CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ

KHANG ĐIỀN

Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec,
72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM

(84-8) 3820 8858

(84-8) 3820 8859

info@khangdien.com.vn

www.khangdien.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ

KHANG ĐIỀN

Bền vững
MỘT GIÁ TRỊ

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2013

MỤC LỤC

Thông điệp của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị	01
Thông tin tổng quan	03
Các cột mốc quan trọng	04
Hội Đồng Quản Trị	06
Ban Kiểm Soát	08
Ban Tổng Giám Đốc	09
Sơ đồ tổ chức	10
Chính sách nhân sự	12
Thông tin cổ đông	13
Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị	16
Báo cáo của Ban Kiểm Soát	20
Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	22
Kế hoạch kinh doanh 2014	26
Những dự án trọng điểm 2014	27
Sơ đồ vị trí các dự án	30
Các dự án tiêu biểu	32
Dự án đã triển khai	38
Dư án đang triển khai	39
Dự án sắp triển khai	41
Báo cáo tài chính	42

Thông điệp của
CHỦ TỊCH HĐQT

Mega Residence I không chỉ mang lại hiệu quả kinh doanh ấn tượng cho Khang Điền mà còn đánh dấu cho sự chuyển hướng đúng đắn trong chiến lược phát triển Công ty.

Kính thưa Quý cổ đông!

Năm 2013, nền kinh tế Việt Nam có nhiều chuyển biến tích cực nhưng lĩnh vực bất động sản vẫn tiếp tục chịu những hệ lụy từ cuộc khủng hoảng kinh tế kéo dài. Với mục tiêu phát triển ổn định và bền vững, Hội Đồng Quản Trị đã lựa chọn giải pháp chuyển nhượng những dự án có tính khả thi không cao để thu hồi vốn, giảm áp lực lãi vay, giảm áp lực về nguồn vốn nếu triển khai dự án, đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty trong dài hạn.

Nhận định thị trường có dấu hiệu khởi sắc vào cuối năm 2013, Công ty đã tập trung nghiên cứu, phát triển và đưa vào khai thác dự án Mega Residence I - dòng sản phẩm mới thuộc phân khúc nhà ở giá trung bình khá (khoảng 1,99 tỷ đồng/căn bao gồm đất và nhà) đáp ứng nhu cầu ở thực của số đông người dân. Kết quả rất khả quan khi trong đợt mở bán đầu tiên chỉ trong vòng hơn một tháng, gần 70 căn (hơn 43% tổng dự án) đã có chủ sở hữu.

Mega Residence I không chỉ mang lại hiệu quả kinh doanh ấn tượng cho Khang Điền mà còn đánh dấu cho sự chuyển hướng đúng đắn trong chiến lược phát triển Công ty. Điều này giúp Khang Điền tự tin tiếp tục phát triển dòng sản phẩm chủ lực này thông qua việc đầu tư mới vào các dự án có vị trí thuận lợi, có thể triển khai ngay. Bên cạnh đó, chúng tôi dự kiến đầu tư xây dựng các tiện ích công cộng như: Trường mẫu giáo, trường Anh ngữ quốc tế, phòng khám y tế, siêu thị, các khu vui chơi giải trí sinh thái như câu cá, đua ngựa để phục vụ cho cộng đồng và cư dân mới sẽ đến sinh sống trong những khu khu vực này.

Đến năm 2015, khi toàn bộ hệ thống giao thông của phía Đông thành phố hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng, Quận 9 sẽ trở thành trung tâm kết nối, thuận tiện di chuyển về TP. HCM và các khu đô thị lân cận. Với việc sở hữu 16 dự án tại khu vực này cùng tiềm lực tài chính vững mạnh, đặc biệt là sự tin tưởng của khách hàng, đối tác và các quỹ đầu tư, Công ty hội đủ yếu tố "Thiên thời, địa lợi, nhân hoà". Năm 2014 - 2015 được kỳ vọng là giai đoạn phát triển đột phá của Công ty với hàng loạt dự án được tung ra, tạo mức gia tăng lợi nhuận vượt bậc, tối ưu hoá lợi ích cho các cổ đông và các nhà đầu tư, những người đã tin tưởng lựa chọn Khang Điền là "**Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm**".

Cuối cùng, thay mặt Hội Đồng Quản Trị, tôi chân thành cảm ơn sự tin tưởng, đồng thuận của Quý cổ đông đã cùng Khang Điền vững bước trên con đường phát triển với mục tiêu trở thành nhà Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản chuyên nghiệp, là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực hoạt động của mình.

Trân trọng.

Lý Điền Sơn
Chủ tịch HĐQT

TẦM NHÌN

Xây dựng thương hiệu Khang Điền thành nhà Đầu tư - Phát triển Bất động sản chuyên nghiệp, có vị trí vững chắc trên thị trường.

SỨ MỆNH

Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc hiện đại, chất lượng vượt trội, giá cả hợp lý, pháp lý rõ ràng, mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và góp phần vào công cuộc hiện đại hóa đất nước.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Đề cao sự cách tân, hành động và sẵn sàng thay đổi.

LỢI THẾ CẠNH TRANH

- Pháp lý minh bạch
- Thiết kế hiện đại
- Chất lượng vượt trội
- Dịch vụ tận tâm.

Thông tin

TỔNG QUAN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Địa chỉ : Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam
Mã số thuế : 0302 588 596
Điện thoại : (84-8) 3820 8858
Fax : (84-8) 3820 8859
Email : info@khangdien.com.vn
Website : www.khangdien.com.vn

THÔNG TIN NIÊM YẾT

Mã cổ phiếu : KDH
Ngày niêm yết : 01/02/2010
Địa chỉ niêm yết : Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM - HOSE
Vốn điều lệ : 480.699.740.000 VNĐ
Mệnh giá cổ phần : 10.000 VNĐ

CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
Địa chỉ : Tầng 28, Tháp Tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại : (84-8) 3824 5252
Fax : (84-8) 3824 5250
Website : www.ey.com/VN/en/home

Các cột mốc
QUAN TRỌNG

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI

Với 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản, Khang Điền thấu hiểu sâu sắc sự quan tâm của người dân về một ngôi nhà để an cư lạc nghiệp và là một tài sản giá trị cho thế hệ tương lai. Đó là ngôi nhà sở hữu **vị trí đắc địa, pháp lý minh bạch và giá cả hợp lý.**

Ba yếu tố trên được Công ty xem như những giá trị cốt lõi và không ngừng củng cố trong suốt quá trình phát triển. Điều này đã giúp Công ty tạo dựng được nền tảng vững chắc, để thương hiệu Công ty phát triển bền vững qua từng năm và luôn là điểm sáng nổi bật trong bức tranh bất động sản nhiều màu sắc của Việt Nam.

100 hecta

Quỹ đất sạch của Công ty

2001

Tháng 12: Công ty TNHH Đầu Tư và Kinh Doanh Nhà Khang Điền được thành lập.

2007

Chuyển đổi từ Công ty TNHH thành Công ty Cổ phần và tăng vốn điều lệ lên 332 tỷ đồng.

2010

Niêm yết cổ phiếu KDH tại HOSE, tăng vốn điều lệ Công ty từ 332 tỷ đồng lên 439 tỷ đồng. Phát triển dự án biệt thự cao cấp Villa Park.

2011

Xây dựng thương hiệu **Khang Điền - Nhà Đầu tư và Kinh doanh BĐS chuyên nghiệp** thông qua việc tiếp tục triển khai các dự án biệt thự cao cấp như Villa Park, Goldora Villa.

2012

Tập trung hoàn thiện pháp lý các dự án; cơ cấu lại tài chính và tổ chức lại nhân sự.

2013

Xác định phân khúc khách hàng, Đầu tư và hợp tác các dự án để phát triển dòng sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường. Triển khai dự án Mega Residence I.

2014

Chính thức công bố dòng sản phẩm mới thuộc phân khúc nhà ở, đáp ứng nhu cầu thực, giá hợp lý thông qua sự kiện mở bán dự án Mega Residence I vào Quý I/2014.

Tiếp tục đầu tư và hợp tác các dự án, chuẩn bị nguồn hàng ổn định để triển khai trong giai đoạn 2014 - 2016. Dự kiến phát triển thêm dòng sản phẩm Mega Residence quy mô 2.000 căn sau khi công bố mở bán Mega Residence I.

Đầu tư vào việc phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển nhanh và mạnh của Công ty trong thời gian tới.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Lý Điền Sơn

Chủ tịch HĐQT

Ông Lý Điền Sơn tốt nghiệp Đại học Văn Hóa - là người sáng lập thương hiệu Khang Điền vào năm 2001. Với vai trò là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc, Ông Lý Điền Sơn đã trực tiếp quản lý và điều hành Công ty từ những ngày thành lập đến nay.

Ông có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, bằng những hiểu biết sâu rộng trong lĩnh vực Đầu tư bất động sản, Ông đã đưa Công ty vượt qua nhiều thử thách và đạt được những bước tiến vượt bậc. Ông đã cùng với các cộng sự từng bước kiện toàn bộ máy quản lý doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của một tổ chức niêm yết.

Ông David Robert Henry

Thành viên HĐQT

Ông David Robert Henry tốt nghiệp Đại học New South Wales - Úc. Ông cũng đã hoàn thành khóa học Quản lý Bất động sản cao cấp (AMDP) của trường Đại học Harvard - Mỹ.

Nhận lời mời hợp tác từ Công ty, Ông đã tham gia với vai trò là Thành viên của Hội Đồng Quản Trị từ tháng 10/2009. Hơn bốn năm qua, bằng kiến thức chuyên môn sâu rộng trong lĩnh vực bất động sản cùng kinh nghiệm thực tế trong quản lý triển khai các dự án bất động sản trong khu vực, Ông đã có những tư vấn chiến lược cho Công ty, góp phần phát triển Công ty theo hướng chuyên nghiệp và hiện đại.

Bà Mai Trần Thanh Trang

Thành viên HĐQT

Bà Trang tốt nghiệp Đại học Nông nghiệp 1 Hà Nội chuyên ngành Quản lý đất đai đồng thời là Cử nhân trường Đại học Luật TP. HCM.

Trong quá trình gần 10 năm gắn bó với Công ty, Bà đã tham gia quản lý và có những thành tích vượt bậc trong nhiều vị trí như: Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám Đốc.

Hiện tại Bà Trang trực tiếp quản lý bộ phận Pháp lý dự án. Việc hoàn thiện hồ sơ Pháp lý dự án là nền tảng trong việc triển khai hiệu quả các dự án, đảm bảo lợi ích khách hàng và nhà đầu tư, góp phần lớn cho sự phát triển bền vững của hệ thống Khang Điền.

Bà Nguyễn Thị Diệu Phương

Thành viên HĐQT

Bà Phương tốt nghiệp Học viện Ngân Hàng TP. HCM. Bà đã có chứng chỉ Kiểm toán viên Công chứng Anh (ACCA).

Bà Phương có nhiều năm là Kiểm toán viên cấp cao của Công ty kiểm toán KPMG. Hiện tại, Bà đang đảm trách chức vụ Giám Đốc Đầu tư của Công ty Quản lý quỹ Vina Capital.

Trong thời gian qua, với vai trò là Thành viên HĐQT, Bà đã có những đóng góp tích cực vào sự phát triển của Công ty. Bà đã tư vấn và hỗ trợ các bộ phận chuyên môn xây dựng chiến lược tài chính phù hợp với từng giai đoạn phát triển cũng như phù hợp với tình hình chung của thị trường.

Ông Nguyễn Đình Bảo

Thành viên HĐQT

Ông Bảo gia nhập Khang Điền từ năm 2007 với vai trò là luật sư nội bộ. Tháng 01/2008, Ông đảm nhiệm vị trí Trợ lý Tổng Giám Đốc và hiện Ông là Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty.

Ông Bảo chịu trách nhiệm chung về các vấn đề liên quan đến pháp lý của Công ty. Đồng thời, Ông cùng các bộ phận có liên quan xây dựng các quy chế, quy trình nội bộ nhằm đảm bảo Công ty hoạt động đúng pháp luật, đúng điều lệ nhưng vẫn linh hoạt theo mô hình quản trị doanh nghiệp hiện đại.

BAN KIỂM SOÁT

Bà Vương Hoàng Thảo Linh

Trưởng Ban Kiểm Soát

Bà Linh là cử nhân Tài chính kế toán. Đồng thời, Bà cũng là Cử nhân Luật.

Bà có hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán kiểm toán. Bà từng là Kiểm toán viên cao cấp của Công ty Kiểm toán và Tư vấn (A&C), Kế toán trưởng của các Công ty Air Energy Vietnam, Avon Việt Nam. Hiện tại, Bà đang giữ chức vụ Trưởng phòng Đầu tư cấp cao tại Vina Capital.

Trong năm 2013, ở vị trí Trưởng Ban Kiểm Soát, Bà Linh cùng các thành viên trong BKS đã tiến hành đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát hoạt động của Công ty để đảm bảo Công ty hoạt động đúng Pháp luật, đúng Điều lệ.

Ông Trần Đức Thắng

Thành viên Ban Kiểm Soát

Ông Thắng tốt nghiệp Đại học Nông Nghiệp 1 Hà Nội, chuyên ngành Quản lý đất đai.

