

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý 2 năm 2015

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

Công ty có trụ sở chính tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Bà Hồ Thị Minh Thảo được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền số 01/2015/QĐ-KĐ ngày 5 tháng 1 năm 2015.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 2**  
vào ngày 30 tháng 06 năm 2015

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu 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 Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

**CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.235.946.558</b>	<b>3.083.157.744</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>632.334.653</b>	<b>434.688.706</b>
1. Tiền	111		349.041.501	211.288.706
2. Các khoản tương đương tiền	112		283.293.152	223.400.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.051.820.968</b>	<b>536.488.093</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	120.392.060	113.468.170
2. Trả trước cho người bán	132		323.049.897	2.501.790
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	608.479.011	420.618.133
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(100.000)	(100.000)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.512.546.611</b>	<b>2.074.964.465</b>
1. Hàng tồn kho	141	7	2.512.546.611	2.074.964.465
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>39.244.326</b>	<b>37.016.480</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		914.178	1.684.066
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		33.178.416	34.812.140
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		835.120	267.221
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		4.316.612	253.053
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>50.170.266</b>	<b>37.427.950</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>7.909.631</b>	<b>4.374.044</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	7.909.631	4.374.044
<i>Nguyên giá</i>	222		11.190.668	10.345.174
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.281.037)	(5.971.130)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		84.000	84.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(84.000)	(84.000)
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		14.000.000	14.000.000
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>28.260.635</b>	<b>19.053.906</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		13.286.483	2.036.405
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	21.3	3.491.751	3.948.171
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.504.472	2.214.844
4. Lợi thế thương mại	269	11	9.977.929	10.854.486
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.286.116.824</b>	<b>3.120.585.694</b>

Đơn vị tính: Ngân VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>A -</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.798.004.611</b>	<b>1.584.343.502</b>
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>560.344.504</b>	<b>482.216.683</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		61.333.689	17.693.556
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		186.970.119	77.899.898
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	36.644.342	38.938.575
4.	Phải trả người lao động	314		28.900	-
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	70.664.152	27.155.043
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319		33.589.377	85.892.753
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	12	160.868.075	224.031.600
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.245.850	10.605.258
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.237.660.107</b>	<b>1.102.126.819</b>
1.	Phải trả dài hạn khác	337		423.784	422.784
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	15	1.200.810.998	1.064.730.534
3.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	21.3	36.425.325	36.973.501
<b>B -</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.488.112.213</b>	<b>1.536.242.192</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>16.1</b>	<b>2.488.112.213</b>	<b>1.536.242.192</b>
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	16	1.260.000.000	750.000.000
1a.	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.260.000.000	750.000.000
1b.	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		943.964.160	604.692.160
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		34.915.354	34.915.354
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		211.344.964	108.871.758
4a.	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		108.871.758	6.762.644
4b.	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		102.473.206	102.109.114
5.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		37.887.735	37.762.920
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>4.286.116.824</b>	<b>3.120.585.694</b>

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo  
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 12 tháng 08 năm 2015



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


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 2


Cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	17.1	302.522.878	6.538.909	481.958.960	86.094.233
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		1.979.159	4.289.823	1.979.159	4.289.823
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.1	300.543.719	2.249.086	479.979.801	81.804.410
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	18	204.924.918	8.939.215	328.171.249	59.239.621
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		95.618.801	(6.690.129)	151.808.552	22.564.789
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17.2	4.873.413	79.468.248	40.064.917	80.326.772
22	7. Chi phí tài chính	19	11.386.800	13.381.782	19.653.565	19.401.609
23	Trong đó: chi phí lãi vay		4.673.952	7.381.782	12.940.717	11.670.390
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết		-	(5.065.400)	-	(4.481.851)
25	9. Chi phí bán hàng		11.639.615	2.417.875	21.223.922	3.150.758
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		10.735.794	9.019.543	22.396.985	16.128.753
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		66.730.005	42.893.519	128.598.997	59.728.590
31	12. Thu nhập khác	20	2.157.056	160.073	2.753.249	159.741
32	13. Chi phí khác	20	2.447.729	196.480	2.520.329	196.480
40	14. Lợi nhuận khác		(290.673)	(36.407)	232.920	(36.739)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		66.439.332	42.857.112	128.831.917	59.691.851
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.2	17.986.957	3.891.095	29.518.297	3.891.095
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	21.3	188.784	8.644.575	(91.754)	15.224.949
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		48.263.591	30.321.442	99.405.374	40.575.807
61	19. Lợi nhuận sau thuế của CĐ của Cty mẹ		50.163.202	30.292.725	102.473.206	40.581.158
62	20. Lợi nhuận sau thuế của CĐ thiểu số		(1.899.611)	28.717	(3.067.832)	(5.351)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)		360	565	866	778

