

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý 3

Ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 38

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.

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

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở, cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà 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 và xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hồ An T (Andy Hồ)	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông David Robert Henry	Thành viên	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên	Từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	
Bà Lê Thị Thu Huyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012
Ông Phùng Duy Khang	Thành viên	Từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2012

BAN 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	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2012
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 2 tháng 7 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Phương Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 1 tháng 2 năm 2012

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

BAO CAO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các 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 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các 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 các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các 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 9 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2012

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.597.683.599	2.115.842.628
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	69.116.373	121.948.227
111	1. Tiền		57.116.373	78.948.227
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.000.000	43.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		419.350.370	527.105.745
131	1. Phải thu khách hàng		113.971.418	238.069.874
132	2. Trả trước cho người bán		72.781.861	46.189.312
135	3. Các khoản phải thu khác	6	232.597.091	242.846.559
140	III. Hàng tồn kho	7	1.054.557.148	1.429.091.918
141	1. Hàng tồn kho		1.054.557.148	1.429.091.918
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		54.659.708	37.696.738
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		353.469	1.274.979
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.921.283	4.258.149
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		117.240	115.611
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		48.267.716	32.047.999
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		473.144.497	301.100.433
220	I. Tài sản cố định		5.894.120	8.116.345
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	4.959.897	7.021.443
222	Nguyên giá		10.237.011	11.907.852
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(5.277.114)	(4.886.409)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	9	916.079	1.005.695
225	Nguyên giá		1.075.397	1.075.397
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(159.318)	(69.702)
227	3. Tài sản cố định vô hình	10	18.144	89.207
228	Nguyên giá		202.770	283.680
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(184.626)	(194.473)
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		417.733.440	239.889.782
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	11.1	349.276.557	177.077.482
258	2. Đầu tư dài hạn khác	11.2	68.456.883	62.812.300
260	III. Tài sản dài hạn khác		13.168.158	14.734.135
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.262.217	3.165.020
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	24.3	10.718.667	10.119.429
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.187.274	1.449.686
269	IV. Lợi thế thương mại	13	36.348.779	38.360.171
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.070.828.096	2.416.943.061

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2012

Ngân VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		824.361.923	970.799.613
310	I. Nợ ngắn hạn		243.775.960	631.096.598
311	1. Vay ngắn hạn	14	20.576.585	324.609.115
312	2. Phải trả người bán		1.906.919	41.320.775
313	3. Người mua trả tiền trước		62.268.816	78.425.954
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	99.966.043	134.419.120
315	5. Phải trả người lao động		-	13.513
316	6. Chi phí phải trả	16	16.050.861	12.091.743
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	31.409.595	28.555.456
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.597.141	11.660.922
330	II. Nợ dài hạn		580.585.963	339.703.015
333	1. Phải trả dài hạn khác			-
334	2. Vay và nợ dài hạn	18	498.146.357	227.761.842
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	50.560.604	79.998.734
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		516.031	579.468
338	5. Doanh thu chưa thực hiện		31.362.971	31.362.971
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19.1	1.180.267.186	1.204.238.316
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	1.180.267.186	1.204.238.316
411	1. Vốn cổ phần		439.000.000	439.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		498.373.400	498.373.400
414	3. Cổ phiếu quỹ		(24.714.460)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		26.688.194	25.657.194
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.661.009	11.146.009
420	6. Lợi nhuận chưa phân phối		229.259.043	230.061.713
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		66.198.987	241.905.132
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.070.828.096	2.416.943.061

