

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 39

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 28 tháng 12 năm 2000, và theo các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, 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 Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên
Ông Lê Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Đài	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

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 Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của 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 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 60792124/16997733

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà (“Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ có một công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty nói trên và đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo như báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi ngày 25 tháng 3 năm 2015. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Mại Việt Hùng Trần
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0048-2013-004-1



Tô Phượng Vũ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2267-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.772.068.894.647	1.896.489.067.708
110	I. Tiền	4	8.701.151.916	2.174.440.899
111	1. Tiền		8.701.151.916	2.174.440.899
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		151.863.115.295	214.981.095.874
131	1. Phải thu khách hàng	5	30.207.599.385	50.558.358.177
132	2. Trả trước cho người bán	6	86.158.710.410	94.130.793.127
135	3. Các khoản phải thu khác	7	43.133.552.328	81.729.153.198
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(7.636.746.828)	(11.437.208.628)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.606.914.025.090	1.674.373.047.835
141	1. Hàng tồn kho		1.620.571.457.343	1.998.175.690.897
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(323.802.643.062)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		4.590.602.346	4.960.483.100
154	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.1	1.011.894.796	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		3.578.707.550	4.960.483.100
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		427.183.570.401	446.465.593.460
220	I. Tài sản cố định		54.577.551.022	56.015.216.426
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	17.004.472.772	18.442.138.176
222	Nguyên giá		35.936.166.201	35.936.166.201
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.931.693.429)	(17.494.028.025)
227	2. Tài sản vô hình	10	37.573.078.250	37.573.078.250
228	Nguyên giá		37.610.778.250	37.610.778.250
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.700.000)	(37.700.000)
240	II. Bất động sản đầu tư	11	61.696.692.627	77.279.816.603
241	1. Nguyên giá		76.700.100.188	91.381.942.544
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.003.407.561)	(14.102.125.941)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	309.512.581.866	311.945.790.639
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	34.000.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	12.2	239.448.938.645	239.448.938.645
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	47.755.320.000	49.955.320.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2, 12.3	(11.691.676.779)	(11.458.468.006)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.396.744.886	1.224.769.792
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	104.974.650
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	27.2	958.784.886	1.057.795.142
268	3. Tài sản dài hạn khác		437.960.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.199.252.465.048	2.342.954.661.168

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		708.778.549.373	864.313.286.720
310	I. Nợ ngắn hạn		502.232.448.624	693.324.904.867
311	1. Vay ngắn hạn	14	141.925.584.720	258.526.721.800
312	2. Phải trả người bán	15	66.579.490.206	70.151.820.814
313	3. Người mua trả tiền trước	16	225.694.680.747	255.814.472.625
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	29.361.725.448	50.141.668.424
316	5. Chi phí phải trả	18	9.433.745.598	16.040.004.701
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	21.338.549.753	33.935.458.916
319	7. Doanh thu chưa thực hiện		6.858.974.851	7.319.910.286
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.533.181.819	1.533.181.819
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(493.484.518)	(138.334.518)
330	II. Nợ dài hạn		206.546.100.749	170.988.381.853
333	1. Phải trả dài hạn khác	20	131.450.571.808	4.971.079.520
334	2. Vay dài hạn	21	75.095.528.941	166.017.302.333
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.490.473.915.675	1.478.641.374.448
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	1.490.473.915.675	1.478.641.374.448
411	1. Vốn cổ phần		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		974.114.436.600	974.114.436.600
414	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		26.907.517.340	26.907.517.340
420	6. Lỗ lũy kế		(222.230.287.201)	(234.062.828.428)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.199.252.465.048	2.342.954.661.168