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

  
Hồ Thị Minh Thảo  
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM, ngày 12 tháng 08 năm 2015

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>128.831.917</b>	<b>59.691.851</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.516.964	1.320.406
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(42.818.166)	(69.844.921)
06	- Chi phí lãi vay	19	12.940.717	11.670.390
	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>100.471.432</b>	<b>2.837.726</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(363.178.412)	196.642.838
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(437.582.146)	(168.833.749)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		24.273.949	98.426.780
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(10.480.190)	(6.066.145)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(34.750.844)	(26.240.193)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(27.295.020)	(12.000.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(498.530)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(748.541.231)</b>	<b>84.268.727</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.732.136)	(1.255.819)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.704.273	-
25	5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(85.998.294)	(583.289.846)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	145.553.468
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.849.201	1.201.882
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(80.176.956)</b>	<b>(437.790.315)</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		849.272.000	430.747.351
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		362.092.134	95.674.804
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(185.000.000)	-
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.026.364.134</b>	<b>526.422.155</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2015

Đơn vị tính: Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán 6 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 năm	4	434.688.706	88.517.553
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	<b>632.334.653</b>	261.418.120



**Nguyễn Trần Cẩm Hiền**  
Người lập biểu



**Trà Thanh Trà**  
Kế Toán Trưởng



**Hồ Thị Minh Thảo**  
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 12 tháng 08 năm 2015



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2015 là 86 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 74).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 14 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (“GP”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Vào ngày 12 tháng 01 năm 2015, GP nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 46 tỷ VNĐ lên 250 tỷ VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại GP. Một phần dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 15*).

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (“SGMX”), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền (“LPĐ”), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng. Một phần dự án của LPĐ đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 15*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

### **Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. Dự án của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 15*).

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

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản. Dự án của Vi La đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 15*).

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản. Toàn bộ tài sản của NP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 15*).

Công ty TNHH MTV Hào Khang ("HK"), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Dự án của HK đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 15*).

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("SL"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312582949 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SL có trụ sở đăng ký tại số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SL là kinh doanh bất động sản. Dự án của SL đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 15*).

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại 490A Đường Điện Biên Phủ, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Vào ngày 26 tháng 3 năm 2015, QT nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 59.448.752 ngàn VNĐ lên 90.000.000 ngàn VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại QT.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản. Dự án của SP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 15*).

Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười ("NTM") 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 ngày 14 tháng 3 năm 2001 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NTM có trụ sở đăng ký tại 56-58 Phú Thọ, Phường 2, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NTM 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

### **2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

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 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2015.

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

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

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

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

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

#### 3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

**3.6 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.7 Chi phí trả trước**

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

**3.8 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

**3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

#### 3.11 *Cổ phiếu quỹ*

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

#### 3.12 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ **Quỹ dự phòng tài chính**

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

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

▶ **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.13 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bất động sản*

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

*Tiền lãi*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

#### 3.15 Công cụ tài chính

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

##### Tài sản tài chính

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

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

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

##### *Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

##### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp 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.

