

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý 3

Ngày 30 tháng 9 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 quý 3	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 3	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất quý 3	8 - 35

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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	Từ nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2015
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2015

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	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015
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 Ngô Thị Mai Chi được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền ngày 1 tháng 9 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 quý 3 của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý 3, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 3 của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 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 quý 3; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 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 quý 3 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 quý 3 kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất quý 3 của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 3 cho kỳ kế toán chín 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2015

Đơn vị tính: Ngàn VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.272.604.271	3.083.157.744
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	248.549.533	434.688.706
1. Tiền	111		243.549.533	211.288.706
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000	223.400.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		688.816.689	536.488.093
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	87.058.957	113.468.170
2. Trả trước cho người bán	132	6.2	314.468.749	2.501.790
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	287.388.983	420.618.133
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(100.000)	(100.000)
III. Hàng tồn kho	140		3.260.534.341	2.074.964.465
1. Hàng tồn kho	141	8	3.260.534.341	2.074.964.465
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		74.703.708	37.016.480
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		154.623	1.684.066
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		58.042.891	34.812.140
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		11.893.795	267.221
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		4.612.399	253.053
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		636.556.257	37.427.950
I. Tài sản cố định	220		7.385.803	4.374.044
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	7.385.803	4.374.044
<i>Nguyên giá</i>	222		10.715.186	10.345.174
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.329.383)	(5.971.130)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		84.000	84.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(84.000)	(84.000)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		571.725.658	14.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	11	571.725.658	14.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		57.444.796	19.053.906
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		16.766.157	2.036.405
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	23.3	661.639	3.948.171
3. Tài sản dài hạn khác	268		1.612.977	2.214.844
4. Lợi thế thương mại	269	13	38.404.023	10.854.486
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.909.160.528	3.120.585.694

Đơn vị tính: Ngân VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.351.626.955	1.584.343.502
I. Nợ ngắn hạn	310		284.525.180	482.216.683
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.1	17.117.098	17.693.556
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14.2	133.260.551	77.899.898
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	46.769.397	38.938.575
4. Phải trả người lao động	314		42.400	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	13.207.866	27.155.043
6. Phải trả ngắn hạn khác	319		32.902.886	85.892.753
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	31.000.000	224.031.600
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.224.982	10.605.258
II. Nợ dài hạn	330		2.067.101.775	1.102.126.819
1. Phải trả dài hạn khác	337		3.146.969	422.784
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	2.026.181.989	1.064.730.534
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	23.3	37.772.817	36.973.501
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.557.533.573	1.536.242.192
I. Vốn chủ sở hữu	410	18.1	2.557.533.573	1.536.242.192
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	18	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		279.564.446	108.871.758
4a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		107.533.481	6.762.644
4b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		172.030.965	102.109.114
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		39.089.613	37.762.920
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.909.160.528	3.120.585.694

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Giám Đốc Tài Chính

Tp HCM, ngày 05 tháng 11 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 3

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	19.1	255.192.142	112.660.036	737.151.102	198.754.269
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	1.979.159	4.289.823
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	255.192.142	112.660.036	735.171.943	194.464.446
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	198.259.310	108.674.635	527.631.716	167.914.256
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.932.832	3.985.401	207.540.227	26.550.190
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	2.711.516	49.166.166	42.776.432	129.492.938
22	7. Chi phí tài chính	21	3.839.707	5.659.958	23.493.273	25.061.567
23	Trong đó: chi phí lãi vay		1.457.035	5.659.958	5.250.580	15.229.390
24	8. Phần lỗ từ công ty liên kết		-	(894)	-	(4.482.745)
25	9. Chi phí bán hàng		1.320.948	2.451.570	22.544.868	5.602.328
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		12.619.794	9.247.243	35.017.112	25.375.996
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		41.863.899	35.791.902	169.261.406	95.520.492
31	12. Thu nhập khác	22	46.673.815	105.332	47.722.792	265.073
32	13. Chi phí khác	22	5.982.500	49.962	6.798.557	246.442
40	14. Lợi nhuận khác		40.691.315	55.370	40.924.235	18.631
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		82.555.214	35.847.272	210.185.641	95.539.123
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.2	12.438.997	15.068.809	39.137.058	18.959.904
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	23.3	168.669	265.793	2.632.897	15.490.742
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		69.947.548	20.512.670	168.415.686	61.088.477
61	19. Lợi nhuận sau thuế của CĐ của Cty mẹ		70.490.699	30.497.562	172.030.965	71.078.720
62	20. Lợi nhuận sau thuế của CĐ thiểu số		(543.151)	(9.984.892)	(3.615.279)	(9.990.243)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)		559		1.416	1.045