Ông từng công tác tại Tập đoàn Cotec ở vị trí Giám sát quản lý Khu căn hộ Conic, chịu trách nhiệm quản lý đất đai tại Tập đoàn Cotec. Do đó, Ông có nhiều kinh nghiệm thực tế trong việc triển khai các quy trình phát triển và quản lý dự án.

Với vai trò Thành viên Ban Kiểm Soát, Ông Thắng đã góp phần xây dựng và cải tiến các quy trình hoạt động, quy trình quản lý dự án theo mô hình quản trị hiện đại, chuyên nghiệp và hiệu quả.

Bà Lê Thị Thu Huyền

Thành viên Ban Kiểm Soát

Bà Huyền đã có thời gian dài công tác tại các Công ty như: Vosa Sài Gòn, Paragon. Bà Huyền có nhiều kinh nghiệm thực tế trong ngành bất động sản. Ở vai trò Thành viên Ban Kiểm Soát, Bà Huyền đã đóng góp những ý kiến hữu ích trong việc cải tiến hoạt động kiểm tra, kiểm soát nội bộ của Công ty.

Bà Huyền là Cử nhân Đại học Luật TP. HCM.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ông Lý Điền Sơn

Tổng Giám Đốc

Xem thông tin tại phần giới thiệu Hội Đồng Quản Trị.

Bà Mai Trần Thanh Trang

Phó Tổng Giám Đốc

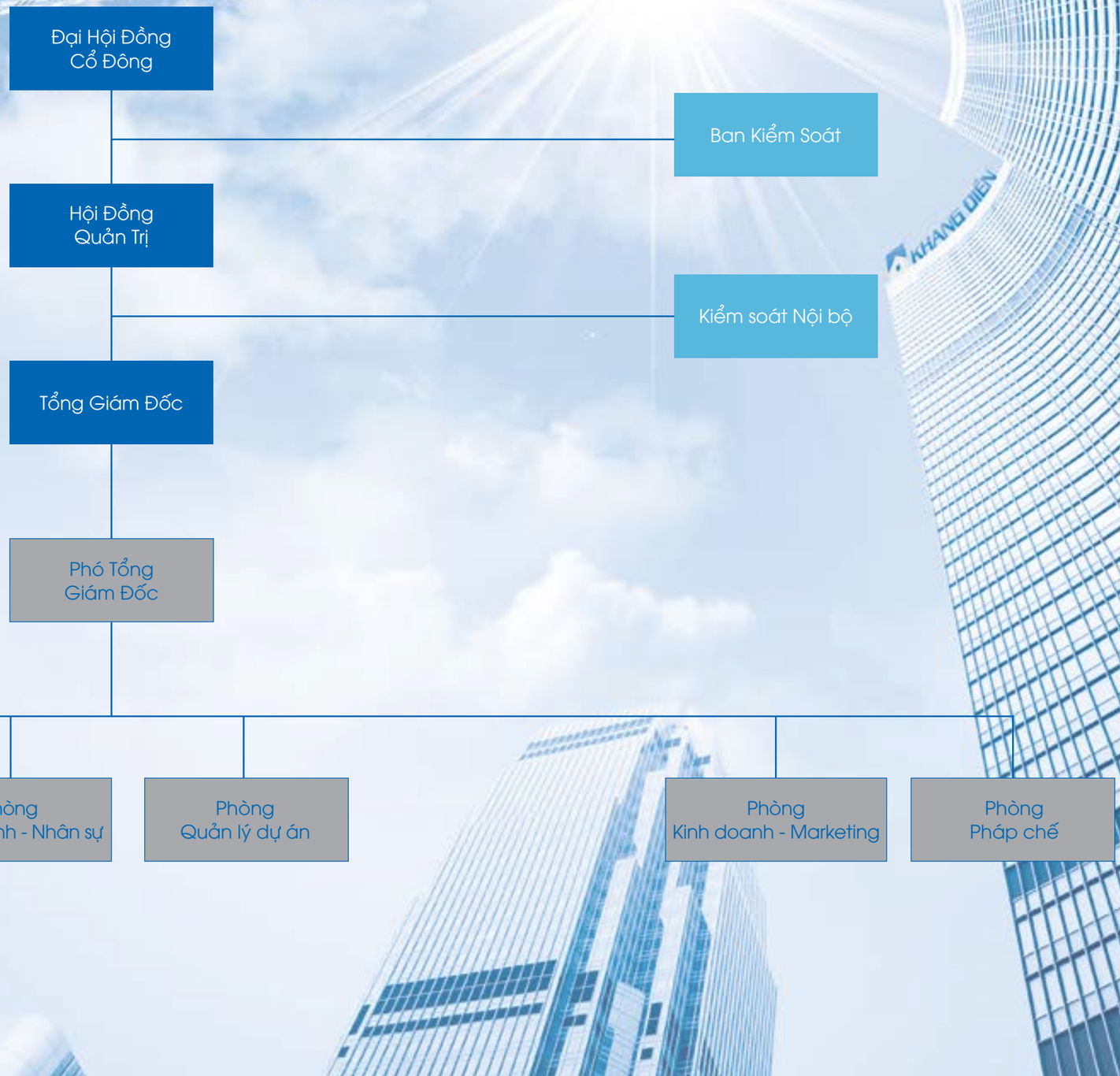
Xem thông tin tại phần giới thiệu Hội Đồng Quản Trị.

Ông Nguyễn Đình Bảo

Phó Tổng Giám Đốc

Xem thông tin tại phần giới thiệu Hội Đồng Quản Trị.

Sơ đồ TỔ CHỨC


Đại Hội Đồng Cổ Đông
Ban Kiểm Soát
Hội Đồng Quản Trị
Kiểm soát Nội bộ
Tổng Giám Đốc
Phó Tổng Giám Đốc
Phòng Tài chính - Kế toán
Phòng Hành chính - Nhân sự
Phòng Quản lý dự án
Phòng Kinh doanh - Marketing
Phòng Pháp chế

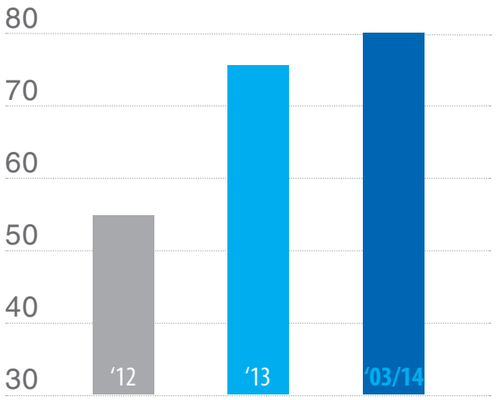
Chính sách
NHÂN SỰ

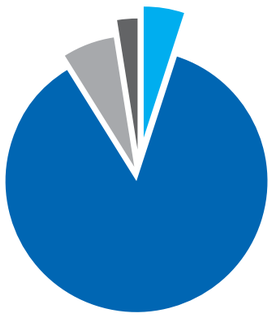
1. QUẢN TRỊ NGUỒN NHÂN LỰC:

Với mục tiêu "Phát triển bền vững" để xứng đáng là "**Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm**", Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh doanh nhà Khang Điền mong muốn xây dựng một chính sách nhân sự nhằm tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện. Công ty sẽ trở thành ngôi nhà thứ hai của các bạn, nơi thu hút nhân tài đến để cống hiến và gắn bó lâu dài cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Khang Điền chú trọng xây dựng môi trường làm việc thân thiện và chuyên nghiệp, tạo điều kiện để mọi CBNV phát huy tối đa năng lực sáng tạo và hiệu quả làm việc. Trong đó đặt trọng tâm công tác xây dựng đội ngũ quản lý kế thừa nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự cấp quản lý cho những năm tiếp theo. Thu hút nguồn nhân lực trình độ cao từ nhiều nguồn trên thị trường lao động, tham gia chương trình tài trợ học bổng cho sinh viên, tiếp nhận sinh viên thực tập tại Công ty như một phương pháp xây dựng nguồn nhân lực dự trữ. Với phương châm xây dựng đội ngũ lao động trí thức trẻ, năng động, độ tuổi trung bình hiện nay của CBNV Công ty dưới 35 tuổi. Công ty thực hiện chế độ làm việc 5 ngày/tuần. Công ty luôn triển khai hoạt động đào tạo, bồi dưỡng và thu hút thêm nguồn nhân lực nhằm nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự Công ty là tài sản vô giá của doanh nghiệp. Năm 2013, Công ty đã triển khai cùng lúc 2 dự án Hoja Villa, Mega Residence, thì số lượng CBNV tăng cao từ số lượng 55 người năm 2012 tăng lên 76 người năm 2013. Công ty xây dựng một chế độ thu nhập cạnh tranh để thu hút nguồn nhân lực có trình độ cao. Mặc dù năm 2013 là một trong những năm khó khăn đối với ngành bất động sản, nhưng Công ty nỗ lực từng bước nâng cao thu nhập bình quân của CBNV. Ngoài ra, để động viên tinh thần làm việc của CBNV, Công ty có chế độ lương tháng 13 cho toàn thể CBNV Công ty; Thưởng cho cá nhân có nhiều đóng góp cho sự phát triển của Công ty; Thưởng hoàn thành công việc vượt tiến độ cho CBNV trực tiếp tham gia phát triển dự án. Công ty rất quan tâm chăm sóc đến đời sống tinh thần của CBNV thông qua các hoạt động đoàn thể: tổ chức sinh nhật tập thể hàng tháng cho CBNV, tặng quà cho CBNV nữ ngày 8/3, quan tâm hỗ trợ người lao động khi ốm đau, tai nạn và thực hiện các công tác xã hội, từ thiện… Đồng thời, Công ty cũng tổ chức các chương trình du lịch trong và ngoài nước để CBNV nghỉ ngơi, thư giãn kết hợp với tham quan thực tế các công trình, kiến trúc của các nước phát triển trong khu vực Đông Nam Á như: Singapore, Malaysia… Chương trình này không những tạo điều kiện cho CBNV mở rộng tầm nhìn, tiếp cận phong cách mới trong thiết kế triển khai dự án mà còn là một nguồn động viên từ Ban Lãnh Đạo đối với những thành viên có đóng góp tích cực vào sự phát triển của Khang Điền.

2. SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ QUA CÁC NĂM:





Thống kê trình độ: 80 người

Thạc sỹ: 4 — Trung cấp Nghề: 5

Đại học: 69 — Phổ thông: 2

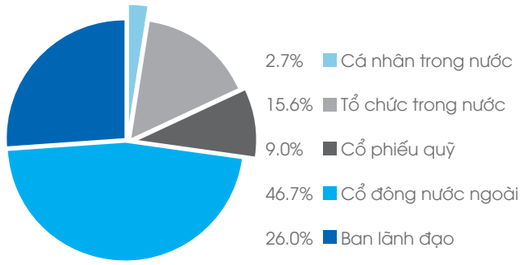
Thông tin
CỔ ĐÔNG

CỔ PHẦN

Theo Danh sách người sở hữu chứng khoán do TTLK chốt ngày 25/03/2014, số lượng cổ phần của Công ty như sau:

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	48.069.974
Cổ phiếu phổ thông	48.069.974
Cổ phiếu ưu đãi	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	43.738.734
Cổ phiếu phổ thông	43.738.734
Cổ phiếu ưu đãi	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	4.331.240
Cổ phiếu phổ thông	4.331.240
Cổ phiếu ưu đãi	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000đ/cổ phiếu



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tại thời điểm ngày 25/03/2014, biến động cổ phiếu so với danh sách chốt ngày 26/03/2013 như sau:

CỔ ĐÔNG	CỔ PHẦN	TỶ LỆ	TĂNG/GIẢM
Tổ chức	29.880.936	62,2%	8,9%
Tổ chức trong nước	7.497.099	15,6%	-50,1%
Tổ chức nước ngoài	22.383.837	46,6%	80,6%
Cá nhân	13.857.798	28,8%	-24,9%
Cá nhân trong nước	13.803.237	28,7%	-24,6%
Cá nhân nước ngoài	54.561	0,1%	-60,1%
Cổ phiếu quỹ	4.331.240	9,0%	96,9%

CỔ ĐÔNG LỚN

STT	CỔ ĐÔNG	CỔ PHẦN	TỶ LỆ
1	Lý Điền Sơn	12.443.200	25,9%
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lý Gia	7.459.548	15,5%
3	VOF Investment Limited	4.738.800	9,9%
4	Mutual Fund Elite (NON-UCITS)	4.370.000	9,1%

THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Trong năm 2013, Công ty không có hoạt động nào làm thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Công ty đã thực hiện thành công việc tiếp tục mua lại thêm 2.131.240 cổ phiếu quỹ vào tháng 09 năm 2013.

ĐỊNH RÕ MỤC TIÊU THÀNH CÔNG BỀN VỮNG

Sản phẩm chính là Biệt thự và Nhà liên kế vườn

Với vị trí chiến lược, thiết kế hài hòa, tiện ích sang trọng, giá bán hợp lý… dòng sản phẩm này hứa hẹn đem lại lợi nhuận lớn trong năm 2014.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Lợi thế cạnh tranh của Khang Điền là quỹ đất sạch lớn, chi phí thấp và tập trung đầu tư Khu dân cư tại Quận 2 và Quận 9. Trong những năm sắp tới, Khang Điền vẫn kiên trì theo đuổi chiến lược kinh doanh đúng đắn đã định hướng là tập trung vào phân khúc Biệt thự và Nhà liên kế vườn diện tích trung bình.

1. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2013

Năm 2013, thị trường Bất động sản (BĐS) đã có những chuyển biến tích cực, hàng loạt các giải pháp hỗ trợ thị trường BĐS được Nhà nước ban hành như: Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ ngày 07/01/2013 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, giải pháp giảm hàng tồn kho được cụ thể hóa bằng gói tín dụng 30.000 tỷ đồng hỗ trợ thị trường đã tháo gỡ phần nào khó khăn cho thị trường BĐS. Vào những tháng cuối năm 2013, thị trường có tín hiệu khả quan khi ngân hàng giảm lãi vay đối với cá nhân và doanh nghiệp BĐS, dòng tiền trong dân bắt đầu chuyển hướng dần vào BĐS giúp cho giao dịch tăng, đặc biệt là phân khúc nhà ở có quy mô trung bình, giá hợp lý.

2. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

Trong năm qua, HĐQT đã tiến hành nhiều cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên và đã ban hành nhiều Quyết định về các vấn đề quan trọng của Công ty. Theo đó, HĐQT đã có chủ trương giải quyết kịp thời những vướng mắc, khó khăn từ thực tế, kịp thời đưa ra các quyết định quan trọng mang tính thay đổi chiến lược, thực hiện hiệu quả vai trò quản lý của mình trong việc duy trì hoạt động ổn định và an toàn của Công ty.

HĐQT cũng đã thực hiện tốt chức năng giám sát để đảm bảo kết quả đạt được từ công tác điều hành của Ban TGĐ theo đúng mục tiêu, định hướng và kế hoạch đã đề ra, đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ theo đúng Điều lệ Công ty và phù hợp với quy định pháp luật; các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông và HĐQT được thực hiện đầy đủ, đúng chủ trương, đúng thời hạn. Đồng thời, HĐQT cũng chú trọng các công tác quản trị rủi ro, từng bước chuẩn hóa các quy trình, quy chế, khắc phục các điểm còn yếu, đảm bảo tính minh bạch, tạo đà phát triển bền vững, qua đó tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

3. TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

3.1. Chuyển nhượng dự án

Nhận định thị trường chỉ thực sự khởi sắc vào quý IV/2013 Công ty quyết định không triển khai bán lẻ sản phẩm nhà ở như kế hoạch nên chưa đạt được chỉ tiêu mà Đại Hội Đồng Cổ Đông đã thông qua. Theo đó, để đảm bảo thanh khoản cho Công ty, giảm nợ vay, giảm thiểu chi phí hoạt động doanh nghiệp, HĐQT đã xem xét thông qua quyết định chuyển nhượng các dự án có quy hoạch chung cư cao cấp và biệt thự cao cấp nhằm giảm bớt áp lực và lượng hàng tồn kho ở phân khúc hiện đang chậm tiêu thụ. Tuy lợi nhuận mang về không cao nhưng dòng tiền từ việc chuyển nhượng này đã đảm bảo an toàn tài chính, qua đó duy trì hoạt động ổn định cho Công ty.

3.2. Các khoản đầu tư mới

Nhận định thị trường sẽ khởi sắc toàn diện từ năm 2014, cùng với đà phát triển của hệ thống giao thông huyết mạch tại khu vực Quận 2 và Quận 9, Công ty đã xác định lại phân khúc khách hàng, lựa chọn dòng sản phẩm phù hợp với thị trường, nhanh chóng cơ cấu lại danh mục đầu tư. Theo đó, dùng vốn chuyển nhượng để tiếp tục đầu tư vào phân khúc Nhà liên kế vườn, diện tích vừa phải, giá cả hợp lý. Cụ thể: trong năm 2013, Công ty đã nhận chuyển nhượng 99,9% phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố để đầu tư thực hiện dự án có quy mô 4,5 ha và hợp tác phát triển thêm dự án có quy mô 14 ha tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM.

Đối với các Công ty có phần vốn góp của Khang Điền, HĐQT đã cử người có kinh nghiệm và chuyên môn phù hợp làm người đại diện quản lý phần vốn góp. Đồng thời giám sát, theo dõi và có ý kiến chỉ đạo kịp thời để góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của các Công ty thành viên.

3.3. Quản trị doanh nghiệp

Công ty hoàn thành tốt việc sắp xếp lại cơ cấu tổ chức nhân sự tại các phòng ban theo hướng tinh gọn và hợp lý, quản lý và sử dụng nguồn vốn hiệu quả, tiết kiệm chi phí. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện tốt việc cơ cấu lại danh mục đầu tư dự án, tìm đối tác liên doanh để thực hiện dự án có hiệu quả. Tập trung triển khai hoàn thành một số công tác hồ sơ, trình cơ quan ban ngành cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các dự án đã kinh doanh để sớm thu hồi nguồn vốn đầu tư.

Tiếp nối sự thành công của dự án Villa Park, HĐQT định hướng năm 2014 sẽ tiếp tục đầu tư phát triển các dự án khu nhà ở với các sản phẩm chính là Biệt thự và Nhà liên kế vườn ở phân khúc trung bình.

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2014

4.1. Định hướng chiến lược

Lợi thế cạnh tranh của Khang Điền là quỹ đất sạch lớn, chi phí thấp và tập trung đầu tư khu dân cư tại Quận 2 và Quận 9. Trong những năm sắp tới, Khang Điền vẫn kiên trì theo đuổi chiến lược kinh doanh đúng đắn đã định hướng là tập trung vào phân khúc biệt thự và nhà liên kế vườn có diện tích trung bình. HĐQT và Ban Điều Hành Công ty tin rằng chiến lược nhằm vào phân khúc trung bình với giá cạnh tranh sẽ giúp Công ty thành công trên thị trường BĐS tạo lợi thế phát triển bền vững cho Công ty, gia tăng giá trị cho cổ đông nói riêng và cho xã hội nói chung.

Bên cạnh việc triển khai những dự án có thể đưa vào kinh doanh ngay, Công ty có kế hoạch đầu tư vào các dự án tiềm năng với vị trí chiến lược dọc theo đường Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong để chuẩn bị quỹ đất cho kế hoạch kinh doanh của những năm tới. Ngoài ra, HĐQT chủ trương gia tăng quỹ đất có vị trí tốt song song với việc phát triển dự án trên quỹ đất hiện hữu thông qua việc hợp tác, liên doanh cùng các đối tác trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính vững mạnh nhằm thu hồi vốn nhanh, thực hiện được mục tiêu giảm các khoản vay, gia tăng giá trị cạnh tranh cho Công ty.

4.2. Phương hướng hoạt động kinh doanh trong năm 2014

Tiếp nối sự thành công của dự án Villa Park, HĐQT định hướng năm 2014 sẽ tiếp tục đầu tư phát triển các dự án khu nhà ở với các sản phẩm chính là biệt thự và nhà liên kế vườn ở phân khúc trung bình như: dự án Mega Residence I (3,2 ha), dự án Mega Residence II (5 ha) tọa lạc ngay góc giao giữa đường Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây; dự án Trí Minh (5,7 ha), mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách vòng xoay Cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong 600 m. Với vị trí chiến lược, thiết kế sang trọng, tiện ích hiện đại, giá bán hợp lý, các dự án này hứa hẹn đem lại lợi nhuận lớn cho Công ty trong năm 2014.

Để thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh trong năm 2014, Khang Điền không chỉ chú trọng công tác nghiên cứu, thẩm định tính hiệu quả của dự án trước khi đầu tư mà còn đề cao công tác thiết kế, hoàn thiện các tiện ích trước khi chào bán và liên kết với ngân hàng để hỗ trợ khách hàng vay mua nhà. Với ưu thế về vị trí chiến lược, kinh nghiệm triển khai và khả năng huy động vốn để phát triển dự án, Công ty tự tin đây là hướng đi hiệu quả trong giai đoạn hiện nay và sắp tới.

Báo cáo của
BAN KIỂM SOÁT

1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm Soát ("BKS") hoạt động theo Quy chế và Điều lệ Công ty với nhiệm vụ và quyền hạn được quy định rõ ràng. Để thực hiện công việc kiểm soát, BKS đã đề ra kế hoạch thực hiện công tác kiểm soát năm và hàng quý theo chuyên đề cũng như kiểm soát đột xuất theo yêu cầu quản lý, giám sát và kiểm soát những vấn đề báo cáo tài chính trọng yếu của Công ty.

Trong năm, BKS đã tham gia một một số buổi làm việc về hoạt động, tổ chức và điều hành của Công ty, tổ chức đi thực địa đến các dự án Công ty đang thực hiện. Hàng quý, BKS tiến hành kiểm tra, soát xét các báo cáo tài chính quý/năm nhằm đánh giá tính hợp lý của các số liệu tài chính. BKS cũng giám sát việc triển khai các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông ("ĐHĐCĐ") đối với Hội Đồng Quản Trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám Đốc ("Ban TGĐ"), đưa ra ý kiến đóng góp trong phạm vi trách nhiệm, quyền hạn và hiểu biết của BKS cũng như giám sát tình hình hoạt động điều hành của HĐQT và Ban TGĐ.

2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

2.1. Tình hình hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

HĐQT đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban TGĐ trong hoạt động điều hành, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại Hội Cổ Đông đã được thông qua.

HĐQT đã đưa ra định hướng phát triển kinh doanh, kế hoạch phát triển dự án trung và dài hạn mang tính chiến lược nhằm tối đa hóa hiệu quả sự dụng vốn. Đồng thời, HĐQT kiên quyết trong công tác quản lý, điều động, bố trí nhân sự, từ đó đã khắc phục được những hạn chế do môi trường kinh doanh bất lợi trong năm 2013 và tạo cho Công ty những lợi thế nhằm duy trì và phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

Hoạt động của HĐQT tuân thủ đúng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức và thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ của Công ty, biên bản họp HĐQT và Nghị quyết HĐQT được ghi chép, ban hành và lưu trữ theo đúng quy định.

Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính cũng như trong các giao dịch. Các thành viên HĐQT, Ban TGĐ và các cán bộ quản lý đã tuân thủ đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông.

BKS không thấy điều gì bất thường trong hoạt động của HĐQT, Ban TGĐ và các cán bộ quản lý Công ty.

2.2. Tình hình hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

Trong năm 2013, Ban TGĐ đã nghiêm túc triển khai thực hiện các Nghị quyết của HĐQT. Trong quá trình điều hành, Ban TGĐ đã luôn cố gắng nỗ lực để đưa ra những quyết định hợp lý và thận trọng cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình.

Ban TGĐ điều hành hoạt động của các phòng ban chức năng một cách nhất quán, phù hợp với quy chế quản lý nội bộ và phù hợp với tình hình phát sinh thực tế tại Công ty. Việc công bố thông tin qua website của Công ty và các phương tiện thông tin đại chúng được thực hiện thường xuyên và kịp thời.

2.3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGĐ

BKS được cung cấp đầy đủ các thông tin về các quyết định của HĐQT và Ban TGĐ Công ty.

Các vấn đề xem xét và các yêu cầu cung cấp thông tin, giải trình cho BKS đều được Ban TGĐ cung cấp đầy đủ. Ban TGĐ và các bộ phận có liên quan đều phối hợp và tôn trọng ý kiến đóng góp của BKS.

3. BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013

Trên cơ sở báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. BKS đã thẩm định và nhất trí như sau:

- Thống nhất với báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty đã được kiểm toán.

- Báo cáo tài chính năm 2013 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty và được trình bày đúng theo các mẫu báo cáo do Bộ Tài chính quy định.

- Việc ghi chép, mở sổ kế toán, phân loại các nội dung kinh tế theo chuẩn mực kế toán do Bộ Tài chính ban hành.

- Công ty đã thực hiện báo cáo và công bố thông tin định kỳ của các tổ chức niêm yết trên Sở GDCK TP. HCM theo quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

4. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Nhận xét

Trong năm 2013, Công ty vẫn chịu ảnh hưởng từ những khó khăn chung của ngành bất động sản như lãi suất biến động, thị trường bất động sản vẫn còn khó khăn. Tuy nhiên Công ty đã nỗ lực trong hoạt động kinh doanh, duy trì tình hình tài chính an toàn, lành mạnh. HĐQT và Ban TGĐ Công ty cũng đã cơ cấu lại danh mục đầu tư và phát triển quỹ đất sạch để đưa ra thị trường những sản phẩm phù hợp nhu cầu thực tế trong tương lai gần.

Kiến nghị

Tiếp tục cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý nhân sự cho phù hợp hơn nữa đối với sự phát triển trong tương lai của Công ty.

Tăng cường và có biện pháp hữu hiệu trong công tác quản lý bán hàng.

Thực hiện công tác kiểm soát chi phí chặt chẽ, đặc biệt là chi phí lãi vay và chi phí quản lý.