#### 3.16 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Giám đốc của Nhóm Công ty đã quyết định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	3.541.610	2.615.765
Tiền gửi ngân hàng	345.499.891	208.672.941
Các khoản tương đương tiền (*)	283.293.152	223.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>632.334.653</u></b>	<b><u>434.688.706</u></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 từ 4% đến 6% mỗi năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải thu khách hàng	<u>120.392.060</u>	<u>113.468.170</u>

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Phải thu khác từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 22</i> )	337.508.929	96.139.424
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	60.946.456	60.744.894
Phải thu khác	210.023.626	6.733.815
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>608.479.011</u></b>	<b><u>163.618.133</u></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 sau khi trừ đi chi phí tương ứng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Song Lập Phú Hữu (*)	756.187.996	662.597.254
Trí Minh Phú Hữu (*)	364.922.010	296.301.924
Khang Điền Long Trường (*)	239.865.631	229.297.030
Nhà Phố Phú Hữu (*)	342.196.762	160.756.951
Quốc Tế Phú Hữu	147.944.502	132.687.535
Sapphire Bình Trưng Đông (*)	155.034.089	131.944.552
Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby") (*)	28.778.515	111.234.499
Long Phước Điền Long Trường (*)	83.905.897	83.905.897
Gia Phước Phú Hữu (*)	84.092.576	73.813.496
Vĩ La Long Trường (*)	62.879.578	62.879.578
Mê Ga Phú Hữu	52.488.665	46.000.160
Tháp Mười Phước Long B	131.192.097	-
Các dự án khác	63.058.293	83.545.589
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.512.546.611</u></b>	<b><u>2.074.964.465</u></b>

(\*) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 15).

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Ngàn VNĐ			
	Chi phí cải tạo văn phòng	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu kỳ	50.174	8.120.450	2.174.550	10.345.174
Mua trong kỳ	-	5.063.026	1.390.092	6.453.118
Thanh lý trong kỳ	-	(5.607.624)	-	(5.607.624)
Số cuối kỳ	<u>50.174</u>	<u>7.575.852</u>	<u>3.564.642</u>	<u>11.190.668</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.174	20.429	2.321.462	2.392.065
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu kỳ	50.174	4.080.866	1.840.090	5.971.130
Khấu hao trong kỳ	-	528.365	112.042	640.407
Giảm do thanh lý	-	(3.330.500)	-	(3.330.500)
Số cuối kỳ	<u>50.174</u>	<u>1.278.731</u>	<u>1.952.132</u>	<u>3.281.037</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu kỳ	-	4.039.584	334.460	4.374.044
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>6.297.121</u>	<u>1.612.510</u>	<u>7.909.631</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Ngàn VNĐ  
Phần mềm kế toán

**Nguyên giá:**

Số đầu kỳ và cuối kỳ 84.000

Trong đó:

Đã hao mòn hết 84.000

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu kỳ và cuối kỳ 84.000

**Giá trị còn lại:**

Số đầu kỳ và cuối kỳ -

**10. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Phú Hữu, dự án Nhà Phố Phú Hữu, dự án Trí Minh Phú Hữu và dự án Mega Ruby, Mega Village với số tiền là 19.458.450 ngàn VNĐ (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 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.

**11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

Ngàn VNĐ

**Nguyên giá:**

Số đầu kỳ và cuối kỳ 17.531.141

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu kỳ 6.676.655

Phân bổ trong kỳ 876.557

Số cuối kỳ 7.553.212

**Giá trị còn lại:**

Số đầu kỳ 10.854.486

Số cuối kỳ 9.977.929

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	<u>160.868.075</u>	<u>224.031.600</u>

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 21.2)	34.019.475	34.956.040
Thuế giá trị gia tăng	2.388.618	3.700.163
Thuế thu nhập cá nhân	236.249	282.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.644.342</u></b>	<b><u>38.938.575</u></b>

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Chi phí lãi vay	67.278.535	16.061.185
Chi phí dịch vụ xây dựng	1.179.764	9.177.719
Khác	2.205.853	1.916.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.664.152</u></b>	<b><u>27.155.043</u></b>