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Giám Đốc Tài chính

Ngày 08 tháng 11 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

Ngân VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và CC DV	20.1	23.273.174	84.175.586	90.840.332	334.826.021
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	(18.080.978)	(6.401.580)	(31.856.088)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	23.273.174	66.094.608	84.438.752	302.969.933
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ	21	(4.628.178)	(36.575.885)	(42.283.209)	(206.346.384)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		18.644.996	29.518.723	42.155.543	96.623.549
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	3.220.978	5.131.033	9.309.076	20.614.512
22	7. Chi phí tài chính	22	(7.114.016)	(16.160.897)	(26.674.673)	(44.375.879)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.114.247)	(16.160.411)	(24.966.430)	(44.375.879)
24	8. Chi phí bán hàng		(23.892)	(1.622.000)	(565.568)	(3.565.432)
25	9. Chi phí quản lý DN		(8.182.777)	(5.637.085)	(18.031.579)	(26.522.590)
30	10. Lợi nhuận thuần từ HĐKD		6.545.289	11.229.774	6.192.799	42.774.160
31	11. Thu nhập khác	23	897.305	2.765.901	18.055.597	3.708.080
32	12. Chi phí khác	23	1.281.872	(2.133.540)	(1.010.349)	(2.152.119)
40	13. Lợi nhuận khác		2.179.177	632.361	17.045.248	1.555.961
45	14. Lợi nhuận từ CTY liên kết		(2.956.002)	(166.819)	(11.468.594)	(103.514)
50	15. Tổng LN kế toán trước thuế		5.768.464	11.695.316	11.769.453	44.226.607
51	16. Chi phí thuế TNDN HH	24.1	(36.400)	-	(10.236.475)	(54.076)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.3	(4.639.812)	(2.887.777)	(53.055)	(18.407.188)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.092.252	8.807.540	1.479.923	25.765.343
	Phân bổ:					
	- Lợi ích của các CĐTS		813.390	949.266	736.593	(1.759.838)
	- Lợi nhuận thuộc về các CĐCT		278.862	7.858.274	743.330	27.525.181
70	19. Lãi cơ bản / CP (VNĐ/ cổ phiếu)	19.4	0,63	179	1,7	627

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Giám đốc Tài Chính

Ngày 08 tháng 11 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	(Lỗ) lợi nhuận trước thuế		11.769.453	44.226.607
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	8, 9, 10, 13	3.454.093	8.095.935
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.337.309)	(24.219.078)
06	Chi phí lãi vay	22	24.966.430	44.479.393
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		35.852.667	72.582.857
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		(36.902.347)	(194.143.037)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(59.307.202)	(413.898.604)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(74.703.788)	162.855.820
12	Tăng chi phí trả trước		2.382.916	(3.831.645)
13	Tiền lãi vay đã trả		(22.674.407)	(41.315.010)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.2	(8.335.797)	(7.196.703)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(63.781)	(4.013.827)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(163.751.739)	(428.960.149)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	8, 9	(24.909)	(1.506.569)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	23	1.248.671	1.451.119
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.925.250)	(3.401.841)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	51.496.659
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		11.361.508	24.219.078
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		7.660.020	72.258.446
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền chi trả vốp góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(24.824.460)	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		601.169.884	610.494.413
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(472.881.758)	(419.433.892)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(203.801)	(252.436)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		103.259.865	190.808.085

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
50	(Giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(52.831.854)	(165.893.618)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	121.948.227	283.464.161
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	69.116.373	117.570.543



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Hồ Thị Minh Thảo
Giám đốc Tài Chính

Ngày 08 tháng 11 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày.

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.

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh nhà ở, cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà 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 và xây dựng dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2012 là 65 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 88).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("ĐN"), là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102051944 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. ĐN có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ĐN là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, trong đó Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất Động Sản Sài Gòn Mùa Xuân ("SGMX"), trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Golf Khang Điền, là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. SGKĐ 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 SGKĐ 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"), là công ty trách nhiệm hữu hạn, trong đó Công ty nắm giữ 95% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội – ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6 Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại số 997/21/12 Đường Trần Xuân Soạn, Phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("Ngàn VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập các 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

Nhóm Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012.

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

Các báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán với Công ty, 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 nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này 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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê 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 lô 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với 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 kỳ.