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Giám Đốc Tài Chính

Tp HCM , ngày 05 tháng 11 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 09 năm 2015

Đơn vị tính: Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		210.185.641	95.539.123
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.275.447	2.038.747
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(42.776.432)	(128.604.093)
06	- Chi phí lãi vay	21	5.250.211	15.229.390
	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		174.934.867	(15.796.833)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(168.517.720)	(140.919.188)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.051.759.042)	(160.588.564)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(30.803.613)	105.139.406
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(13.200.309)	(11.458.156)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(10.696.878)	(26.240.193)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(31.805.677)	(19.837.101)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(380.276)	(499.547)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(1.132.228.648)	(270.200.176)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(6.249.494)	(1.255.819)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.277.124	-
25	3. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(781.446.693)	(51.000.000)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		111.080.340	202.091.468
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.995.566	3.440.217
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(662.343.157)	153.275.866
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		849.726.552	430.747.351
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.534.641.061	239.344.707
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(775.934.981)	(200.399.542)
35	4. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.608.432.632	469.692.516

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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(186.139.173)	352.768.206
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	434.688.706	88.517.553
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	248.549.533	441.285.759



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu



Trà Thanh Trà
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Giám Đốc Tài Chính

Tp HCM , ngày 05 tháng 11 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 năm 2015 là 86 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 74).

Cơ cấu tổ chức

Nhóm Công ty có 17 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 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. 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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 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. 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*).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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.

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 Thương Mại Dịch vụ 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.

Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh doanh Bất Động Sản Không Gian Xanh ("KGX"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,9% 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 0309314308 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 8 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KGX có trụ sở đăng ký tại Lầu 4, 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 KGX là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh doanh Bất Động Sản Bình Trưng ("BT"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% 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 0312624317 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 1 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. BT có trụ sở đăng ký tại 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BT là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ Phần Việt Hữu Phú ("VHP"), 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 0313041815 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05 tháng 12 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. VHP có trụ sở đăng ký tại 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của VHP là kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính quý 3 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 quý 3 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 quý 3, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý 3 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 quý 3 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 quý 3 bao gồm báo cáo tài chính quý 3 của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý 3 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 quý 3 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 quý 3 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 quý 3.

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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý 3 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 quý 3 cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý 3 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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý 3 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 quý 3 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 quý 3.

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 quý 3 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 quý 3.

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 quý 3 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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý 3 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 chín 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 quý 3.

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 quý 3.

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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý 3 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 quý 3.

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 quý 3 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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 Nhà Thập Mươi 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.

Vào ngày 29 tháng 7 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 99,8% quyền sở hữu của Bình Trưng với giá mua 228.522.445 ngàn VNĐ. Nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 31 tháng 7 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 98,9% quyền sở hữu của Không Gian Xanh với giá mua 222.282.585 ngàn VNĐ. Nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 03 tháng 8 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 99,9% quyền sở hữu của Việt Hữu Phú với giá mua 252.005.825 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	20.647.442	2.615.765
Tiền gửi ngân hàng	222.902.091	208.672.941
Các khoản tương đương tiền (*)	5.000.000	223.400.000
TỔNG CỘNG	<u>248.549.533</u>	<u>434.688.706</u>

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

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

6.1 Phải thu khách hàng

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	87.058.957	113.468.170
Dự phòng phải thu khó đòi	(100.000)	(100.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>86.958.957</u>	<u>113.368.170</u>

6.2 Trả trước cho người bán

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho thầu phụ	133.574.737	2.501.790
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	141.958.878	-
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 24)	38.935.134	-
TỔNG CỘNG	<u>314.468.749</u>	<u>2.501.790</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	165.552.000	257.000.000
- Công ty Giao Thông 610 ("GT610") (i)	9.000.000	-
- Công ty TNHH Thiên Ngân ("Thiên Ngân") (ii)	24.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát ("Kim Phát") (iii)	132.552.000	-
- 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)	60.948.601	60.744.894
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 24)	21.300.000	96.139.424
Khác	39.588.382	6.733.815
TỔNG CỘNG	287.388.983	420.618.133