**15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Vay dài hạn ngân hàng	<u>1.361.679.073</u>	<u>1.288.762.134</u>
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 12)	160.868.075	224.031.600
Vay dài hạn	1.200.810.998	1.064.730.534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 06 năm 2015</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201501073 ngày 19 tháng 3 năm 2015	60.437.207	48 tháng	Tài trợ dự án Quốc Tế	10%	Quyền sử dụng 31.010 m <sup>2</sup> đất của dự án Khu nhà ở tại Phường Phú Hữu thuộc dự án Quốc Tế
Hợp đồng vay số 2000-LAV- 201403464 ngày 26 tháng 6 năm 2014	237.403.131	38 tháng	Tài trợ dự án Trí Minh Phú Hữu	10% - 11%	Quyền sử dụng đất gắn liền nhà thuộc dự án Trí Minh Phú Hữu
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	99.403.816				
Hợp đồng vay số 2000-LAV-201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	89.788.882	36 tháng	Tài trợ dự án Sapphire	10%	Quyền sử dụng 24.120 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Sapphire
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	30.464.259				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 06 năm 2015 Ngàn VNĐ	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<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 7 năm 2014	542.718.353	60 tháng	Tài trợ dự án Song Lập Phú Hữu	9,5%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Song Lập Phú Hữu
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	148.000.000	60 tháng	Tài trợ dự án Khang Điền Long Trường	9,5%	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>	<i>16.000.000</i>				
Hợp đồng vay số LD1514600392 ngày 26 tháng 5 năm 2015	193.331.500	48 tháng	Tài trợ dự án Nhà Phố Phú Hữu	9% -10,5%	Quyền tài sản phát sinh 44.725 m <sup>2</sup> đất tại Phường Phú Hữu, Quận 9 và toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai dự án khu nhà ở tại Phường Phú Hữu, Q.9
Hợp đồng vay số LD 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 <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền Long Trường
Hợp đồng vay số LD1321700043 ngày 7 tháng 8 năm 2013	30.000.000	36 tháng	Tài trợ dự án Trí Minh Phú Hữu	9,5%	Quyền sử dụng 34.330 m <sup>2</sup> 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>				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.361.679.073</u></b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Ngàn VNĐ					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>						
Số đầu năm	480.699.740	498.373.400	(55.093.331)	34.915.354	6.762.644	965.657.807
Phát hành cổ phiếu mới (*)	269.300.260	94.035.091	-	-	-	363.335.351
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	12.283.669	55.093.331	-	-	67.377.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	102.109.114	102.109.114
Số đầu năm	<u>750.000.000</u>	<u>604.692.160</u>	<u>-</u>	<u>34.915.354</u>	<u>108.871.758</u>	<u>1.498.479.272</u>
<b>Năm nay:</b>						
Số đầu kỳ	750.000.000	604.692.160	-	34.915.354	108.871.758	1.498.479.272
Phát hành cổ phiếu mới (*)	510.000.000	339.272.000	-	-	-	849.272.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	102.473.206	102.473.206
Số cuối kỳ	<u>1.260.000.000</u>	<u>943.964.160</u>	<u>-</u>	<u>34.915.354</u>	<u>211.344.964</u>	<u>2.450.224.478</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	750.000.000	480.699.740
Tăng trong kỳ	510.000.000	269.300.260
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.260.000.000</u>	<u>750.000.000</u>

**16.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	126.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	126.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	126.000.000	75.000.000

**16.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2014
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	102.473.206	40.581.158
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>118.350.000</u>	<u>52.160.067</u>
<b>Lãi cơ bản và (lãi) lỗ suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b><u>866</u></b>	<b><u>778</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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**17 DOANH THU**

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

	Quý 2		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>302.522.878</b>	<b>6.538.909</b>	<b>481.958.960</b>	<b>86.094.233</b>
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	302.522.878	6.538.909	481.958.960	86.094.233
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	-	-	-	-
<i>Doanh thu tư vấn</i>	-	-	-	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>				
Hàng bán bị trả lại	(1.979.159)	(4.289.823)	(1.979.159)	(4.289.823)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>300.543.719</b>	<b>2.249.086</b>	<b>479.979.801</b>	<b>81.804.410</b>