3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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/ hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao và khấu trừ*

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

Chi phí cải tạo văn phòng	5 năm
Máy móc và thiết bị	3 – 5 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

3.7 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

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

3.9 *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào phần vốn chủ sở hữu của Công ty liên kết, thì Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần sở hữu của mình trong phần thay đổi trên (nếu có) và trình bày ở khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Trích lập trợ cấp thôi việc

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

3.12 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 (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

► **Quỹ dự phòng tài chính**

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

► **Quỹ đầu tư và phát triển**

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

► **Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 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 giữa niên độ.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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; hoặc

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 (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

3.16 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009, hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 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, 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 các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ THANH LÝ

Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 1,9% quyền sở hữu của ĐN và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Công ty tại ĐN từ 98% lên 99,9%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 24 tháng 4 năm 2012. Giao dịch này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại cho Nhóm Công ty với số tiền 630.658 ngàn VNĐ (*Thuyết minh số 13*).

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2012, Công ty đã chuyển nhượng 5,5% quyền sở hữu của Công ty trong KĐ làm giảm tỉ lệ sở hữu của Công ty tại KĐ từ 54,5% xuống 49%. Theo đó, KĐ trở thành công ty liên kết từ ngày đó. Nghiệp vụ này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 30 tháng 3 năm 2012 (*Thuyết minh số 11.1*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Tiền mặt	22.340.519	1.644.935
Tiền gửi ngân hàng	34.775.854	77.303.292
Các khoản tương đương tiền	12.000.000	43.000.000
TỔNG CỘNG	69.116.373	121.948.227

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn 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 với lãi suất bình quân từ 6% đến 14%/năm.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	73.800.000	94.269.854
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	50.246.301	75.060.350
Phải thu khác từ khách hàng	44.278.162	-
Phải thu Công Ty TNHH XD & KD BĐS E Ke	33.000.000	-
Phải thu Green Space Development Limited	-	73.380.443
Phải thu khác	31.272.628	135.912
TỔNG CỘNG	232.597.091	242.846.559

(*) Theo Thông tư số 130/2009/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 25% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

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 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Khu Đông Phú Hữu – Dự án Villa Park	-	448.920.339
Trí Minh Phú Hữu	232.485.729	226.989.038
Mê Ga Phú Hữu	171.682.905	140.084.931
Gia Phước Phú Hữu	87.877.702	76.834.088
Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông	204.257.200	199.325.126
Sài Gòn Mùa Xuân Bình Trưng Đông	82.921.668	81.211.500
Khang Điền Long Trường	152.023.704	141.467.535
Long Phước Điền Long Trường	63.451.352	63.451.352
Khang Điền Phước Long B	37.176.449	31.007.725
Long Phước Điền Phước Long B	4.904.966	4.236.530
Khang Điền Phú Hữu- Dự án Topia Garden	17.169.021	15.563.754
Khang Điền – khác	606.452	-
TỔNG CỘNG	1.054.557.148	1.429.091.918

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Chi phí cải tạo văn phòng	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Ngàn VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	50.174	116.006	8.413.268	3.328.403	11.907.852
Tăng trong kỳ	-	-	-	24.909	24.909
Thanh lý, nhượng bán	-	(51.550)	-	(190.727)	(242.277)
Giảm khác	-	-	(935.580)	(517.376)	(1.453.473)
Số cuối năm	50.174	64.456	7.477.689	2.644.692	10.237.011
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	50.174	30.384	20.429	1.621.911	1.722.898
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	50.174	55.641	1.972.973	2.807.621	4.886.409
Khấu hao trong năm	-	8.815	577.353	111.088	697.256
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(22.952)	(22.952)
Giảm khác	-	-	-	(283.599)	(283.599)
Số cuối năm	50.174	64.456	2.550.326	2.612.158	5.277.114
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	60.365	6.440.296	520.782	7.021.443
Số cuối năm	-	-	4.927.363	32.534	4.959.897