- (i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Giao Thông 600 để hợp tác đẩy nhanh tiến độ thi công đường Đỗ Xuân Hợp theo HĐ HĐHTĐT số 008/2015/HĐHT/QT-610 ngày 01 tháng 8 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 Phát 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

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 9 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Song Lập Phú Hữu (*) (Melosa)	747.430.784	662.597.254
Trí Minh Phú Hữu (*) (Mega Village)	249.725.694	296.301.924
Khang Điền Long Trường (*)	250.777.296	229.297.030
Nhà Phố (*)	210.278.683	-
Nhà Phố Phú Hữu (*)	167.901.176	160.756.951
Sapphire Phú Hữu (*)	157.348.510	131.944.552
Quốc Tế Phú Hữu (*)	194.928.894	132.687.535
Tháp Mười Phước Long B	131.281.525	-
Gia Phước Phú Hữu	84.092.576	73.813.496
Long Phước Điền Long Trường (*)	83.905.898	83.905.897
Vĩ La Long Trường (*)	62.879.578	62.879.578
Hào Khang Phú Hữu ("Mega Ruby")	25.343.803	111.234.499
Mega Phú Hữu	24.903.840	46.000.160
Bình Trưng	202.761.533	-
Không Gian Xanh-Phú Hữu (Lucasta)	601.931.217	-
Các dự án khác	65.143.334	83.545.589
TỔNG CỘNG	<u>3.260.534.341</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).

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VNĐ			
	Chi phí cải tạo văn phòng	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	50.174	8.120.450	2.174.550	10.345.174
Mua trong kỳ	-	6.346.282	106.837	6.453.119
Thanh lý	-	(6.083.107)	-	(6.083.107)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	<u>50.174</u>	<u>8.383.626</u>	<u>2.281.386</u>	<u>10.715.186</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	50.174	20.429	1.777.162	2.489.342
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	-	883.793	76.818	960.611
Thanh lý	-	(3.602.358)	-	(3.602.358)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	<u>50.174</u>	<u>1.362.301</u>	<u>1.916.908</u>	<u>3.329.383</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	-	<u>4.039.584</u>	<u>334.460</u>	<u>4.374.044</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	-	<u>7.021.325</u>	<u>364.478</u>	<u>7.385.803</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ
Phần mềm kế toán

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 9 năm 2015 84.000

Trong đó:

Đã hao mòn hết 84.000

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 9 năm 2015 84.000

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 9 năm 2015 -

11. ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân "CVH"	14.000.000	14.000.000
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh "BCI"	377.976.325	-
Công ty TNHH Đầu Tư Song Nhiêu "SN"	179.749.333	-
TỔNG CỘNG	571.725.658	14.000.000

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.

BCI là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại 260/4 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu dân cư, khu công nghiệp, chung cư tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Đầu Tư Song Nhiêu ("SN"), được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312380999 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 7 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SN có trụ sở đăng ký tại 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SN là kinh doanh bất động sản, hoạt động tư vấn quản lý.

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 Phú Hữu, dự án Quốc Tế Phú Hữu, dự án Song Lập Phú Hữu, dự án Hào Khang Phú Hữu, dự án Nhà Phố chung cư và dự án Nhà Phố Phú Hữu số tiền là 111.426.529 ngàn VNĐ (cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014: 31.224.996 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	30.551.454
Phát sinh trong kỳ	28.864.373
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	<u>59.415.827</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	19.696.968
Phân bổ trong kỳ	1.314.836
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	<u>21.011.804</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	<u>10.854.486</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	<u>38.404.023</u>

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

14.1 Phải trả người bán

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Ngắn hạn		
Phải trả người bán	17.117.098	17.693.556
- Công ty TNHH Tư Vấn Lê Gia	3.497.803	-
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Anpha	4.952.008	14.705.185
- Các khoản phải trả người bán khác	8.667.287	2.988.371
	-	-
TỔNG CỘNG	<u>17.117.098</u>	<u>17.693.556</u>

14.2 Người mua trả tiền trước

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	<u>133.260.551</u>	<u>77.899.898</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)	42.488.982	34.956.040
Thuế giá trị gia tăng	3.598.810	3.700.163
Thuế thu nhập cá nhân	681.605	282.372
TỔNG CỘNG	<u>46.769.397</u>	<u>38.938.575</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	4.356.420	16.061.185
Chi phí môi giới	2.975.554	-
Chi phí dịch vụ xây dựng	5.276.274	9.177.719
Khác	599.618	1.916.139
TỔNG CỘNG	<u>13.207.866</u>	<u>27.155.043</u>