**17.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 2		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi từ hoạt động đầu tư	-	78.228.607	29.822.369	78.228.607
Lãi tiền gửi	4.873.413	1.239.641	10.242.548	2.098.165
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.873.413</b>	<b>79.468.248</b>	<b>40.064.917</b>	<b>80.326.772</b>

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

	Quý 2		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	-	-	-
Giá vốn bất động sản	204.924.918	8.939.215	328.171.249	59.239.621
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>204.924.918</b>	<b>8.939.215</b>	<b>328.171.249</b>	<b>59.239.621</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 2		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền vay	4.673.952	7.381.782	12.940.717
Chiết khấu thanh toán	6.712.848	-	6.712.848	-
Khác	-	6.000.000	-	6.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.386.800</b>	<b>13.381.782</b>	<b>19.653.565</b>	<b>19.401.609</b>

**20. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 2		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 2	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.157.056</b>	<b>160.073</b>	<b>2.753.249</b>
Thanh lý tài sản cố định	1.704.276	-	1.704.273	-
Thu nhập khác	452.780	160.073	1.048.976	159.741
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.447.729)</b>	<b>(196.480)</b>	<b>(2.520.329)</b>	<b>(196.480)</b>
Thanh lý TSCĐ	(2.277.124)	-	(2.277.124)	-
Chi phí khác	(170.605)	(196.480)	(243.205)	(196.480)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>(290.673)</b>	<b>(36.407)</b>	<b>232.920</b>	<b>(36.739)</b>

**21. 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.

**21.1 Chi phí thuế TNDN**

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2014
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.518.297	3.891.095
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(91.754)	15.224.949
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.426.543</b>	<b>19.116.044</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

**21.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận (lỗ) được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán quý 2.

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

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2014
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>128.831.917</b>	<b>59.691.851</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:</b>		
Chi phí không được khấu trừ	2.129.099	1.832.058
Lỗ (lợi nhuận) trong công ty liên kết	-	4.481.851
Lỗ của các công ty con	5.367.740	4.191.443
Phân bổ lợi thế thương mại	876.557	876.557
Điều chỉnh hợp nhất	3.846.524	16.795.442
Chi phí lãi vay	5.532.704	11.425.320
Chi phí phải trả	4.485.751	124.558
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong kỳ	1.252.435	4.985.189
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	(27.312)	(16.812)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>152.295.415</b>	<b>104.387.457</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(18.121.338)	(86.275.892)
<b>(Lỗ) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành</b>	<b>134.174.077</b>	<b>18.111.565</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành</b>	<b>29.518.297</b>	<b>3.984.544</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	34.688.818	50.914.653
Thuế TNDN trích thừa các kỳ trước	-	(93.449)
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	(3.378.980)	(1.627.761)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(27.295.020)	(12.000.000)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>33.533.115</b>	<b>41.177.987</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	34.019.475	41.445.208
Thuế TNDN trả thừa cuối kỳ	(486.360)	(267.221)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

**21.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2014
				Ngàn VNĐ
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí lãi vay	1.854.689	2.293.123	(438.434)	(5.362)
Chi phí phải trả	1.634.808	1.651.954	(17.146)	17.683
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.254	3.094	(840)	399
Lỗi tính thuế	-	-	-	244.978
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.491.751</b>	<b>3.948.171</b>	<b>(456.420)</b>	<b>257.698</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chi phí lãi vay	13.053.736	12.295.790	757.946	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	(49.627.479)	(49.395.324)	(232.155)	768.428
Lỗi tính thuế	-	-	-	(18.803.249)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(36.425.325)</b>	<b>(36.973.501)</b>	<b>548.176</b>	<b>(15.482.647)</b>
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>91.754</b>	<b>(15.224.949)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ Số tiền</i>
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thu thanh lý khoản đầu tư	83.538.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Nhận hoàn trả HĐHTĐT	131.012.830
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Nhận hoàn trả HĐHTĐT	64.257.971
		Hoàn tạm ứng	148.000.000