Tiếp tục phát huy công tác tài chính đáp ứng đủ nguồn vốn cho công tác kinh doanh, đầu tư của Công ty.

Tình hình tài chính an toàn, minh bạch

Công ty đã cơ cấu lại danh mục đầu tư và phát triển quỹ đất sạch để đưa ra thị trường những sản phẩm phù hợp nhu cầu thực tế trong tương lai gần.

Báo cáo của
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2013

Theo kế hoạch kinh doanh năm 2013 đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua, mức lợi nhuận dự kiến năm 2013 là 15,2 tỷ từ việc kinh doanh các dự án: Mega Residence I, Hoja Villa, Villa Park và Trí Minh. Năm 2013, tuy nền kinh tế Việt Nam có dấu hiệu hồi phục nhưng chưa thực sự rõ nét. Đặc biệt, thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn do những chính sách vĩ mô nhằm hỗ trợ thị trường của Nhà nước vẫn chưa phát huy tác dụng. Ngoài ra, tuyến đường Vành Đai Trong vẫn chưa chính thức thông xe, hạ tầng khu vực này chưa kết nối đồng bộ. Vì thế, nếu Công ty vẫn tiếp tục triển khai toàn bộ kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua năm 2012 thì hiệu quả đạt được sẽ không như kỳ vọng. HĐQT đã quyết định đúng đắn khi tạm dừng triển khai dự án Villa Park và Trí Minh mà chỉ triển khai dự án Hoja Villa trong Quý II/2013 để thăm dò thị trường, đồng thời cơ cấu lại danh mục đầu tư vào Quý III/2013.

Sau khi triển khai và bán hết dự án Hoja Villa, Công ty đã nhận thấy rõ hơn tiềm năng và nhu cầu thực của khách hàng ở phân khúc nhà ở có mức giá trung bình. Đến tháng 09/2013, nhận thấy những dấu hiệu tích cực về sự hồi phục của thị trường cùng với sự kiện thông xe đường Vành Đai Trong. Ban Điều Hành đã gấp rút triển khai dự án Mega Residence I từ tháng 10/2013 để kịp bán hàng vào Quý I/2014. Ngoài ra, Công ty cũng đã quyết định chuyển nhượng dự án có quy hoạch không phù hợp với xu thế thị trường tại thời điểm hiện tại (diện tích lớn, phân khúc cao cấp) để tập trung đầu tư mới dự án có chi phí đất hợp lý, vị trí tốt và có thể triển khai ngay. Quyết định này đã mang lại một khoản lỗ trong năm 2013 nhưng đó là tiền đề cho Công ty phát triển hiệu quả và bền vững trong giai đoạn 2014 - 2016.

Báo cáo của
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Tổng quan về tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh trong năm như sau:

1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

1.1 Tổng tài sản, vốn chủ sở hữu và nợ ngân hàng

An toàn về tài chính luôn là tiêu chí hàng đầu trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Năm 2013, dư nợ vay ngân hàng ở mức an toàn, hợp lý và ổn định so với năm 2012. Trong năm, Ban TGĐ đã tiến hành cơ cấu lại các khoản vay ngân hàng để giảm lãi vay từ lãi suất 17,5%/năm trong năm 2012 xuống chỉ còn lãi suất trung bình khoảng 13%/năm. Việc điều chỉnh lãi suất giảm 2% - 3%/năm làm chi phí lãi vay giảm khoảng 5 tỷ đồng/năm. Ban TGĐ cũng tiến hành cơ cấu lại kỳ hạn của các khoản vay ngân hàng. Theo đó, nợ ngắn hạn ngân hàng chỉ chiếm khoảng 3% trên dư nợ ngân hàng, 97% dư nợ ngân hàng còn lại có kỳ hạn trả gốc từ 4 - 5 năm.

1.2 Các chỉ tiêu tài chính cơ bản 3 năm gần nhất

CHỈ TIÊU	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
Cơ cấu nguồn vốn			
Hệ số nợ /Tổng tài sản	40,17%	43,99%	44,53%
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán nhanh	1,09	1,30	2,26
Hệ số thanh toán hiện hành	3,35	4,01	7,29
Tỷ suất lợi nhuận			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	1,05%	-1.520,33%	-121,48%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,20%	-5,11%	-14,15%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,10%	-2,71%	-7,85%
Lãi suất cơ bản trên mỗi cổ phiếu - EPS (đồng)	**234,86**	**- 1.295,76**	- 2.778,67

2. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2013

ĐVT: tỷ VNĐ

CHỈ TIÊU	2011	2012	2013
Doanh thu thuần	227,01	3,75	112,49
Lợi nhuận gộp	63,42	1,31	-31,55
Lợi nhuận sau thuế	2,38	- 57,00	- 136,66
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	10,31	- 55,51	- 124,55

Trong 2 năm vừa qua lợi nhuận của Công ty bị âm. Đây là kết quả tất yếu khi tình hình kinh tế thế giới lẫn trong nước đều suy thoái và thị trường bất động sản đóng băng. Đây cũng là kết quả của một năm mà Công ty chỉ kinh doanh một dự án nhỏ, trong khi phải duy trì hoạt động của bộ máy, phải trả chi phí lãi vay và lỗ từ chuyển nhượng dự án. Tuy nhiên với số tiền thu hồi được từ việc chuyển nhượng dự án, Công ty đã đầu tư vào dự án mới với chi phí đất hợp lý, có quy hoạch phù hợp với chiến lược phát triển (diện tích nhỏ từ 75 - 95m^2, vị trí tốt, có thể triển khai ngay).

Nhận định giai đoạn 2014 - 2015 thị trường BĐS sẽ hồi phục toàn diện và phân khúc chủ lực vẫn là phân khúc trung bình, đáp ứng nhu cầu ở thực. Bên cạnh đó, khi hệ thống giao thông huyết mạch tại khu vực Quận 2, Quận 9 phát triển đồng bộ vào cuối 2014 thì các dự án của Công ty tại đây được kỳ vọng sẽ mang lại lợi nhuận rất cao. Do đó, trong năm 2013, Công ty duy trì chi phí quản lý doanh nghiệp ở mức hợp lý và quyết định tăng cường bộ máy nhân sự để chuẩn bị đẩy mạnh triển khai các dự án trong năm 2014.

3. VỐN CỔ PHẦN

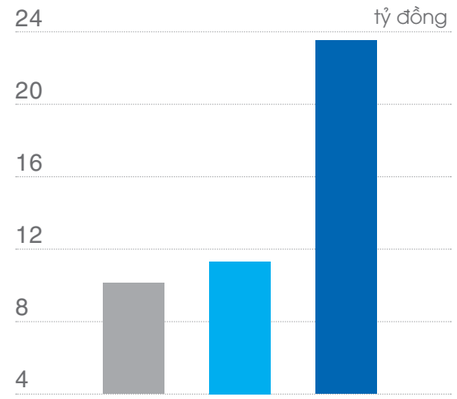
Trong năm 2013 Công ty mua lại 2.131.240 cổ phiếu quỹ.

Số lượng cổ phiếu quỹ lũy kế tại thời điểm 31/12/2013 là 4.331.240 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành và được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM tại thời điểm 31/12/2013 là 43.738.734 cổ phiếu (Bốn mươi ba triệu bảy trăm ba mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi bốn cổ phiếu).

4. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN VÀ TRÍCH LẬP CÁC QUỸ

Số dư các quỹ vào thời điểm 31/12/2013 như sau:



- Quỹ khen thưởng phúc lợi: **10,99** tỷ đồng
- Quỹ dự phòng tài chính: **11,66** tỷ đồng
- Quỹ đầu tư phát triển: **23,25** tỷ đồng

Kế hoạch KINH DOANH NĂM 2014

Những dự án trọng điểm TRONG NĂM 2014

Nhìn lại năm 2013, UBND TP. HCM đã ưu tiên, nỗ lực triển khai thực hiện quyết liệt nhiều dự án, xây dựng và cải tạo hạ tầng giao thông trọng điểm với những dự án đã hoàn thành như:

- Đầu tháng 09/2013, đoạn đường Vành Đai Trong, từ cầu Phú Mỹ (Quận 7) đến cầu Rạch Chiếc được khánh thành.
- Đến giữa tháng 10/2013, tại cửa ngõ phía Đông thành phố, cùng với việc nâng cấp Xa lộ Hà Nội thành 12 làn xe (một trong những con đường đẹp nhất TP. HCM), cầu Sài Gòn 2 đã được đưa vào sử dụng.
- Đến tháng 01/2014 : 20 km đầu tiên của tuyến Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây đoạn giao với đường Vành Đai Trong (Quận 9) đến Quốc lộ 51 (tỉnh Đồng Nai) đã chính thức được thông xe.
- Tháng 12/2014 sẽ tiếp tục thông xe toàn tuyến, kết nối từ Hầm Thủ Thiêm - Quận 2 - Quận 9, giúp thời gian di chuyển từ Quận 9 về trung tâm Quận 1 được rút ngắn.
- Năm 2018, hoàn thành tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên, tuyến Metro đầu tiên của TP. HCM vào khu trung tâm Quận 1.
- Ngoài ra, UBND TP. HCM vừa ban hành Quy định về quản lý quy hoạch chung đô thị theo đồ án điều chỉnh xây dựng thành phố đến năm 2025. Theo đó, Trung tâm tài chính - hành chính của thành phố sẽ được mở rộng sang khu Thủ Thiêm (Quận 2) có diện tích 737 ha.

Đây là một thế mạnh đặc biệt không phải khu vực nào cũng có được và hứa hẹn sẽ đánh thức sự phát triển kinh tế - xã hội cả một vùng rộng lớn phía Đông thành phố. Việc hạ tầng phát triển sẽ kéo theo các khu dân cư phát triển , tạo điều kiện vô cùng thuận lợi cho công tác phát triển dự án và bán hàng của Khang Điền.

Với nhận định về xu hướng thị trường năm 2013 như trên, Ban Lãnh Đạo Công ty lập kế hoạch đầu tư có lựa chọn các dự án, chuẩn bị nguồn lực về tài chính, nhân sự, xây dựng nền tảng vững chắc, tạo tiền đề cho bước phát triển vượt bậc của Công ty trong giai đoạn 2014 - 2016.

XÁC ĐỊNH DÒNG SẢN PHẨM CHỦ LỰC

Công ty đã chuẩn bị nguồn hàng, hoàn thiện và tối ưu thiết kế, tối đa tiện ích, để có thể cho ra dòng sản phẩm nhà liên kế vườn giá trung bình từ 1,99 tỷ đồng/căn với nguồn cung ổn định.

Sản phẩm khởi đầu trong năm 2014 cho dòng hàng này là sản phẩm nhà liên kế vườn tại dự án Mega Residence I tại Quận 9, đã tạo tiếng vang nhất định cho thị trường bất động sản trong những tháng đầu năm 2014.

Công ty hướng đến đối tượng khách hàng là những người dân đang có nhu cầu ở thật sự, những người có thu nhập trung bình khá. Ngoài ra, với mức giá hợp lý, dòng sản phẩm mới của Khang Điền cũng có thể đáp ứng tốt nhu cầu của những nhà đầu tư nhiều kinh nghiệm. Việc xác định đối tượng khách hàng tiềm năng giúp Công ty tự tin phát triển các dự án với các sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.

TÌM KIẾM CƠ HỘI ĐẦU TƯ DỰ ÁN MỚI

Tuy thị trường bất động sản vẫn chưa hết giai đoạn khó khăn, nhưng với kinh nghiệm và tiềm lực của mình, Công ty tiếp tục tìm kiếm những vị trí đầu tư tốt nhằm mở rộng quỹ đất sạch phục vụ cho kế hoạch phát triển lâu dài của Công ty. Song song đó, Công ty cũng đẩy mạnh việc liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư để có thể phát triển và khai thác ngay các dự án có ưu thế nổi bật.

DỰ ÁN MEGA RESIDENCE I :

Dự án Khu dân cư Mega Residence I quy mô 3,2 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, ngay giao lộ đường Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, tiếp giáp với các dự án biệt thự cao cấp Villa Park, Eden Villa, Riviera Cove trong quần thể các nhà phát triển bất động sản hàng đầu như: Keppel Land, Indochina Land, Chiap Hua. Dự án đã có 160 sổ đỏ và 60 căn đã có giấy chứng nhận sở hữu nhà, công bố mở bán vào Tháng 03/2014.

DỰ ÁN TRÍ MINH

Dự án Khu dân cư Trí Minh quy mô 5,7 ha tọa lạc tại mặt tiền đường Vành Đai Trong, cách vòng xoay giao lộ giữa Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong 600 m. Dự án đã hoàn tất xong công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đã được duyệt quy hoạch 1/500, đã được Nhà nước giao đất để triển khai xây dựng dự án. Dự kiến Công ty sẽ tiến hành triển khai xây dựng và đưa sản phẩm ra thị trường trong Quý III-IV/2014.