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Ngàn VNĐ
Phương tiện
vận tải

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	1.075.397
Thuê trong kỳ	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	<u>1.075.397</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	69.702
Khấu hao trong kỳ	89.616
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	<u>159.318</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	<u>1.005.695</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	<u><u>916.079</u></u>

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ
Phần mềm
máy tính

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	283.680
Tăng trong kỳ	-
Thanh lý	(80.910)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	<u>202.770</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	194.473
Khấu trừ trong kỳ	66.792
Thanh lý	(76.639)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	<u>184.626</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	<u>89.207</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	<u><u>18.144</u></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

11.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 9 năm 2012 như sau:

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 9 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	82.973.115	30,00	84.000.000	30,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	49.805.212	40,00	59.814.475	40,00
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Khu Đông	183.239.501	49,00	-	-
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á	33.258.729	33,40	33.263.007	33,40
TỔNG CỘNG	349.276.557		177.077.482	

	Ngày 30 tháng 9 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	193.400.000		109.400.000	
Chuyển từ công ty con- Khu Đông	190.667.669		84.000.000	
Phân bổ lợi thế thương mại lũy kế	(27.806.668)		(23.896.355)	
Cổ tức được chia lũy kế	(14.120.000)		(7.120.000)	
Phản lợi nhuận lũy kế trong công ty liên kết	7.135.556		14.693.837	
	349.276.557		177.077.482	

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

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

Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000617 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 10 năm 2011. CVH có trụ sở đăng ký tại Tòa nhà Kumho Asiana Plaza, số 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 căn hộ Khu nhà ở Bình Trưng Đông tại Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

11.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ"), là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 49 % vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309344729 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 9 năm 2009, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 1604, Lầu 16, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng các công trình đường bộ.

11.2 Đầu tư dài hạn khác

Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") để thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu dân cư tại Phường Long Trường, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng Nguyên tắc số 01/2011/HĐHT-KĐ ngày 1 tháng 12 năm 2011.

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng cộng là 13.561.126 ngàn VNĐ (2011: 73.260.739 ngàn VNĐ). Các chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Khu dân cư Long Phước Điền Long Trường, dự án Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông, dự án Mê Ga Phú Hữu, dự án Gia Phước Phú Hữu và dự án Trí Minh Phú Hữu.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

Ngàn VNĐ

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	47.897.285
Tăng trong kỳ	630.658
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	48.527.943

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	9.537.114
Phân bổ trong kỳ	2.642.050
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	12.179.164

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2011	38.360.171
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	36.348.779

14. VAY NGẮN HẠN

Ngàn VNĐ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Vay dài hạn đến hạn trả	14.601.901	246.226.982
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (i)	5.974.684	72.172.133
Vay đối tượng khác	-	6.210.000
TỔNG CỘNG	20.576.585	324.609.115

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân VNĐ					
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao Dịch Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1212900356 ngày 08 tháng 5 năm 2012	5.974.684	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2013 đến ngày 29 tháng 3 năm 2013	Bổ sung vốn lưu động	17,5%/năm	Quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Phú Hữu, với tổng diện tích 32.048.2 m2
TỔNG CỘNG	5.974.684				

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.744.344	79.951.825
Tiền sử dụng đất	28.189.972	28.189.972
Thuế giá trị gia tăng	9.245.709	25.607.979
Thuế thu nhập cá nhân	1.786.018	669.344
TỔNG CỘNG	99.966.043	134.419.120

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Chi phí xây dựng và cơ sở hạ tầng cho các dự án	-	6.372.288
Chi phí lãi vay	15.749.245	2.981.329
Chi phí lương	-	1.144.818
Các khoản khác	301.616	1.593.308
TỔNG CỘNG	16.050.861	12.091.743

