CVH là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 411022000617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 10 năm 2011 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. CVH có trụ sở đăng ký tại Kumho Asiana Plaza, 39 Đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của CVH là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu dân cư Bình Trưng Đông tại Thành phố Hồ Chí Minh.

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Trí Minh Phú Hữu, dự án Sapphire Bình Trưng Đông, dự án Quốc Tế Phú Hữu, dự án Song Lập Phú Hữu, dự án Hào Khang Phú Hữu, dự án Nhà Phố Điền Phúc Thành và dự án Nhà Phố Phú Hữu số tiền là 92.583.072 ngàn VNĐ (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014: 21.511.524 ngàn VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án trên.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	Ngàn VNĐ
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	30.551.454
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	19.696.968
Phân bổ trong kỳ	876.557
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	20.573.525
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	10.854.486
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	9.977.929

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

14.1 Phải trả người bán

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Phải trả người bán	47.516.393	17.693.556
- Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Điền Phúc Thành	36.668.500	-
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Anpha	7.788.912	14.705.185
- Các khoản phải trả người bán khác	3.058.981	2.988.371
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 24)	5.788.128	-
TỔNG CỘNG	53.304.521	17.693.556

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

14.2 Người mua trả tiền trước

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	<u>186.970.119</u>	<u>77.899.898</u>

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)	34.473.764	34.956.040
Thuế giá trị gia tăng	2.417.687	3.700.163
Thuế thu nhập cá nhân	199.398	282.372
TỔNG CỘNG	<u>37.090.849</u>	<u>38.938.575</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	65.235.887	16.061.185
Chi phí dịch vụ xây dựng	4.186.853	9.177.719
Khác	1.309.410	1.916.139
TỔNG CỘNG	<u>70.732.150</u>	<u>27.155.043</u>

17. VAY

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả	160.868.075	224.031.600
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng	1.361.679.073	1.288.762.134
Vay dài hạn đến hạn trả	160.868.075	224.031.600
Vay dài hạn	1.200.810.998	1.064.730.534
TỔNG CỘNG	<u>1.361.679.073</u>	<u>1.288.762.134</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

17. **VAY** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2015 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1419600073 ngày 15 tháng 7 năm 2014	542.718.353	60 tháng	Tài trợ cho dự án Song Lập Phú Hữu	11,5	Quyền sử dụng 74.907 m ² đất thuộc dự án khu dân cư Song Lập Phú Hữu
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	148.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	9,5	Quyền sử dụng 122.673,9 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Khang Điền Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>1.000.000</i>				
Hợp đồng vay số LD1514600392 ngày 26 tháng 5 năm 2015	100.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Nhà Phổ Phú Hữu	10,5	Quyền sử dụng 44.725 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phổ Phú Hữu
Hợp đồng vay số LD1514700341 ngày 26 tháng 5 năm 2015	93.331.500	48 tháng	Tài trợ cho dự án Nhà Phổ Điền Phúc Thành	9,5	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phổ Điền Phúc Thành
Hợp đồng vay số LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014	60.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	9,5	Quyền sử dụng 54.109 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Long Phước Điền Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>15.000.000</i>				
Hợp đồng vay số LD1321700043 ngày 7 tháng 8 năm 2013	30.000.000	36 tháng	Tài trợ cho dự án Trí Minh Phú Hữu	11,5	Quyền sử dụng 34.330 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Vi La Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>15.000.000</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

17. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2015 Ngàn VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201403464 ngày 26 tháng 6 năm 2014	237.403.131	36 tháng	Tài trợ cho dự án Trí Minh Phú Hữu	13	Quyền sử dụng 64.000 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Trí Minh Phú Hữu
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	99.403.816				
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	89.788.882	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Bình Trưng Đông	11	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Bình Trưng Đông
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	30.464.259				
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201501073 ngày 19 tháng 3 năm 2015	60.437.207	36 tháng	Tài trợ cho dự án Quốc Tế Phú Hữu	10 - 11,5	Quyền sử dụng 31.010 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Quốc Tế Phú Hữu
TỔNG CỘNG	<u>1.361.679.073</u>				
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	160.868.075				
Vay dài hạn	1.200.810.998				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngàn VNĐ						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	480.699.740	498.373.400	(55.093.331)	23.254.345	11.661.009	6.762.644	965.657.807
Phát hành cổ phiếu mới	269.300.260	94.035.091	-	-	-	-	363.335.351
Bán cổ phiếu quỹ	-	12.283.669	55.093.331	-	-	-	67.377.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	40.581.158	40.581.158
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>750.000.000</u>	<u>604.692.160</u>	<u>-</u>	<u>23.254.345</u>	<u>11.661.009</u>	<u>47.343.802</u>	<u>1.436.951.316</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 (*)	750.000.000	604.692.160	-	34.915.354	-	108.871.758	1.498.479.272
Phát hành cổ phiếu mới (**)	510.000.000	339.272.000	-	-	-	-	849.272.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	101.540.266	101.540.266
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>1.260.000.000</u>	<u>943.964.160</u>	<u>-</u>	<u>34.915.354</u>	<u>-</u>	<u>210.412.024</u>	<u>2.449.291.538</u>

(*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã chuyển toàn bộ số dư đầu kỳ quỹ dự phòng tài chính sang quỹ đầu tư phát triển theo hướng dẫn của Thông tư 200.