PHẦN CÒN LẠI CỦA DỰ ÁN VILLA PARK

Villa Park đã được hoàn chỉnh việc xây dựng cơ sở hạ tầng và cảnh quan trong năm 2011. Đã có toàn bộ 234 sổ đỏ. Vào cuối năm 2013 Công ty đã bàn giao nhà và bàn giao sổ hồng , cung cấp số nhà cho 100 khách hàng đã mua, và 40% trong số đó đã về sinh sống tại dự án. Trong năm 2013 do thị trường khó khăn ở phân khúc cao cấp nên Công ty không đẩy mạnh việc bán hàng. Tuy nhiên, Công ty dự kiến sẽ sớm triển khai công tác bán hàng, mang lại lợi nhuận lớn cho Công ty vào năm 2014 vì đến thời điểm hiện nay, Villa Park đã sở hữu những ưu thế mà khó dự án nào có được:

- Giá trị đang gia tăng từng ngày kể từ sự kiện thông xe đường Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây vào Tháng 01/2014.
- Đã có nhiều hộ dân dọn về sinh sống, tạo nên một cộng đồng cư dân văn minh, hiện đại.
- Nhiều khách hàng có nhu cầu ở thực quan tâm tìm hiểu thông tin về Villa Park và chờ ngày Công ty công bố bán đợt tiếp theo vào Tháng 09/2014.

DỰ ÁN PARCSPRING

ParCspring có quy mô 3 ha với 974 căn hộ, toạ lạc tại đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, nằm trong khu dân cư hiện hữu sầm uất với các tiện ích công cộng hiện đại như: chợ, trường học, siêu thị, trường học quốc tế.

ParCspring là dự án được Liên doanh hợp tác với CapitaLand Việt Nam từ năm 2011 - là dòng sản phẩm trung bình khá, được thiết kế hiện đại phù hợp phong cách sống của những gia đình trẻ và năng động. Dự án được đánh giá tốt và thuận lợi khi được bao quanh bởi dòng sông xanh mát, giao thông thuận lợi, mức giá hấp dẫn cùng lịch thanh toán linh hoạt. Chỉ sau gần 2 tháng mở bán chính thức, dự án ParCspring đã bán được gần 200 căn. Thời gian dự kiến bàn giao nhà từ Quý I/2014.

BỪNG SÁNG TƯƠNG LAI

Ngay từ những ngày đầu thành lập, Ban Lãnh Đạo của Khang Điền đã nhìn thấy tiềm năng phát triển của khu vực phía Đông thành phố, hình dung được bức tranh tươi sáng của vùng đất này trong khoảng 10 - 15 năm tới. Sự phán đoán của những con người có tư duy chiến lược, nhìn xa trông rộng đã được minh chứng khi hệ thống giao thông huyết mạch của khu vực này đã phát triển đồng bộ như Xa lộ Hà Nội, Cầu Phú Mỹ, Cầu Thủ Thiêm, Hầm Thủ Thiêm, Cầu Sài Gòn 2, đường Vành Đai Trong, tuyến Cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây. Gần đây, vùng đất này thật sự "bừng sáng" khi thông tin Khu đô thị Thủ Thiêm (Quận 2) sẽ là trung tâm mới của TP. HCM được công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng.

Đến năm 2015, khi toàn bộ hệ thống giao thông của khu vực này hoàn chỉnh và đưa vào sử dụng, Quận 9 sẽ trở thành trung tâm kết nối, thuận tiện di chuyển về TP. HCM và các khu đô thị lân cận. Với việc sở hữu 16 dự án tại khu vực này cùng tiềm lực tài chính vững mạnh, đặc biệt là sự tin tưởng của khách hàng, đối tác và các quỹ đầu tư, Khang Điền hội đủ yếu tố "Thiên thời, địa lợi, nhân hoà". Năm 2014 - 2015 được kỳ vọng là giai đoạn phát triển đột phá của Khang Điền với hàng loạt dự án được tung ra, tạo mức gia tăng lợi nhuận vượt bậc, tối ưu hoá lợi ích cho các Cổ đông và các Nhà đầu tư, những người đã tin tưởng lựa chọn Khang Điền là "**Nơi đặt niềm tin - Nơi xây tổ ấm**".

Sơ đồ vị trí

CÁC DỰ ÁN

MEGA RESIDENCE I

Với lối kiến trúc hiện đại và hài hoà với thiên nhiên, Dự án Mega Residence I được đầu tư xây dựng với quy mô 160 căn nhà liên kế vườn, từng căn nhà hay nhành cây ngọn cỏ trong dự án đều chứa đựng nhiều tâm huyết của từng thành viên của chủ đầu tư. Ngôi nhà cho những cặp vợ chồng trẻ, những doanh nhân trẻ đã không còn là xa vời, là ước mơ mà nó đã thành hình. Toàn bộ dự án đã được đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng, cảnh quan và tiện ích cùng với 60 căn nhà mẫu đã được xây dựng, trong đó có bốn căn nhà mẫu hoàn thiện nội thất, khách hàng hoàn toàn có thể đến và cảm nhận ngay dự án, cảm nhận chốn bình yên, nơi xây dựng tổ ấm này.

Sở hữu vị trí chiến lược - NGAY mặt tiền đường Vành Đai Trong, gần giao lộ Cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, thuộc Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM, tiếp giáp nhiều dự án cao cấp như Villa Park, Eden Villa (Indochina Land), Riviera Cove (Keppel Land). Thế mạnh của dự án là nằm trong tổng thể khu dân cư hiện hữu và thuận tiện trong việc kết nối với Quận 1, Quận 7, rất thuận tiện đi các tỉnh Đồng Nai, Vũng Tàu vì Cao tốc Long Thành - Dầu Giây đoạn 20 km từ dự án hướng Long Thành đã thông xe vào tháng 01/2014.

Mega Residence I thực sự là lựa chọn lý tưởng cho đối tượng khách hàng có thu nhập khá trở lên và đang tìm kiếm một chốn an cư bình yên.

THÔNG TIN CHI TIẾT:

Tổng diện tích: 32.048m^2

Tổng số căn nhà liên kế vườn:

160 căn

Đất ở: 44,18%

Tiện ích: Hồ bơi, công viên, an ninh 24/7, trường học, Mini Mart, khu café, khu công viên cây xanh rộng thoáng.

TRÍ MINH

Tiếp theo những thành quả đạt được từ các dự án Villa Park, Hoja Villa, Mega Residence I, Khang Điền tiếp tục phát triển dự án Trí Minh với quy mô 323 căn nhà liên kế vườn, đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, đã có quyết định giao đất. Sản phẩm được kết tinh từ những tinh hoa của sản phẩm đi trước với giá cả cạnh tranh tiếp tục đáp ứng nhu cầu thực sự cho các cặp vợ chồng với thu nhập khá trở lên có nhu cầu mua để an cư hoặc đầu tư lâu dài.

Vị trí thuận lợi: Tọa lạc ngay mặt tiền đường Vành Đai Trong, thuộc Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM, giáp ranh với Quận 2 - khu trung tâm hành chính, tài chính tương lai. Do vị trí thuận lợi, dân cư sinh sống tại dự án sẽ tiết kiệm được nhiều thời gian khi di chuyển vào Quận 1, Quận 7, khoảng cách gần hơn với các tỉnh Đồng Nai, Vũng Tàu đi theo hướng đường Vành Đai Trong, đường Cao tốc.

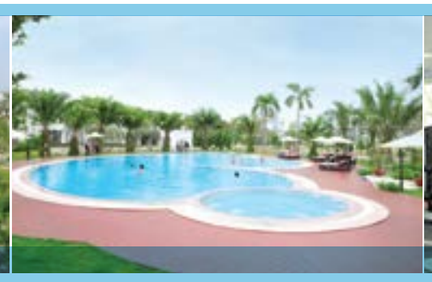
THÔNG TIN CHI TIẾT:

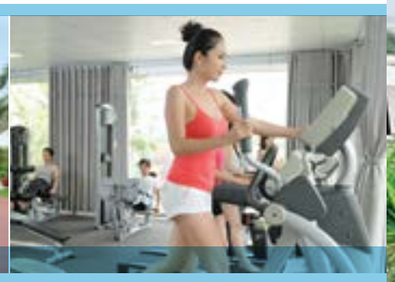
Tổng diện tích: 57.556m^2.
Tổng số căn nhà liên kế vườn:

323 căn

Đất ở 47,06%
Tiện ích: Hồ bơi, công viên, an ninh 24/7, trường mẫu giáo, Mini Mart, sân tennis, khu công viên cây xanh thoáng.

VILLA PARK





"Nơi Quý khách có thể đến và cảm nhận ngay giá trị thật của sản phẩm, cảm nhận cuộc sống thật - hạnh phúc đơn giản chỉ là tiếng cười nô đùa của trẻ thơ, của những buổi sum vầy cùng nướng một bữa ăn chan hoà tình yêu thương cùng những cử chỉ quan tâm, chia sẻ thật nhẹ nhàng".

Được phát triển trên tổng quỹ đất 11,2 ha, tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Villa Park là quần thể riêng biệt có an ninh 24/7 bao gồm 234 biệt thự đơn lập, song lập và liên kế vườn. Dự án toạ lạc gần nút giao thông: đường Liên Phường, đường Cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong.

Dự án được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh toàn bộ các khu nhà cùng với cảnh quan và tiện ích được trau chuốt thật tỉ mỉ, lối kiến trúc hài hoà, tiện nghi cao cấp mang tiêu chuẩn quốc tế đã đem đến cho khách hàng và dân cư sinh sống ở đây một sự hài lòng, sự yên tâm và tin tưởng nơi chủ đầu tư.

Từ những thành tựu đạt được và luôn đặt niềm tin của khách hàng lên hàng đầu, Chủ đầu tư tự hào mang đến bạn - là những khách hàng của chúng tôi, một nơi an cư trong lành, đẳng cấp với việc đầu tư xây dựng hoàn thiện tất cả nhà và tiện ích trước khi chào bán, khách hàng đến là cảm nhận ngay trước mắt mình.

THÔNG TIN CHI TIẾT:

Tổng diện tích: 112.425m^2
Tổng số biệt thự :

190 căn

đã có giấy chứng nhận sở hữu nhà
Đất ở: 50,3%
Tiện ích: Hồ bơi, Gym, sân tennis, trường mẫu giáo, công viên trung tâm, công viên dọc bờ rạch, khu vườn BBQ, bảo vệ 24/7.

DỰ ÁN
đã triển khai

HOJA VILLA

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM (Liền kề dự án The Garland của Vina Capital và Riviera Cove của Keppel Land)
Diện tích: 0,8 ha
Sản phẩm: **Biệt thự liên kế vườn**
Tiện ích: Hồ bơi, công viên, bảo vệ 24/7
Hiện trạng pháp lý: Đã phê duyệt 1/500, có quyết định giao đất,
Hiện trạng dự án: Đã thi công xong toàn bộ và dân cư đã vào sinh sống.

TOPIA GARDEN

Vị trí: Đường Bưng Ông Thoàn, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
Diện tích: 6 ha
Sản phẩm: **Biệt thự vườn song lập, liên kế**
Hiện trạng pháp lý: Đã được giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từng nền.
Hiện trạng dự án: Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Sở GTVT, đang triển khai xây dựng nhà.

RIVER TOWN

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM (Khu vực tập trung nhiều dự án khu dân cư đông đúc, đoạn đường Liên Phường và đường Vành Đai Trong)
Diện tích: 7,1 ha
Sản phẩm: **Biệt thự vườn đơn lập, song lập và liên kế vườn**
Hiện trạng pháp lý: Đã được giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng nền.
Hiện trạng dự án: Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Sở GTVT. Cư dân sinh sống khoảng 70%.

KHU DÂN CƯ KHANG ĐIỀN PHƯỚC LONG B

Vị trí: Mặt tiền đường Dương Đình Hội, Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM
Diện tích: 10,4 ha
Sản phẩm: **Biệt thự đơn lập, song lập và liên kế vườn**
Hiện trạng pháp lý: Đã được giao đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của từng nền, khoảng gần 50% dân cư đã nhận bìa hồng.
Hiện trạng dự án: Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và bàn giao cho Sở GTVT. Gần 95% dân cư đã sinh sống tại dự án.

DỰ ÁN
đang triển khai

MEGA RESIDENCE I

Vị trí: Toạ lạc tại mặt tiền đường Vành Đai Trong, gần khúc giao Cao tốc Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai Trong, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
Quy mô Diện tích: 3,2 ha
Quy mô Sản phẩm: **160 căn nhà liên kế vườn, có hàng rào và cổng riêng vào từng căn nhà**
Tiện ích: Hồ bơi, công viên, khu café, Mini Mart, bảo vệ 24/7.
Hiện trạng pháp lý: Đã có quyết định giao đất, có sổ đỏ của từng căn nhà và sổ hồng của 60 căn nhà đã xây dựng hoàn chỉnh (có 4 căn hoàn thiện nội thất).
Hiện trạng dự án: Hoàn thành xây dựng hạ tầng, cảnh quan và các khu tiện ích, đã xây dựng hoàn thiện và chào bán vào quý I/2014.

PARCSPRING

Vị trí: Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, khu dân cư hiện hữu sầm uất.
Quy mô Diện tích: 3 ha
Quy mô Sản phẩm: **974 Căn hộ từ 60m² - hơn 80m²**
Tiện ích: Khu thể thao, công viên ven sông, hồ bơi, khu vui chơi.
Hiện trạng pháp lý: Có sổ đỏ của toàn dự án và đang làm sổ hồng của từng căn hộ.
Hiện trạng dự án: Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng, xây dựng hoàn chỉnh block C2 (404 căn hộ). Bàn giao nhà cho khách hàng từ quý I/2014.