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 25</i>)	14.129.189	16.929.189
Phải trả Công Ty Kim San	10.000.000	-
Phí hoa hồng	400.000	2.000.000
Chi phí sửa chữa và bảo trì	-	1.615.015
Các khoản phải trả khác	6.880.406	8.011.252
TỔNG CỘNG	31.409.595	28.555.456

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Vay dài hạn ngân hàng	512.238.754	423.275.519
Trái phiếu	-	50.000.000
Thuê tài chính	509.504	713.305
TỔNG CỘNG	512.748.258	473.988.824
<i>Trong đó:</i>		
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 14</i>)	14.601.901	246.226.982
Vay dài hạn	498.146.357	227.761.842

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Công Quỳnh					
Hợp đồng vay số 010.00 12941/HĐTD-SCB-SGD.10 ngày 31 tháng 8 năm 2010	14.500.000	Thanh toán một lần vào ngày 31 tháng 8 năm 2012	Mua lại 10,9% cổ phần của SGKĐ	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 4,5%/năm	67,6% vốn điều lệ của SGKĐ
Nợ dài hạn đến hạn trả					
	14.500.000				
Hợp đồng vay số 010.0014418/HĐTD-SCB- SGD.11 ngày 22 tháng 12 năm 2011	30.000.000	24 tháng	Bổ sung vốn dự án Vi La Long Trường	24,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 01/2011/HĐHT-KĐ ngày 15/11/2011 và 60.000 m ² của dự án Khu dân cư Đoàn Nguyên
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao Dịch Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 23 tháng 03 năm 2012	105.000.000	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Góp vốn vào Công ty CP Đư và KD BĐS Trí Minh	17,5%/năm	Quyền sử dụng đất Trí Minh, Gia Phước và 1 số lô Topia
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	150.000.000	60 tháng, ân hạn 6 tháng	Hoàn vốn đầu tư dự án Khu dân cư nhà ở Phường Long Trường, Quận 9, TP HCM.	15%/năm	Quyền sử dụng 60.732 m ² đất và công trình xây dựng trên đất tại Dự án Khu dân cư Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TPHCM
Hợp đồng vay số LD1222900191 ngày 17 tháng 8 năm 2012	150.000.000	60 tháng, ân hạn 6 tháng	Hoàn vốn đầu tư dự án Khu dân cư nhà ở Bình Trưng Đông, Quận 2, TP HCM.	15%/năm	Quyền sử dụng 60.732 m ² đất và công trình xây dựng trên đất tại Dự án Khu dân cư Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TPHCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>Ngàn VNĐ</i>				

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sở Giao Dịch Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số LD1213100367 ngày 10 tháng 05 năm 2012	54.900.754	Ngày 5 tháng 10 năm 2015	Tài trợ cho dự án Mê Ga	17,5%/ năm	Quyền sử dụng đất của dự án Phú Hữu với tổng diện tích 32.048,2 m2, với giá trị là 129.186.000 ngàn VNĐ
---	------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------	---

Ngân hàng Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long

Hợp đồng vay số T.D1235/HĐTD ngày 01 tháng 03 năm 2012	7.838.000	24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Thanh toán hợp đồng Thi công	Từ 19%- 22%/ năm.	QSDĐ Khu nhà ở Long Phước Điền P.Long B
---	-----------	---	------------------------------------	----------------------	--