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	451.293.663.091	209.318.368.414
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		451.293.663.091	209.318.368.414
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(410.311.899.102)	(423.313.677.592)
20	4. Lợi nhuận (lỗ) gộp từ về bán hàng và cung cấp dịch vụ		40.981.763.989	(213.995.309.178)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	8.465.381.061	2.523.092.817
22	6. Chi phí tài chính	25	(22.539.951.791)	(37.987.031.342)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(22.166.604.493)	(35.944.507.529)
24	7. Chi phí bán hàng		(10.594.211.371)	(2.275.870.175)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(9.943.372.607)	(22.670.980.676)
30	9. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		6.369.609.281	(274.406.098.554)
31	10. Thu nhập khác	26	11.573.095.493	2.567.967.002
32	11. Chi phí khác	26	(6.011.153.291)	(7.595.667.546)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	26	5.561.942.202	(5.027.700.544)
50	13. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		11.931.551.483	(279.433.799.098)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	-
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.2	(99.010.256)	(17.545.774.367)
60	16. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		11.832.541.227	(296.979.573.465)



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		11.931.551.483	(279.433.799.098)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản	9, 11	4.842.017.403	5.270.898.273
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(3.567.253.027)	248.943.752.426
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.465.379.550)	(1.677.875.229)
06	Chi phí lãi vay	25	22.166.604.493	35.944.507.529
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		26.907.540.802	9.047.483.901
09	Giảm các khoản phải thu		66.581.163.133	108.483.652.235
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		79.637.794.722	(75.486.246.259)
11	Tăng các khoản phải trả		92.222.973.957	10.656.615.148
12	Giảm chi phí trả trước		104.974.650	2.150.128.872
13	Tiền lãi vay đã trả		(39.475.677.315)	(56.191.845.527)
14	Thuế TNDN đã nộp	27.1	(22.570.578.010)	(18.845.520.719)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(355.150.000)	(482.823.944)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		203.053.041.939	(20.668.556.293)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	954.545.454
26	Tiền thu hồi góp vốn đầu tư vào các đơn vị khác		9.693.546.000	29.835.000.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		1.303.033.550	1.724.237.931
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		10.996.579.550	32.513.783.385
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được		50.379.244.917	93.992.945.471
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(257.902.155.389)	(115.356.496.773)
36	Cổ tức đã trả	22.2	-	(1.589.100)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(207.522.910.472)	(21.365.140.402)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền thuần trong năm		6.526.711.017	(9.519.913.310)
60	Tiền tồn đầu năm	4	2.174.440.899	11.694.354.209
70	Tiền tồn cuối năm	4	8.701.151.916	2.174.440.899



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 106 (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 125).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bằng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của một công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản 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 cơ sở hạ tầng.
- 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, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

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

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 riêng 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.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Nguyên vật liệu | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Tài sản vô hình

Tài sản vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 244/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao 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 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 – 50 năm
---------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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.

3.9 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài Chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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 cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 các hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân khách quan và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ 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:

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ kế toán năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu cho thuê

Các khoản doanh thu tiền cho thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

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 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 phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải ghi 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, 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. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa niêm yết.

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 riêng, 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 riêng, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc 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 riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

4. TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	5.869.666.613	824.576.999
Tiền gửi ngân hàng	2.831.485.303	1.349.863.900
TỔNG CỘNG	8.701.151.916	2.174.440.899

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	13.082.214.818	21.490.127.209
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	12.195.373.692	13.712.421.950
Phải thu khác	4.930.010.875	15.355.809.018
TỔNG CỘNG	30.207.599.385	50.558.358.177
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.975.686.828)	(8.776.148.628)
GIÁ TRỊ THUẦN	25.231.912.557	41.782.209.549

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ thể hiện chủ yếu các khoản phải thu 5%-10% còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sử dụng đất và nhà. Các khoản phải thu liên quan đến các dự án cụ thể như sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cao ốc An Khang	5.135.300.366	5.810.857.333
Cao ốc Thịnh Vượng	2.767.550.824	6.628.507.281
Dự án Phong Phú	2.713.591.700	3.872.903.450
Dự án 6B	2.186.591.928	3.177.212.920
Dự án Bình Hòa	279.180.000	1.309.698.225
Cao ốc An Cư	-	690.948.000
TỔNG CỘNG	13.082.214.818	21.490.127.209

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.776.148.628	4.116.752.869
Trích lập trong năm	-	4.859.395.759
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(3.800.461.800)	(200.000.000)
Số cuối năm	4.975.686.828	8.776.148.628