17. VAY

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả	31.000.000	224.031.600
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng	2.057.181.989	1.288.762.134
Vay dài hạn đến hạn trả	31.000.000	224.031.600
Vay dài hạn	2.026.181.989	1.064.730.534
TỔNG CỘNG	<u>2.057.181.989</u>	<u>1.288.762.134</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

17. **VAY** (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2015 Ngàn VNĐ	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	573.467.916	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	147.500.000	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> 1.000.000					
Hợp đồng vay số LD1522600418 ngày 14 tháng 8 năm 2015	55.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Nhà Gia Phước	9,5	Quyền sử dụng 30.832 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Gia Phước Phú Hữu
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> 30.000.000					
Hợp đồng vay số LD1522500278 ngày 13 tháng 8 năm 2015	175.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án KDC Bình Trưng	9,5	Quyền sử dụng 50.395,2 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án KDC Bình Trưng
Hợp đồng vay số LD1520300036 ngày 22 tháng 7 năm 2015	88.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án KDC Tháp Mười	9,5	Quyền sử dụng 30.159 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Khu nhà ở Tháp Mười

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 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-201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	92.103.303	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	10	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Bình Trưng Đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 121/2015-HĐTDDA/NHCT902- NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	118.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Nhà Phố Thấp tầng	9	Quyền sử dụng 44.725 m ² đất thuộc dự án KDC Nhà Phố
Hợp đồng vay số 122/2015-HĐTDDA/NHCT902- NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	146.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án chung cư Nhà Phố	9	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất thuộc dự án chung cư Nhà Phố
Hợp đồng vay số 123/2015-HĐTDDA/NHCT902- KHONGGIANXANH ngày 12 tháng 8 năm 2015	413.000.000	42 tháng	Tài trợ cho dự án KDC Không Gian Xanh	9	Quyền sử dụng 27.869 m ² đất thuộc dự án khu dân cư Không Gian Xanh
Hợp đồng vay số 163/2015-HĐTDDA/NHCT902- QUOCTE ngày 14 tháng 9 năm 2015	106.110.770	35 tháng	Tài trợ cho dự án Quốc Tế- Phú Hữu	9	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Quốc Tế Phú Hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

17. **VAY** (tiếp theo)

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 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>
Ngân hàng Bản Việt – Trung Tâm Kinh Doanh					
Hợp đồng vay số 01/0247/06815/04.HĐTDTLTD H ngày 30 tháng 9 năm 2015	83.000.000	36 tháng	Tài trợ cho dự án Trí Minh Phú Hữu	9,5	Quyền sử dụng 50.910 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Trí Minh Phú Hữu
TỔNG CỘNG	<u>2.057.181.989</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>31.000.000</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>2.026.181.989</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	-	-	-	-	-	71.078.720	71.078.720
Vào ngày 30 tháng 9 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>77.841.364</u>	<u>1.467.448.878</u>
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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
Giảm lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	-	-	(1.338.277)	(1.338.277)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	172.030.965	172.030.965
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	<u>1.260.000.000</u>	<u>943.964.160</u>	<u>-</u>	<u>34.915.354</u>	<u>-</u>	<u>279.564.446</u>	<u>2.518.443.960</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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán chín 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 9 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 và cung cấp dịch vụ

	Quý 3		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Tổng doanh thu	255.192.142	112.660.036	737.151.102
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	255.192.142	112.360.036	737.151.102	198.454.269
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	-	-	-	-
<i>Doanh thu tư vấn, dịch vụ</i>	-	300.000	-	300.000
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán bị trả lại	-	-	(1.979.159)	(4.289.823)
DOANH THU THUẦN	<u>255.192.142</u>	<u>112.660.036</u>	<u>735.171.943</u>	<u>194.464.446</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm nay
	Lãi từ hoạt động đầu tư	-	46.023.284	29.822.369
Lãi tiền gửi	2.711.516	3.142.882	12.954.063	5.241.047
TỔNG CỘNG	2.711.516	49.166.166	42.776.432	129.492.938

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	-	-
Giá vốn bất động sản	198.259.310	108.674.635	527.631.716	167.914.256
TỔNG CỘNG	198.259.310	108.674.635	527.631.716	167.914.256