*Tổng cộng nợ dài
hạn đến hạn trả* 14.500.000

TỔNG CỘNG **512.238.754**

18.2 Thuê tài chính

Nhóm Công ty hiện đang thuê phương tiện vận tải theo hợp đồng thuê tài chính. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>		
	<u>Ngày 30 tháng 9 năm 2012</u>		
	<i>Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính</i>	<i>Lãi thuê tài chính</i>	<i>Nợ gốc</i>
Nợ thuê tài chính ngắn hạn			
Từ 1 năm trở xuống	151.752	49.851	101.901
Nợ thuê tài chính dài hạn			
Từ 1 - 5 năm	<u>426.232</u>	<u>18.629</u>	<u>407.603</u>
TỔNG CỘNG	<u>577.984</u>	<u>68.480</u>	<u>509.504</u>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Cổ phiếu ngân quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							Ngàn VNĐ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011							
Ngày 31 tháng 12 năm 2010	439.000.000	498.373.400	4.822.019	2.411.009	-	259.773.369	1.204.379.797
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	27.525.181	27.525.181
Trích lập các quỹ	-	-	20.903.849	8.735.000	-	(29.638.849)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(11.031.647)	(11.031.647)
Ngày 30 tháng 9 năm 2011	439.000.000	498.373.400	25.725.868	11.146.009	-	246.628.054	1.220.873.331
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012:							
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	439.000.000	498.373.400	25.657.194	11.146.009	-	230.061.713	1.204.238.316
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	743.330	743.330
Cổ phiếu ngân quỹ	-	-	-	-	(24.714.460)	-	(24.714.460)
Trích lập các quỹ	-	-	1.031.000	515.000	-	(1.546.000)	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2012	439.000.000	498.373.400	26.688.194	11.661.009	(24.714.460)	229.259.043	1.180.267.186

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
	Ngàn VNĐ	
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	439,000,000	439,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	439,000,000	439,000,000

19.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
	Số cổ phần	Số cổ phần
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	43.900.000	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu quỹ	(1.614.560)	-
Cổ phiếu phổ thông	42.285.440	43.900.000

Vào ngày 12/01/2012 Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh đã có công văn số 63/2012/SGDHCM- NY chấp thuận cho Công ty mua lại 1 triệu cổ phiếu quỹ. Và ngày 05/09/2012 có công văn số 1604/2012/SGDHCM- NY chấp thuận cho Công ty mua thêm 1,2 triệu cổ phiếu quỹ. Tính đến ngày 30/9/2012 Công ty đã thực hiện mua được 1.614.560 cổ phiếu quỹ.

19.4 Lãi cơ bản trên mỗi 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 cơ bản trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (Ngàn VNĐ)	743.330	27.525.181
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông	43.647.945	43.900.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (Ngàn VNĐ) (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	1,7	627

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán Quý 3 kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

20 DOANH THU

20.1 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	23.273.174	84.175.586	90.840.332	334.826.021
<i>Trong đó</i>				
Doanh thu bất động sản	23.273.174	84.175.586	62.840.332	330.387.749
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-	-	4.438.272
Doanh thu tư vấn	-	-	28.000.000	-
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán bị trả lại	-	(18.080.978)	(6.401.580)	(31.856.088)
DOANH THU THUẦN	23.273.174	66.094.608	84.438.752	302.969.933
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu thuần bất động sản	23.273.174	66.094.608	56.438.752	298.531.661
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-	-	4.438.272
Doanh thu tư vấn	-	-	28.000.000	-

20.2 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 trước
Lãi tiền gửi	3.220.978	5.131.033	9.309.076	20.614.512
TỔNG CỘNG	3.220.978	5.131.033	9.309.076	20.614.512

21. 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	-	-	8.085.526	4.298.020
Giá vốn bất động sản	4.628.178	36.575.885	34.197.683	202.048.364
TỔNG CỘNG	4.683.959	36.575.885	42.283.209	206.346.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

22. 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	6.994.572	11.455.532	20.863.513	28.496.136
Lãi trái phiếu	119.444	4.663.889	4.102.917	13.455.139
Khác	-	41.476	1.708.243	2.424.604
TỔNG CỘNG	7.114.016	16.160.897	26.674.673	44.375.879