VILLA PARK

Vị trí: Mặt tiền đường Bưng Ông Thoàn, Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM, cách nút giao đường Cao tốc và đường Vành Đai Trong 1km.
Quy mô Diện tích: 11,2 ha
Quy mô Sản phẩm: **234 căn biệt thự cao cấp đơn lập, song lập và biệt thự liên lập.**
Tiện ích: Hồ bơi, trường mẫu giáo, Gym, sân tennis, nhà điều hành...
Hiện trạng pháp lý: Đã được giao đất, đã được cấp sổ đỏ cho toàn bộ 234 căn biệt thự và đã có sổ hồng nhà và bàn giao cho hơn 100 khách hàng.
Hiện trạng Dự án: Đã hoàn thành toàn bộ cơ sở hạ tầng, cảnh quan. Đã bàn giao nhà và sổ hồng cho 100 khách hàng, trong đó có hơn 40 hộ gia đình đã chuyển vào sinh sống, hơn 15 hộ đang hoàn thiện nội thất. Dự kiến số hộ gia đình vào sinh sống sẽ nhiều hơn trong năm 2014.

TRÍ MINH

Vị Trí: Mặt tiền đường Vành Đai Trong, Phường Phú Hữu, Quận 9, giáp Quận 2, hướng đi Tỉnh lộ 25, cầu Phú Mỹ.
Quy mô Diện tích: 5,7ha
Quy mô Sản phẩm: **323 căn biệt thự đơn lập và nhà liên kế vườn.**
Tiện ích: Hồ bơi, sân tennis, công viên, bảo vệ 24/7, khu nhà giải trí.
Hiện trạng pháp lý: Đã phê duyệt 1/500, có quyết định giao đất.
Hiện trạng dự án: Đã san lấp giai đoạn 1 và đang lên kế hoạch triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng.

DỰ ÁN
sắp triển khai

KHU DÂN CƯ KHANG ĐIỀN LONG TRƯỜNG

Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM
(giáp tuyến đường Cao tốc Long Thành - Dầu Giây)
Diện tích: 20,1 ha
Sản phẩm: **Biệt thự cao cấp**
Hiện trạng pháp lý: Khu I (9,1 ha): Đã đền bù 100%
Khu I, đã phê duyệt 1/500
Khu II (11 ha): Đã đền bù được 61%.

KHU DÂN CƯ NHÀ PHỐ

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
Diện tích: 4,5 ha
Sản phẩm: **Biệt thự và nhà liên kế vườn**
Hiện trạng pháp lý: Đã có chứng chỉ quy hoạch, được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 100%.

KHU DÂN CƯ LONG PHƯỚC ĐIỀN - LONG TRƯỜNG

Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM
(giáp tuyến đường Cao tốc Long Thành - Dầu Giây)
Diện tích: 5,4 ha
Sản phẩm: **Biệt thự cao cấp ven sông**
Hiện trạng pháp lý: Đã hoàn tất đền bù 100%, đang trình phê duyệt 1/500.

VILLA LONG TRƯỜNG

Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM
(giáp với tuyến đường Cao tốc Long Thành - Dầu Giây)
Diện tích: 3,4 ha
Sản phẩm: **Biệt thự sinh thái**
Hiện trạng pháp lý: Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được khoảng 72%.

KHU DÂN CƯ TRÍ KIỆT LONG TRƯỜNG

Vị trí: Phường Long Trường, Quận 9, TP. HCM
(cạnh Cao tốc Long Thành - Dầu Giây)
Diện tích: 6 ha
Sản phẩm: **Biệt thự và nhà liên kế vườn**
Hiện trạng pháp lý: Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 50%.

GIA PHƯỚC

Vị trí: Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM
Diện tích: 3,2 ha
Sản phẩm: **Khu nhà liên kế vườn và căn hộ**
Hiện trạng pháp lý: Đã hoàn tất đền bù, đang trình phê duyệt 1/500.

VILLA BÌNH TRƯNG

Vị trí: Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM
(giáp tuyến đường Vành Đai Trong, cách cầu Phú Mỹ 3 km)
Diện tích: 4,7 ha
Sản phẩm: **Biệt thự cao cấp**
Hiện trạng pháp lý: Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, đã đền bù được 40%.

MINH Á

Vị trí: Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM
(mặt tiền Xa lộ Hà Nội)
Diện tích: 1,1 ha
Sản phẩm: **Căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại**
Hiện trạng pháp lý: Đã được giao đất, đang trình phê duyệt 1/500.

Báo cáo
TÀI CHÍNH

Thông tin chung	44
Báo cáo của Ban Giám Đốc	45
Báo cáo kiểm toán độc lập	46
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	48
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	50
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	51
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	53

Thông tin chung

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 02 tháng 05 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 TP. HCM theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM cấp ngày 21 tháng 01 năm 2010.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội Đồng Quản Trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2013
	Phó Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2013
Ông Hồ An T (Andy Hồ)	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2013
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	
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26 tháng 04 năm 2013

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm Soát trong năm 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

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám Đốc trong năm 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

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.

Bà Hồ Thị Minh Thảo được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là Công ty kiểm toán cho Công ty.

Báo Cáo Của Ban Giám Đốc

Ban Giám Đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

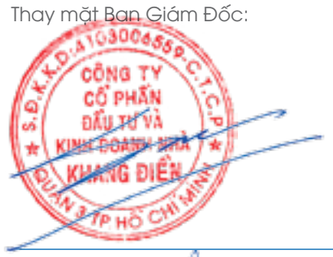
Ban Giám Đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám Đốc cũng chịu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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám Đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Giám Đốc:



Lý Điền Sơn
Tổng Giám Đốc

Ngày 25 tháng 03 năm 2014

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

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

Số tham chiếu: 60766189/ 16359293

Báo Cáo Kiểm Toán Độc Lập

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các Công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 25 tháng 03 năm 2014 và được trình bày từ trang 48 đến trang 85 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám Đốc

Ban Giám Đốc Nhóm Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám Đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám Đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Building a better working world

Báo Cáo Kiểm Toán Độc Lập (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Maria Cristina M.Calimbas
Phó Tổng Giám Đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1073-2013-004-1

Hàng Nhật Quang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 03 năm 2014

Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2013)

B01-DN/HN

Ngàn VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.547.145.019**	**1.640.930.294**
110	*I. Tiền và các khoản tương đương tiền*	*5*	***88.517.553***	***107.413.020***
111	1. Tiền		25.367.553	107.413.020
112	2. Các khoản tương đương tiền		63.150.000	-
130	*II. Các khoản phải thu ngắn hạn*		***381.190.828***	***372.987.446***
131	1. Phải thu khách hàng	6	26.849.084	31.477.083
132	2. Trả trước cho người bán	7	208.439.740	158.375.137
135	3. Các khoản phải thu khác	8	146.002.004	183.135.226
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(100.000)	-
140	*III. Hàng tồn kho*	*9*	***1.068.116.274***	***1.110.850.810***
141	1. Hàng tồn kho		1.068.116.274	1.110.850.810
150	*IV. Tài sản ngắn hạn khác*		***9.320.364***	***49.679.018***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		618.929	576.438
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		8.500.964	5.597.330
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		115.611	115.611
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		84.860	43.389.639
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**194.082.553**	**463.020.611**
220	*I. Tài sản cố định*		***3.916.127***	***4.926.851***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.916.127	4.032.400
222	Nguyên giá		8.870.217	9.102.563
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.954.090)	(5.070.163)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	-	886.207
225	Nguyên giá		-	1.075.397
226	Giá trị khấu hao lũy kế		-	(189.190)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	-	8.244
228	Nguyên giá		84.000	202.770
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000)	(194.526)
250	*II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn*		***174.832.622***	***409.628.995***
252	1. Đầu tư vào Công ty liên kết	13.1	160.832.622	339.865.445
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	14.000.000	69.763.550
260	*III. Tài sản dài hạn khác*		***2.726.204***	***14.282.067***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		319.334	489.646
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	1.453.342	12.605.147
268	3. Tài sản dài hạn khác		953.528	1.187.274
269	*IV. Lợi thế thương mại*	*15*	***12.607.600***	***34.182.698***
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.741.227.572**	**2.103.950.905**

Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất (tiếp theo)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2013)

B01-DN/HN

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**775.292.253**	**925.454.880**
310	*I. Nợ ngắn hạn*		***212.103.171***	***409.122.705***
311	1. Vay ngắn hạn	16	16.657.948	96.413.829
312	2. Phải trả người bán		2.215.182	772.508
313	3. Người mua trả tiền trước	17	96.523.745	58.124.535
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	51.532.832	88.001.871
315	5. Phải trả người lao động		63.898	-
316	6. Chi phí phải trả	19	27.325.580	41.654.648
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	6.793.352	112.572.115
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.990.634	11.583.199
330	*II. Nợ dài hạn*		***563.189.082***	***516.332.175***
333	1. Phải trả dài hạn khác		467.914	473.158
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	546.605.644	445.982.001
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	16.115.524	38.514.045
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		-	31.362.971
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**965.657.807**	**1.114.529.735**
410	*I. Vốn chủ sở hữu*	*22.1*	***965.657.807***	***1.114.529.735***
411	1. Vốn cổ phần		480.699.740	439.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		498.373.400	498.373.400
414	3. Cổ phiếu quỹ		(55.093.331)	(34.200.918)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		23.254.345	26.688.194
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		11.661.009	11.661.009
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		6.762.644	173.008.050
439	**C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**		**277.512**	**63.966.290**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.741.227.572**	**2.103.950.905**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Trà Thanh Trà	Hồ Thị Minh Thảo
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc Tài chính
		Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 25 tháng 03 năm 2014

Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Hợp Nhất

B02-DN/HN

(cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013)

Ngàn VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	310.132.505	98.711.528
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(197.639.297)	(94.962.100)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	112.493.208	3.749.428
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(144.041.991)	(5.060.513)
20	5. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(31.548.783)	(1.311.085)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	17.253.489	9.125.748
22	7. Chi phí tài chính	25	(113.897.533)	(35.375.773)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(29.521.985)*	*(33.667.310)*
24	8. Chi phí bán hàng		(3.054.559)	(567.786)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(46.719.465)	(25.596.748)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(177.966.851)	(53.725.644)
31	11. Thu nhập khác	26	5.824.160	18.367.983
32	12. Chi phí khác	26	(766.735)	(7.560.977)
40	13. Lợi nhuận khác		5.057.425	10.807.006
45	14. Phần lỗ từ Công ty liên kết		(3.146.125)	(20.879.706)
50	15. Lỗ trước thuế		(176.055.551)	(63.798.344)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	-	(7.085.407)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	39.393.600	13.879.984
60	18. Lỗ sau thuế TNDN		(136.661.951)	(57.003.767)
	Trong đó:			
61	*- Lợi ích của các cổ đông thiểu số*		*(12.116.285)*	*(1.496.104)*
62	*- Lỗ thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ*		*(124.545.666)*	*(55.507.663)*
70	19. Lỗ trên mỗi cổ phiếu			
	-Lỗ cơ bản và lỗ suy giảm	*22.4*	*(2,75)*	*(1,18)*

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Giám đốc Tài chính
Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 25 tháng 03 năm 2014

Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ Hợp Nhất

B03-DN/HN

(cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013)

Ngàn VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lỗ trước thuế**		(176.055.551)	(63.798.344)
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	10,11,12,15	15.535.295	6.192.258
03	Dự phòng		100.000	-
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		70.259.949	10.442.729
06	Chi phí lãi vay	25	29.521.985	33.667.310
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		(60.638.322)	(13.496.047)
09	Giảm các khoản phải thu		148.557.509	4.098.360
10	Tăng hàng tồn kho		(157.495.531)	(88.134.324)
11	Giảm các khoản phải trả		(118.928.674)	(1.979.289)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(137.037)	2.932.518
13	Tiền lãi vay đã trả		(83.696.672)	(37.732.028)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(19.344.985)	(8.335.797)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(592.565)	(187.723)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		(292.276.277)	(142.834.330)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	10	(848.278)	(24.909)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	26	70.105	1.250.271
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(219.632.669)	(4.925.250)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		327.135.190	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		6.683.124	13.738.915
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		113.407.472	10.039.027

Ngàn VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	Mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành		(20.892.413)	(34.200.918)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		636.476.898	629.742.357
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(455.201.228)	(476.977.957)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		(409.919)	(303.386)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**159.973.338**	**118.260.096**
50	**Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(18.895.467)**	**(14.535.207)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**107.413.020**	**121.948.227**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	5	**88.517.553**	**107.413.020**

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Hồ Thị Minh Thảo
Giám đốc Tài chính
Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 25 tháng 03 năm 2014

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") TP. HCM cấp ngày 02 tháng 05 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 TP. HCM theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM cấp ngày 21 tháng 01 năm 2010.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 50 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 54).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 8 Công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 10 tháng 07 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, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Một phần dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21)*.