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lãi tiền vay	1.457.035	5.659.958	5.250.580
Chiết khấu thanh toán	2.382.672	-	18.242.693	-
Khác	-	-	-	9.832.177
TỔNG CỘNG	3.839.707	5.659.958	23.493.273	25.061.567

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

22. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3		Ngàn VNĐ	
			Lũy kế từ đầu năm	
			đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	46.673.815	105.332	47.722.792	265.073
Thu từ giao dịch mua giá rẻ dự án	42.991.514	-	42.991.514	-
Thanh lý tài sản cố định	2.788.149	-	2.788.149	-
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	-	800.000	-
Thu nhập khác	894.152	105.332	1.143.129	265.073
Chi phí khác	(5.982.500)	(49.962)	(6.798.557)	(246.442)
Thanh lý TSCĐ	(1.704.273)	-	(2.277.124)	-
Tiền phạt do vi phạm thuế	(3.800.033)	-	(3.800.033)	-
Chi phí khác	(478.194)	(49.962)	(721.400)	(246.442)
GIÁ TRỊ THUẦN	40.691.315	55.370	40.924.235	18.631

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 quý 3 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

23.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Ngàn VNĐ	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014
Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.137.058	18.959.904
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.632.897	15.490.742
TỔNG CỘNG	41.769.955	34.450.646

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 quý 3 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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý 3 và thu nhập chịu thuế ước tính:

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015	Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014
Lợi nhuận trước thuế	210.185.641	95.539.123
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.425.413	2.286.162
Điều chỉnh hợp nhất	(22.616.224)	17.096.734
Lỗ của các công ty con	13.010.626	(3.612.272)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	4.003.648	4.985.189
Phân bổ lợi thế thương mại	1.314.836	1.314.836
Lỗ trong công ty liên kết	-	4.482.745
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	(7.250)	(25.062)
Thay đổi chi phí phải trả	(622.918)	22.558
Phạt do vi phạm về thuế	2.008.154	-
Chi phí lãi vay	(3.235.641)	17.057.252
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ kỳ trước	197.458.989	122.050.531
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(11.911.839)	(86.275.892)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	185.547.150	35.774.639
Thuế TNDN phải nộp ước tính trong kỳ hiện hành	40.820.373	19.053.353
Thuế TNDN trích thừa các kỳ trước	(1.683.315)	(93.449)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.137.058	18.959.904
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	34.688.817	49.284.759
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền trong kỳ	201.563	2.145
Tăng thuế TNDN do hợp nhất công ty con	(14.414)	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(31.805.677)	(19.340.279)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	42.207.347	49.103.009
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	42.488.982	49.370.230
Thuế TNDN nộp thừa cuối kỳ	(281.635)	(267.221)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

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

Vào ngày 30 tháng 9 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>38.935.134</u>
Phải thu khác			
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Tạm ứng	<u>21.300.000</u>
TỔNG CỘNG			<u>44.855.000</u>
Phải trả người bán			
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Mua dịch vụ	<u>(3.497.803)</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	8.785.300
		Lãi vay	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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 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:

	<i>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015</i>	<i>Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2014</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	172.030.965	71.078.720
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>121.466.667</u>	<u>68.049.772</u>
Lãi trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)		
- <i>Lãi cơ bản</i>	1.416	1.045
- <i>Lãi suy giảm</i>	1.416	1.045

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 quý 3 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 này.

26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2015</i>	<i>Ngàn VNĐ Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Đến 1 năm	3.254.158	3.181.752
Trên 1 đến 5 năm	<u>5.465.457</u>	<u>4.341.146</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.719.615</u>	<u>7.522.898</u>

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 quý 3 kỳ này. Chi tiết như sau:

	<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 QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015

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


Trong Quý 3 năm 2015, Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền đã có doanh thu hoạt động bán hàng từ dự án Mega Village với doanh thu là 228.719.693 ngàn VNĐ so với quý 3 năm 2014 chỉ có doanh thu từ dự án Mega Ruby là 112.660.036 ngàn VNĐ. Do đó Quý 3 năm 2015 Công ty đạt lợi nhuận sau thuế gần 70 tỷ đồng tăng hơn 10% so với cùng kỳ, trong đó lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty là hơn 70 tỷ đồng.

29. 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 quý 3 của Nhóm Công ty.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Giám đốc tài chính

Ngày 05 tháng 11 năm 2015