23. THU NHẬP 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	897.305	2.765.901	18.055.597	3.708.080
Lợi nhuận khác từ SGMX	-	-	16.000.000	-
Thu tiền vi phạm hợp đồng	-	86.621	279.342	628.117
Thanh lý tài sản cố định	897.305	1.438.182	1.248.671	13.000
Thu nhập khác	-	1.243.098	527.584	190.790
Chi phí khác	1.281.872	(2.133.540)	(1.010.349)	(2.152.119)
Chi tiền phạt hợp đồng	-	(283.535)	(728.676)	(287.128)
Thanh lý TSCĐ	-	(1.050.582)	(136.084)	(1.065.518)
Chi phí khác	1.281.872	(799.423)	(145.589)	(799.473)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.179.177	632.361	17.045.248	1.555.961

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Nhóm Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	10.236.475	54.076
TỔNG CỘNG	10.236.475	54.076

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 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 và lợi nhuận chịu thuế ước tính:

	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngàn VNĐ Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Lợi nhuận trước thuế	11.769.453	44.226.607
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Lãi vay trích trước	15.562.447	(1.389.877)
Chi phí không được khấu trừ	1.583.456	849.776
Phí dịch vụ	141.003	27.515
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(18.617)	(436.012)
Lỗ của các công ty con	(5.467.586)	13.463.603
Các khoản trích trước khác	(1.418.903)	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	(78.839.011)
Phân bổ lợi thế thương mại	2.642.050	7.390.139
Lợi nhuận trong công ty liên kết	11.468.594	(103.514)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	1.613.584
Điều chỉnh hợp nhất	-	15.772.244
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những kỳ trước đã thực hiện trong kỳ	11.856.079	1.499.646
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ kỳ trước	48.117.976	4.074.700
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(7.172.076)	(3.858.395)
Lợi nhuận (lỗ) tính thuế ước tính kỳ hiện hành	40.945.897	216.305
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	10.236.475	54.076
Thuế TNDN trích thiếu (thừa) các kỳ trước	-	-
Thuế TNDN kỳ hiện hành	10.236.475	54.076
Thuế TNDN phải nộp (nộp thừa) đầu kỳ	79.836.215	(5.765.647)
Thuế TNDN tạm nộp dựa trên tiền độ thu tiền trong kỳ	(3.636.366)	-
Giảm thuế TNDN do thanh lý một phần sở hữu trong Khu Đông	(19.299.520)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	(6.648)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(8.335.797)	(7.625.487)
Thuế TNDN phải nộp (nộp thừa) cuối kỳ	58.801.007	(13.397.782)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 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:

		Ngàn VNĐ	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 3		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 3	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
			Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Lợi nhuận chưa thực hiện	9.805.091	9.718.654	86.437
Dự phòng trợ cấp thôi việc	11.872	16.700	(4.828)
Lỗ tính thuế	901.704	358.593	543.111
Chi phí lãi vay	-	-	-
Chi phí phải trả khác	-	25.482	(25.482)
	10.718.667	10.119.429	599.238
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chi phí lãi vay	11.355.264	7.672.464	3.682.800
Chi phí phải trả	93.323	463.420	(370.097)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	117.885	121.072	(3.187)
Lỗ tính thuế	1.322.542	5.504.569	(4,182,027)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(63.449.618)	(93.760.259)	30.310.641
	(50.560.604)	(79.998.734)	29.438.130
			30.037.368
Thuế thu nhập hoãn lại giảm do thanh lý một phần sở hữu trong KD			30.090.423
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(53.055)
			(18.407.188)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm 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 Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Thu hồi tạm ứng	25.500.000
Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Địa Ốc Trí Kiệt	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	30.000.000
Bà Lê Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT của Gia Phước	Thu hồi tạm ứng	1.600.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 Phải thu (Phải trả)</i>
Phải thu khác			
Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Địa Ốc Trí Kiệt	Bên liên quan	Tạm ứng	7.500.000
Bà Lê Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT của Gia Phước	Tạm ứng	35.100.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Cho vay và lãi phải thu	31.200.000
			73.800.000
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Vi La	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(14.129.189)
			(14.129.189)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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 2012, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VNĐ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Đến 1 năm	2.345.258	3.181.752
Trên 1 - 5 năm	4.843.967	4.341.146
TỔNG CỘNG	7.189.225	7.522.898

27. 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 và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác và tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và 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 9 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán 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 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 9 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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.