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

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

Vào ngày 15 tháng 5 và ngày 19 tháng 5 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	750.000.000	480.699.740
Tăng trong kỳ	510.000.000	269.300.260
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.260.000.000</u>	<u>750.000.000</u>

18.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 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 <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	126.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	126.000.000	75.000.000

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Tổng doanh thu	481.958.960	86.094.233
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	481.958.960	86.094.233
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại (*)	(1.979.159)	(4.289.823)
Doanh thu thuần	<u>479.979.801</u>	<u>81.804.410</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Lãi do thanh lý khoản đầu tư	29.822.369	78.228.607
Lãi tiền gửi	10.242.547	2.098.165
TỔNG CỘNG	40.064.916	80.326.772

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG BÁN

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	329.372.406	59.239.621

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Chiết khấu thanh toán	15.860.021	1.707.382
Lãi tiền vay	3.793.545	11.670.390
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	-	6.000.000
Khác	-	23.837
TỔNG CỘNG	19.653.566	19.401.609

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

22. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Thu nhập khác	1.048.977	159.741
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	800.000	159.671
Khác	248.977	70
Chi phí khác	(816.057)	(196.480)
Lỗ từ thanh lý tài sản	(572.851)	-
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	(196.480)
Khác	(243.206)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	232.920	(36.739)

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% thu nhập 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

23.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.698.061	3.891.095
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.464.228	15.224.949
TỔNG CỘNG	29.162.289	19.116.044

23.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập 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 kỳ 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 nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Lợi nhuận trước thuế	127.630.427	59.691.851
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.113.509	1.832.058
Điều chỉnh hợp nhất	19.428.836	16.795.442
Lỗ của các công ty con	7.040.629	4.191.443
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(1.055.257)	4.985.189
Phân bổ lợi thế thương mại	876.557	876.557
Lỗ trong công ty liên kết	-	4.481.851
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	(8.250)	(16.812)
Thay đổi chi phí phải trả	(4.629.198)	124.558
Chi phí lãi vay	(5.508.330)	11.425.320
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ kỳ trước	144.888.923	104.387.457
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(11.911.839)	(86.275.892)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	132.977.084	18.111.565
Thuế TNDN phải nộp ước tính trong kỳ hiện hành	29.254.958	3.984.544
Thuế TNDN trích thừa các kỳ trước	(2.556.897)	(93.449)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.698.061	3.891.095
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	34.688.817	50.914.653
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền trong kỳ	201.563	(1.627.761)
Tăng thuế TNDN do hợp nhất công ty con	(11.310)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(27.381.898)	(12.000.000)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	34.195.233	41.177.987
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	34.473.764	41.445.208
Thuế TNDN nộp thừa cuối kỳ	(278.531)	(267.221)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
<i>Ngàn VNĐ</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	609.331	1.651.954	(1.042.623)	17.683
Chi phí lãi vay	323.343	2.293.123	(1.969.780)	(5.362)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	3.094	3.094	-	399
Lỗi kỳ trước chuyển sang	-	-	-	244.978
TỔNG CỘNG	935.768	3.948.171		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay	13.053.737	12.295.790	757.947	2.567.486
Dự phòng trợ cấp thôi việc	89.918	91.733	(1.815)	(6.792)
Chi phí phải trả	58.500	34.300	24.200	(8.520)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(49.627.481)	(49.395.324)	(232.157)	768.428
Lỗi kỳ trước chuyển sang	-	-	-	(18.803.249)
TỔNG CỘNG	(36.425.326)	(36.973.501)		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(2.464.228)	(15.224.949)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

24. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thu tiền thanh lý khoản đầu tư vào MG	83.538.000	
		Mua dịch vụ	163.827.137	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	11.012.830	
		Thu hồi từ HĐHTĐT	131.012.830	
		Tạm ứng	30.700.000	
		Thu tạm ứng	9.400.000	

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	Công ty liên kết	Nhận tạm ứng	30.000.000	
		Hoàn tạm ứng	30.000.000	
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	119.340.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Tạm ứng	355.200.000	
		Thu tạm ứng	27.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hoa Lộc Vũng	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	105.702.800	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	71.387.046	
Công ty TNHH CVH Cayman 8	Bên liên quan	Thu tạm ứng	7.940.000	
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	1.694.353	

Các giao dịch với các bên liên quan khác:

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Lương và thưởng	<u>1.178.990</u>	<u>1.675.399</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, 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>Ngàn VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(Phải trả)</i>
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ	<u>54.441.413</u>
Phải thu khác			
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Tạm ứng	21.300.000
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	<u>2.344</u>
TỔNG CỘNG			<u>21.302.344</u>
Phải trả người bán			
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ	<u>(5.788.128)</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

25. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	101.540.266	40.581.158
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	118.392.265	52.160.067
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản</i>	0,86	0,78
- <i>Lãi suy giảm</i>	0,86	0,78

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đến 1 năm	3.534.768	3.181.752
Trên 1 đến 5 năm	5.870.647	4.341.146
TỔNG CỘNG	9.405.415	7.522.898

27. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này. Chi tiết như sau:

	Ngàn VNĐ		
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Phải thu ngắn hạn khác	163.618.133	257.000.000	420.618.133
Đầu tư dài hạn khác	271.000.000	(257.000.000)	14.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	23.254.345	11.661.009	34.915.354
Quỹ dự phòng tài chính	11.661.009	(11.661.009)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán, yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015