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 Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 24 tháng 03 năm 2005 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 559 Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 30 tháng 09 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, TP. HCM, 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.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản. Dự án của MG đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21)*.

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), trong đó Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 14 tháng 08 năm 2010 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 603, Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật. Dự án, các khoản phải thu liên quan và một phần cổ phiếu của TM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21)*.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK"), trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 26 tháng 02 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, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"), trong đó Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 21 tháng 09 năm 2010 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại 85A Đường Phan Kế Bính, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM, 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 21)*.

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"), trong đó Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản. Toàn bộ tài sản của NP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21)*.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 02 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).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác, sau khi cấn 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 niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

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

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.10 Đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc niên độ kế toán. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

- Quỹ dự phòng tài chính

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

- Quỹ đầu tư và phát triển

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

- Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải 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 niên độ 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 niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3.17 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009, hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

3.17 Công cụ tài chính (tiếp theo)

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.18 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH, NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 99% quyền sở hữu của Vi La và 99,9% quyền sở hữu của NP. Các nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội Đồng Quản Trị và Hội đồng Thành viên và Sở KH&ĐT TP. HCM. Chi tiết được trình bày như sau:

Tên Công ty	*Ngày mua*	*% sở hữu*	*Giá mua (Ngàn VNĐ)*
Vi La	Ngày 30 tháng 09 năm 2013	99%	49.500.000
NP	Ngày 18 tháng 11 năm 2013	99,9%	49.950.000
TỔNG CỘNG			**99.450.000**

Ban 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 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. Theo đó, không ghi nhận lợi thế thương mại trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH, NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ THANH LÝ (tiếp theo)

Vào ngày 29 tháng 01 năm 2013, GP nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT TP. HCM phê duyệt việc giảm vốn điều lệ từ 90 tỷ VNĐ còn 46 tỷ VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty giảm số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại GP. Vào ngày 25 tháng 02 năm 2013, Nhóm Công ty mua thêm 48,9% quyền sở hữu của GP với tổng giá mua là 22.494.000 ngàn VNĐ và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại GP từ 51% lên 99,9%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên và Sở KH&ĐT TP. HCM chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 20 tháng 03 năm 2013. Giao dịch này đã tạo ra một lợi thế thương mại cho Nhóm Công ty với số tiền 779.061 ngàn VNĐ *(Thuyết minh số 15)*.

Vào ngày 23 tháng 03 năm 2013, TK nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT TP. HCM phê duyệt việc giảm vốn điều lệ từ 50 tỷ VNĐ còn 17 tỷ VNĐ. Theo đó, Nhóm Công ty giảm số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại TK. Vào ngày 28 tháng 03 năm 2013, Nhóm Công ty mua thêm 59,9% quyền sở hữu của TK với tổng giá mua là 10.183.000 ngàn VNĐ và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại TK từ 40% lên 99,9%. Theo đó, TK trở thành Công ty con từ ngày đó. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên và Sở KH&ĐT TP. HCM chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 29 tháng 05 năm 2013 *(Thuyết minh số 13.1)*. Giao dịch này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại cho Nhóm Công ty với số tiền 8.845.466 ngàn VNĐ *(Thuyết minh số 15)*.

Vào ngày 18 tháng 07 năm 2013, Nhóm Công ty mua thêm 4,95% quyền sở hữu của LPD với tổng giá mua là 7.103.250 ngàn VNĐ và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty từ 95% lên 99,95%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên và Sở KH&ĐT TP. HCM chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 21 tháng 11 năm 2013. Giao dịch này đã tạo ra một lợi thế thương mại cho Nhóm Công ty với số tiền 431.443 ngàn VNĐ *(Thuyết minh số 15)*.

Vào ngày ngày 08 tháng 08 năm 2013, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng 99,99% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên ("ĐN") cho cho các nhà đầu tư cá nhân. Việc thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên và Sở KH&ĐT TP. HCM chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 08 tháng 09 năm 2013.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.259.879	753.767
Tiền gửi ngân hàng	24.107.674	106.659.253
Các khoản tương đương tiền (*)	63.150.000	-
TỔNG CỘNG	**88.517.553**	**107.413.020**

(*) 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 7% mỗi năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên thứ ba	26.849.084	22.642.269
Bên liên quan	-	8.834.814
TỔNG CỘNG	**26.849.084**	**31.477.083**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	994.870	156.796.684
Bên thứ ba	207.444.870	1.578.453
TỔNG CỘNG	**208.439.740**	**158.375.137**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	78.186.580	48.895.075
Bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	67.169.688	74.305.533
Phải thu khác	645.736	59.934.618
TỔNG CỘNG	**146.002.004**	**183.135.226**

(*) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 07 năm 2012 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 25% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

9. 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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Mega Residence I (Phú Hữu) (*)	255.727.751	159.716.157
Trí Minh Phú Hữu (*)	253.084.717	250.823.897
Khang Điền Long Trường (*)	182.531.645	158.391.303
Sài Gòn Mùa Xuân Bình Trưng Đông	81.211.500	81.211.500
Gia Phước Phú Hữu (*)	73.714.414	87.877.701
Vi La Long Trường (*)	62.879.578	-
Đoàn Nguyên Bình Trưng Đông	-	210.007.200
Các dự án khác	158.966.669	162.823.052
TỔNG CỘNG	**1.068.116.274**	**1.110.850.810**

(*) Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21)*.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Ngàn VNĐ

	Chi phí cải tạo văn phòng	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	50.174	85.719	6.269.628	2.697.042	9.102.563
Mua trong năm	-	16.818	742.277	89.183	848.278
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	1.075.397	-	1.075.397
Tăng do hợp nhất các Công ty con	-	22.300	934.645	712.132	1.669.077
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(59.257)	(59.257)
Giảm do thanh lý các Công ty con	-	-	(2.010.042)	(242.761)	(2.252.803)
Giảm khác (*)	-	(124.837)	-	(1.388.201)	(1.513.038)
Số cuối năm	50.174	-	7.011.905	1.808.138	8.870.217
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*50.174*	-	*215.167*	*1.696.611*	*1.961.952*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	50.174	61.645	2.327.110	2.631.234	5.070.163
Khấu hao trong năm	-	10.624	876.948	132.198	1.019.770
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	248.934	-	248.934
Tăng do hợp nhất các Công ty con	-	22.300	337.511	569.196	929.007
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(50.315)	(50.315)
Giảm do thanh lý các Công ty con	-	-	(248.934)	(234.971)	(483.905)
Giảm khác (*)	-	(94.569)	(415.398)	(1.269.596)	(1.779.563)
Số cuối năm	50.174	-	3.126.171	1.777.745	4.954.090
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	24.074	3.942.518	65.808	4.032.400
Số cuối năm	-	-	3.885.734	30.393	3.916.127

(*) Trong năm Nhóm Công ty đã phân loại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định sang chi phí trả trước ngắn hạn theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Ngàn VNĐ

	Phương tiện vận tải
Nguyên giá:	
Số đầu năm	1.075.397
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(1.075.397)
Số cuối năm	-
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	189.190
Khấu hao trong năm	59.744
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(248.934)
Số cuối năm	-
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	886.207
Số cuối năm	-

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ

	Phần mềm kế toán
Nguyên giá:	
Số đầu năm	202.770
Tăng do hợp nhất các Công ty con	32.260
Giảm do thanh lý các Công ty con	(34.950)
Giảm khác (*)	(116.080)
Số cuối năm	84.000
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	*84.000*
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	194.526
Khấu trừ trong năm	6.577
Tăng do hợp nhất các Công ty con	32.260
Giảm do thanh lý các Công ty con	(34.950)
Giảm khác (*)	(114.413)
Số cuối năm	84.000
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	8.244
Số cuối năm	-

(*) Trong năm Nhóm Công ty đã phân loại lại phần mềm kế toán không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo hướng dẫn của Thông tư 45 sang chi phí trả trước ngắn hạn.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào các Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được trình bày như sau:

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị đầu tư (Ngàn VNĐ)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá trị đầu tư (Ngàn VNĐ)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ")	127.581.053	30,0	180.800.991	49,0
Công ty TNHH Địa ốc Minh Á ("MA")	33.251.569	33,4	33.257.242	33,4
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")	-	-	82.629.867	30,0
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK")	-	-	43.177.345	40,0
TỔNG CỘNG	**160.832.622**		**339.865.445**	

Ngàn VNĐ

	TK	*MA*	*CVH*	*KĐ*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	76.000.000	33.400.000	84.000.000	190.667.669	384.067.669
Tăng khác	-	-	-	126.919.448	126.919.448
Giảm khác	(76.000.000)	-	(84.000.000)	(190.667.669)	(350.667.669)
Số cuối năm	-	33.400.000	-	126.919.448	160.319.448
Phần lũy kế lỗ sau khi mua Công ty liên kết:					
Số đầu năm	(32.822.655)	(142.758)	(1.370.133)	(9.866.678)	(44.202.224)
Phần (lỗ) lợi nhuận từ Công ty liên kết	(3.802.057)	(5.673)	-	661.605	(3.146.125)
Giảm khác	36.624.712	-	1.370.133	9.866.678	47.861.523
Số cuối năm	-	(148.431)	-	661.605	513.174
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	43.177.345	33.257.242	82.629.867	180.800.991	339.865.445
Số cuối năm	-	33.251.569	-	127.581.053	160.832.622

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

13.1 Đầu tư vào Công ty liên kết (tiếp theo)

Vào ngày 26 tháng 02 năm 2013, Nhóm Công ty đã mua thêm 5,9% quyền sở hữu trong KĐ, trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông ("KĐ") với tổng giá mua là 16.520.000 ngàn VNĐ, tăng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty từ 49% lên 54,9%. Theo đó, KĐ đã trở thành Công ty con kể từ ngày đó. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên và Sở KH&ĐT TP. HCM chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 05 tháng 03 năm 2013. Giao dịch này đã tạo ra một lợi thế thương mại cho Nhóm Công ty với số tiền 892.928 ngàn VNĐ *(Thuyết minh 15)*. Vào ngày 24 tháng 07 năm 2013, Nhóm Công ty đã bán 24,9% quyền sở hữu trong KĐ, giảm tỷ lệ sở hữu trong Công ty từ 54,9% còn 30%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên và Sở KH&ĐT TP. HCM chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 03 tháng 08 năm 2013. KĐ, là Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309344729 do Sở KH&ĐT TP. HCM cấp ngày 08 tháng 09 năm 2009 và các Giấy chứng nhận điều chỉnh. KĐ có trụ sở đăng ký tại Lầu 6, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của KĐ là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại, và xây dựng công trình đường bộ.

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 4110220006l7 do Ủy ban Nhân dân TP. HCM cấp ngày 03 tháng 10 năm 2011. CVH có trụ sở đăng ký tại Kumho Asiana Plaza, 39 Đường Lê Duẩn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM, Việt Nam. Hoạt động chính của CVH là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu dân cư Bình Trưng Đông tại TP. HCM. Vào ngày 18 tháng 10 năm 2012, Nhóm Công ty chuyển nhượng 25% quyền sở hữu trong CVH và theo đó làm giảm tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại CVH từ 30% xuống 5%. Theo đó, khoản đầu tư vào CVH trở thành một khoản đầu tư dài hạn khác từ ngày đó. Việc chuyển nhượng này được phê duyệt bởi Hội đồng Thành viên và Sở KH&ĐT TP. HCM chấp thuận theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh ngày 28 tháng 01 năm 2013 *(Thuyết minh số 13.2)*.

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 TP. HCM cấp ngày 22 tháng 06 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, TP. HCM, 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.