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngàn VNĐ Phải thu</i>
<b><i>Phải thu khác</i></b>			
Lê Thị Hoàng Yến	Bên liên quan	Cho vay	2.830.000
Công ty Cổ Phần Việt Hữu Phú	Bên liên quan	Hợp tác đầu tư	226.378.929
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Cho vay	21.300.000
Công ty CP Tư vấn Thiên Ngân	Bên liên quan	Hợp tác đầu tư	87.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>337.508.929</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**23. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 06 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Đến 1 năm	4.258.124	3.181.752
Trên 1 đến 5 năm	2.458.451	4.341.146
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.716.575</b>	<b>7.522.898</b>

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

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty, Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

**Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán hợp nhất liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2015 và 31 tháng 12 năm 2014.

**Rủi ro lãi suất**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**24. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro thị trường*** (tiếp theo)

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty như sau:

	Ngàn VNĐ		
	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh 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 30 tháng 6 năm 2015</b>			
	+200	14.459.256	(13.296.367)
	-200	(14.459.256)	13.296.367
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>			
	+200	6.185.272	(5.080.000)
	-200	(6.185.272)	5.580.000

***Rủi ro về bất động sản***

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

***Rủi ro tín dụng***

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

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

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

***Tiền gửi ngân hàng***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**24. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Ngân VNĐ Tổng cộng</i>
<b>Ngày 30 tháng 06 năm 2015</b>			
Vay và nợ	160.868.075	1.200.810.998	1.361.679.073
Phải trả người bán	61.333.689	-	61.333.689
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	104.253.529	-	104.253.529
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>326.455.293</u></b>	<b><u>1.200.810.998</u></b>	<b><u>1.527.266.291</u></b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Vay và nợ	224.031.600	1.064.730.534	1.288.762.134
Phải trả người bán	17.693.556	-	17.693.556
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	113.047.796	-	113.047.796
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>354.772.952</u></b>	<b><u>1.064.730.534</u></b>	<b><u>1.419.503.486</u></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 và toàn bộ tài sản của NP làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ các ngân hàng (*Thuyết minh số 15*). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản của NP cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 06 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**25. 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.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
Phải thu khách hàng	120.392.060	-	113.468.170	-	120.392.060	113.468.170
Phải thu bên liên quan	337.508.929	-	96.139.424	-	337.508.929	96.139.424
Phải thu khác	271.070.082	(100.000)	67.478.709	(100.000)	270.970.082	67.378.709
Tiền và các khoản tương đương tiền	632.334.653	-	434.688.706	-	632.334.653	434.688.706
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.361.305.724</b>	<b>(100.000)</b>	<b>711.675.009</b>	<b>(100.000)</b>	<b>1.361.305.724</b>	<b>711.675.009</b>

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 30 tháng 06 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ			1.361.679.073	1.288.762.134	1.361.679.073	1.288.762.134
Phải trả bên liên quan			-	-	-	-
Phải trả người bán			61.333.689	17.693.556	61.333.689	17.693.556
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả			104.2353.529	113.047.796	104.2353.529	113.047.796
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.527.266.291</b>	<b>1.419.503.486</b>	<b>1.527.266.291</b>	<b>1.419.503.486</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2015

**25. 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 30 tháng 06 năm 2015, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

Trong Quý 2 năm 2015 Công ty Khang Điền đã ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản từ dự án Mega Residence và Mega Village với doanh thu hơn 300 tỷ đồng và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh thu được khoảng 95.6 tỷ đồng so với khoảng lỗ từ hoạt động kinh doanh hơn 6.7 tỷ của cùng kỳ quý 2/2014. Do đó Quý 2 năm 2015 Công ty đạt lợi nhuận sau thuế hơn 50 tỷ đồng và biến động tăng hơn 10% so với cùng kỳ.

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

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Nhóm Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng




Hồ Thị Minh Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 8 năm 2015