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
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012			
Ngàn VNĐ	+400	8.525.854	(11.400.000)
	-400	(8.525.854)	11.400.000
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011			
Ngàn VNĐ	+400	23.853.592	(9.644.000)
	-400	(23.853.592)	9.644.000

Rủi ro về bất động sản

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Giám đốc theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

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 và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Ngân VNĐ Tổng cộng</i>
30 tháng 9 năm 2012			
Các khoản vay và nợ	20.576.585	498.146.357	518.722.942
Phải trả người bán	1.906.919	-	1.906.919
Phải trả khác và chi phí phải trả	47.460.456	-	47.460.456
TỔNG CỘNG	69.943.960	498.146.357	568.090.317
31 tháng 12 năm 2011			
Các khoản vay và nợ	324.609.115	227.761.842	552.370.957
Phải trả người bán	41.320.775	-	41.320.775
Phải trả khác và chi phí phải trả	40.647.199	-	40.647.199
TỔNG CỘNG	406.577.089	227.761.842	634.338.931

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 một phần khoản đầu tư vào cổ phiếu của SGKĐ làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 14 và 18). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 9 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày.

28. 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 9 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 30 tháng 9 năm 2012	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	113.971.418	-	175.087.662	-	113.971.418	175.087.662
Phải thu bên liên quan	106.800.000	-	157.252.066	-	106.800.000	157.252.066
Phải thu khác	125.797.091	-	148.576.705	-	125.797.091	148.576.705
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.116.373	-	121.948.227	-	69.116.373	121.948.227
TỔNG CỘNG	415.684.882	-	602.864.660	-	415.684.882	602.864.660

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		Ngày 30 tháng 9 năm 2012	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ	518.722.942	-	552.370.957	-	518.722.942	552.370.957
Phải trả bên liên quan	14.129.189	-	16.929.189	-	14.129.189	16.929.189
Phải trả người bán	1.906.919	-	41.320.775	-	1.906.919	41.320.775
Phải trả khác	33.331.267	-	23.718.010	-	33.331.267	23.718.010
TỔNG CỘNG	568.090.317	-	634.338.931	-	568.090.317	634.338.931

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ngày 30 tháng 9 năm 2012 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

28. 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 nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

29. Quý 3 năm 2012 kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty có sự biến động giảm so với quý 2 năm 2011. Cụ thể như sau:

1. Chênh lệch về doanh thu:

Trong Quý 3 năm 2011 Công ty bán ra sản phẩm dự án Hoja của Công ty TNHH Phát triển nhà & xd hạ tầng Long Phước Điền (Công ty con) và một số sản phẩm dự án Villa Park của Công ty TNHH ĐT & KD BĐS Khu Đồng (Công ty con)

Trong khi đó Quý 3 năm 2012 Doanh thu chỉ có 1 số lô còn lại của Dự án Hoja.

Chênh lệch giữa doanh thu quý 3 năm 2012 và quý 3 năm 2011 giảm khoảng 42,8 tỷ đồng.

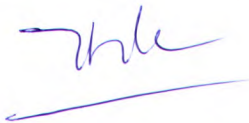
2. Chênh lệch về chi phí:

So với quý 3 năm 2011, quý 3 năm 2012 chi phí bán hàng giảm nhiều, doanh thu giảm nên giá vốn cũng giảm theo.

Bình quân nợ vay ngân hàng của quý 3 năm 2012 thấp hơn quý 3 năm 2011 nên chi phí lãi vay ít hơn.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng




Hồ Thị Minh Thảo
Giám đốc Tài Chính



Ngày 08 tháng 11 năm 2012