13.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 được trình bày như sau:

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	-
Công ty Cổ phần Vi La	-	69.763.550
TỔNG CỘNG	**14.000.000**	**69.763.550**

14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Residence I (Phú Hữu) và dự án Trí Minh Phú Hữu với số tiền là 35.311.108 ngàn VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012: 37.942.433 ngàn VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Residence I (Phú Hữu) và dự án Trí Minh Phú Hữu.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

Ngàn VNĐ

Nguyên giá:	
Số đầu năm	48.527.943
Tăng trong năm	10.948.898
Trong đó:	
- GP (Thuyết minh số 4)	*779.061*
- KĐ (Thuyết minh số 13.1)	*892.928*
- TK (Thuyết minh số 4)	*8.845.466*
- LPD (Thuyết minh số 4)	*431.443*
Thanh lý, nhượng bán	(28.925.387)
Trong đó:	
- ĐN	*(28.032.459)*
- KĐ	*(892.928)*
Số cuối năm	30.551.454
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	14.345.245
Phân bổ trong kỳ	14.449.204
Thanh lý, nhượng bán	(10.850.595)
Trong đó:	
- ĐN	*(10.805.949)*
- KĐ	*(44.646)*
Số cuối năm	17.943.854
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	34.182.698
Số cuối năm	12.607.600

16. VAY NGẮN HẠN

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	-	29.747.157
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21)*	16.657.948	66.666.672
TỔNG CỘNG	**16.657.948**	**96.413.829**

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	*Ngàn VNĐ* *Số đầu năm*
Bên thứ ba	96.523.745	57.494.449
Bên liên quan	-	630.086
TỔNG CỘNG	**96.523.745**	**58.124.535**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	*Ngàn VNĐ* *Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 27.2)*	51.030.264	56.241.484
Thuế thu nhập cá nhân	502.568	1.159.778
Tiền sử dụng đất	-	28.155.830
Thuế giá trị gia tăng	-	2.444.779
TỔNG CỘNG	**51.532.832**	**88.001.871**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	*Ngàn VNĐ* *Số đầu năm*
Chi phí xây dựng	13.595.155	87.777
Chi phí lãi vay	13.309.810	36.859.044
Khác	420.615	4.707.827
TỔNG CỘNG	**27.325.580**	**41.654.648**

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	*Ngàn VNĐ* *Số đầu năm*
Bên thứ ba	6.793.352	6.908.370
Bên liên quan	-	105.663.745
TỔNG CỘNG	**6.793.352**	**112.572.115**

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	*Ngàn VNĐ* *Số đầu năm*
Vay dài hạn ngân hàng	563.263.592	512.238.754
Thuê tài chính	-	409.919
TỔNG CỘNG	**563.263.592**	**512.648.673**
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	*16.657.948*	*66.666.672*
Vay dài hạn	*546.605.644*	*445.982.001*

21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	*Số cuối năm* *Ngàn VNĐ*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số HCM/13/0929/HĐTD ngày 22 tháng 05 năm 2013	130.000.000	60 tháng	Hoàn vốn góp vào TM	13.8%/năm	- Quyền sử dụng 57.556 m^2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Trí Minh Phú Hữu - Tất cả các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản của dự án Trí Minh Phú Hữu - 99.8% vốn điều lệ của TM
Ngân hàng Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 2000-LAV- 201305144 ngày 14 tháng 08 năm 2013	129.263.592	36 tháng	Tài trợ cho dự án Mega Residence I (Phú Hữu)	13%/năm	Quyền sử dụng 32.048,2 m^2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Mega Residence I (Phú Hữu)
Trong đó: *Vay dài hạn đến hạn trả*	16.157.948				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1208200021 ngày 24 tháng 03 năm 2012	25.000.000	36 tháng	Góp vốn vào TM	13%/năm	Quyền sử dụng 27.455 m^2 đất gắn liền nhà thuộc các lô 1019; 368; 342; 341; 260; 259; 258; 576; 577 thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu
Hợp đồng vay số LD1333700058 ngày 05 tháng 12 năm 2013	100.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Nhà Phố Long Trường	12%/năm	Toàn bộ tài sản của Nhà Phố trị giá 100.000.000.000 VNĐ
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 08 năm 2012	149.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	13%/năm	Quyền sử dụng 122.673,9 m^2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Khang Điền Long Trường
Trong đó: *Vay dài hạn đến hạn trả*	*500.000*				
Hợp đồng vay số LD1321700043 ngày 08 tháng 07 năm 2013	30.000.000	36 tháng	Tài trợ cho dự án Trí Minh Phú Hữu	14%/năm	Quyền sử dụng 34.300 m^2 đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Vi La Long Trường
TỔNG CỘNG	**563.263.592**				

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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*
Năm trước:							
Số đầu năm	439.000.000	498.373.400	-	25.657.194	11.146.009	230.061.713	1.204.238.316
Mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ	-	-	(34.200.918)	-	-	-	(34.200.918)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(55.507.663)	(55.507.663)
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.031.000	515.000	(1.546.000)	-
Số cuối năm	439.000.000	498.373.400	(34.200.918)	26.688.194	11.661.009	173.008.050	1.114.529.735
Năm nay:							
Số đầu năm	439.000.000	498.373.400	(34.200.918)	26.688.194	11.661.009	173.008.050	1.114.529.735
Mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ	-	-	(20.892.413)	-	-	-	(20.892.413)
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(124.419.841)	(124.419.841)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	41.699.740	-	-	-	-	(41.699.740)	-
Giảm khác	-	-	-	(3.433.849)	-	-	(3.433.849)
Số cuối năm	480.699.740	498.373.400	(55.093.331)	23.254.345	11.661.009	6.762.644	965.657.807

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	439.000.000	439.000.000
Tăng trong năm	41.699.740	-
Vốn góp cuối năm	480.699.740	439.000.000

22.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm *Số cổ phần*	*Số đầu năm* *Số cổ phần*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	48.069.974	43.900.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ *Cổ phiếu phổ thông*	48.069.974	43.900.000
Số lượng cổ phiếu quỹ *Cổ phiếu phổ thông*	(4.331.240)	(2.200.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành *Cổ phiếu phổ thông*	43.738.734	41.700.000

22.4 Lỗ trên mỗi cổ phiếu

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

Lỗ cơ bản trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	*Năm trước*
Lỗ thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty *(Ngàn VNĐ)*	(124.545.666)	(55.507.663)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (*)	45.221.843	47.008.056
Lỗ cơ bản và lỗ suy giảm trên mỗi cổ phiếu *(Ngàn VNĐ/cổ phiếu)*	**(2,75)**	**(1,18)**

(*) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trong tháng 02 năm 2013.

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**310.132.505**	**98.711.528**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*258.816.259*	*39.868.880*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*51.316.246*	*58.842.648*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại (*)	(197.639.297)	(94.962.100)
Doanh thu thuần	**112.493.208**	**3.749.428**

(*) Đây là khoản hàng bán bị trả lại thuộc dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden, dự án Khu Đông Phú Hữu - Villa Park, dự án Trí Kiệt Phú Hữu - River Town và dự án Long Phước Điền Phước Long B - Hoja Villa.

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	10.167.478	-
Lãi tiền gửi	7.086.011	9.125.748
TỔNG CỘNG	**17.253.489**	**9.125.748**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	91.794.928	(33.787.496)
Giá vốn cung cấp dịch vụ	52.247.063	38.848.009
TỔNG CỘNG	**144.041.991**	**5.060.513**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	82.113.771	-
Lãi tiền vay	29.521.985	28.829.810
Lãi trái phiếu	-	4.837.500
Chi phí khác	2.261.777	1.708.463
TỔNG CỘNG	**113.897.533**	**35.375.773**

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**5.824.160**	**18.367.983**
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	4.677.587	16.590.128
Thu thanh lý tài sản cố định	70.105	1.250.271
Thu nhập khác	1.076.468	527.584
Chi phí khác	**(766.735)**	**(7.560.977)**
Tiền phạt thuế chậm nộp	(508.970)	(3.945.322)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(8.942)	(822.525)
Chi phí khác	(248.823)	(2.793.130)
GIÁ TRỊ THUẦN	**5.057.425**	**10.807.006**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các Công ty con là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	7.085.407
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(39.393.600)	(13.879.984)
TỔNG CỘNG	**(39.393.600)**	**(6.794.577)**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lỗ trước thuế	**(176.055.551)**	**(63.798.344)**
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Chi phí không được khấu trừ	3.596.594	6.549.319
Lỗ trong Công ty liên kết	3.146.125	20.879.706
Lỗ của các Công ty con	44.733.035	8.605.113
Phân bổ lợi thế thương mại	14.449.204	4.808.131
Điều chỉnh hợp nhất	5.539	-
Chi phí lãi vay	15.346.220	25.230.824
Chi phí phải trả	(4.001.563)	(1.586.845)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế của những năm trước đã thực hiện trong năm	14.139.855	34.911.333
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	100.000	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	(32.525)	(85.532)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ năm trước	**(84.573.067)**	**35.513.705**
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.702.825)	(7.172.079)
(Lỗ) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	**(86.275.892)**	**28.341.626**
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	-	**7.085.407**
Thuế TNDN phải trả đầu năm	56.125.873	79.836.214
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	16.339.374	(3.160.431)
Giảm do hợp nhất và thanh lý các Công ty con	(2.205.609)	(19.299.520)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(19.344.985)	(8.335.797)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	**50.914.653**	**56.125.873**
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả cuối năm	*51.030.264*	*56.241.484*
Thuế TNDN trả thừa cuối năm	*(115.611)*	*(115.611)*

27 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 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		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	9.718.654	(9.718.654)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.695	19.123	(16.428)	2.423
Lỗ tính thuế	1.410.780	3.319.733	(1.908.953)	2.961.140
Chi phí lãi vay	5.362	203.989	(198.627)	203.989
Chi phí phải trả	34.505	30.542	3.963	5.060
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	(686.894)	686.894	(686.894)
TỔNG CỘNG	**1.453.342**	**12.605.147**	**(11.151.805)**	**2.485.718**
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chi phí lãi vay	15.718.450	13.776.181	1.942.269	6.103.717
Chi phí phải trả	42.990	32.621	10.369	(430.799)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	100.245	97.266	2.979	(23.806)
Lỗ tính thuế	19.416.500	-	19.416.500	(5.504.569)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(51.393.709)	(52.420.113)	1.026.404	41.340.146
Tăng (giảm) do hợp nhất (thanh lý) các Công ty con	-	-	28.146.884	(30.090.423)
TỔNG CỘNG	**(16.115.524)**	**(38.514.045)**	**50.545.405**	**11.394.266**
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			*39.393.600*	*13.879.984*

28. 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:

Ngàn VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số tiền*
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Ê Ke	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	70.000.000
		Hoàn tạm ứng	70.000.000
		Cung cấp dịch vụ	48.050.064
		Tạm ứng	1.947.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Khu Đông	Công ty liên kết	Tạm ứng	160.000.000
		Hoàn tạm ứng	160.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hoa Lộc Vừng	Bên liên quan	Tạm ứng	35.552.800
Công ty TNHH Lý Gia	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	21.740.000
		Hoàn tạm ứng	21.740.000
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	2.616.888
Công ty TNHH Cayman 8	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng khoản đầu tư	56.847.146
Ông Lý Hùng	Bên liên quan	Hàng bán trả lại	10.254.564
Ông Lê Phong Nhã	Bên liên quan	Mua cổ phần của TK	10.183.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng	913.333	1.246.177

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

Vào ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Ngàn VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Phải thu (phải trả)*
Trả trước cho người bán			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Ê Ke	Bên liên quan	Tạm ứng	994.870
Phải thu khác			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hoa Lộc Vừng	Bên liên quan	Tạm ứng	35.552.800
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	Bên liên quan	Tạm ứng	23.676.888
Công ty TNHH Cayman 8	Bên liên quan	Tạm ứng	7.940.000
TỔNG CỘNG			**67.169.688**
Phải trả nhà cung cấp			
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản Ê Ke	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	(795.849)

29. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	1.726.779	2.238.543
Trên 1 đến 5 năm	1.308.819	3.729.598
TỔNG CỘNG	**3.035.598**	**5.968.141**

30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

- Độ nhạy của bảng cân đối kế toán hợp nhất liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

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.

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
250	7.731.590	(6.350.000)
-250	(7.731.590)	6.350.000
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
250	8.872.519	(3.927.129)
-250	(8.872.519)	3.927.129

Rủi ro về bất động sản

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

Rủi ro tín dụng

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

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngàn VNĐ

	Dưới 1 năm	*Từ 1-5 năm*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay và nợ	16.657.948	546.605.644	563.263.592
Phải trả người bán	2.215.182	-	2.215.182
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	34.118.932	-	34.118.932
TỔNG CỘNG	**52.992.062**	**546.605.644**	**599.597.706**
Ngày 31 tháng 12 năm 2012			
Vay và nợ	96.413.829	445.982.001	542.395.830
Phải trả người bán	772.508	-	772.508
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	154.226.763	-	154.226.763
TỔNG CỘNG	**251.413.100**	**445.982.001**	**697.395.101**

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án, toàn bộ tài sản của NP và cổ phiếu của TM làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ ngân hàng *(Thuyết minh số 21)*. Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất và các cổ phiếu này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Ngàn VNĐ

	Giá trị ghi sổ				*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm		*Số đầu năm*		*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
	Nguyên giá	*Dự phòng*	*Nguyên giá*	*Dự phòng*		
Tài sản tài chính						
Phải thu khách hàng	26.849.084	-	22.642.269	-	26.849.084	22.642.269
Phải thu bên liên quan	67.169.688	-	83.140.347		67.169.688	83.140.347
Phải thu khác	78.832.316	-	108.829.693	-	78.832.316	108.829.693
Tiền và các khoản tương đương tiền	88.517.553	-	107.413.020	-	88.517.553	107.413.020
TỔNG CỘNG	**261.368.641**	-	**322.025.329**	-	**261.368.641**	**322.025.329**

Ngàn VNĐ

	Giá trị ghi sổ		*Giá trị hợp lý*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	563.263.592	542.395.830	563.263.592	542.395.830
Phải trả bên liên quan	795.849	105.663.745	795.849	105.663.745
Phải trả người bán	1.419.333	772.508	1.419.333	772.508
Phải trả khác	34.118.932	48.563.018	34.118.932	48.563.018
TỔNG CỘNG	**599.597.706**	**697.395.101**	**599.597.706**	**697.395.101**

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

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

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay và nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

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

Nguyễn Trần Cẩm Hiền Người lập	Trà Thanh Trà Kế toán trưởng	Hồ Thị Minh Thảo Giám đốc Tài chính Giấy ủy quyền số: 03/2013/QĐ-KĐ

Ngày 25 tháng 03 năm 2014