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán là các khoản ứng trước không tính lãi cho nhà thầu liên quan đến các dự án phát triển bất động sản:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lô 6 & 7 - Dự án 6B	27.522.084.707	32.240.233.431
Dự án Thiên Phú, Đắk Nông	20.200.000.000	20.000.000.000
Dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	825.804.000	570.253.406
Dự án khác	17.711.624.103	21.421.108.690
TỔNG CỘNG	86.158.710.410	94.130.793.127

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Rút khoản đầu tư vốn vào các dự án bất động sản của các đơn vị sau:		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>	33.450.000.000	48.050.000.000
<i>Công ty Cổ phần May Thăng Long</i>	17.850.000.000	18.850.000.000
<i>Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Tân Tạo</i>	12.000.000.000	12.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Sài Gòn</i>	3.600.000.000	7.200.000.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Sài Gòn</i>	-	10.000.000.000
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.592.901.607	1.955.059.831
Tạm ứng cho dự án Tăng Nhơn Phú	-	24.044.636.422
Khác	8.090.650.721	7.679.456.945
TỔNG CỘNG	43.133.552.328	81.729.153.198
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	40.472.492.328	79.068.093.198

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	1.620.571.457.343	1.998.175.690.897
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(13.657.432.253)	(323.802.643.062)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.606.914.025.090	1.674.373.047.835

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang chủ yếu bao gồm các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản và công trình xây dựng đang triển khai sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long Thới – Nhà Bè	1.017.272.306.440	793.074.400.703
Dự án Lý Chính Thắng (i)	219.147.715.595	211.165.668.290
Dự án 6A	128.437.610.554	125.865.922.342
Dự án Long Phước, Quận 9 (ii)	114.950.492.919	128.041.872.919
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	55.115.138.475	78.738.329.225
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	28.848.790.056
Dự án Tăng Nhơn Phú	8.756.067.510	30.735.986.018
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận	-	551.953.828.474
Các dự án khác	48.043.335.794	49.750.892.870
TỔNG CỘNG	<u>1.620.571.457.343</u>	<u>1.998.175.690.897</u>

(i) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 14 và 21).

(ii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 39.228,07 m² trên tổng diện tích 155.365 m² tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 14).

(**) Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	323.802.643.062	82.895.956.742
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	240.906.686.320
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	<u>(310.145.210.809)</u>	-
Số cuối năm	<u>13.657.432.253</u>	<u>323.802.643.062</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm và cuối năm	30.007.311.638	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	35.936.166.201
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	4.320.356.986	272.144.669	844.310.602	1.126.662.693	6.563.474.950
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	13.443.075.564	340.931.926	2.502.034.842	1.207.985.693	17.494.028.025
Khấu hao trong năm	1.027.478.186	21.262.429	340.980.491	47.944.298	1.437.665.404
Số cuối năm	14.470.553.750	362.194.355	2.843.015.333	1.255.929.991	18.931.693.429
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	16.564.236.074	37.524.886	1.752.080.667	88.296.549	18.442.138.176
Số cuối năm	15.536.757.888	16.262.457	1.411.100.176	40.352.251	17.004.472.772

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VNĐ
	<i>Quyền sử dụng đất lâu dài (*)</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>37.573.078.250</u>	<u>37.700.000</u>	<u>37.610.778.250</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	-	37.700.000	37.700.000
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>-</u>	<u>37.700.000</u>	<u>37.700.000</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>37.573.078.250</u>	<u>-</u>	<u>37.573.078.250</u>

(*) Quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VNĐ và 11.101.600.430 VNĐ đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 14*).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VNĐ
	<i>Cao ốc (*)</i>	<i>Nhà</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	89.723.082.708	1.658.859.836	91.381.942.544
Nhượng bán	<u>(14.681.842.356)</u>	<u>-</u>	<u>(14.681.842.356)</u>
Số cuối năm	<u>75.041.240.352</u>	<u>1.658.859.836</u>	<u>76.700.100.188</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Số đầu năm	12.443.266.105	1.658.859.836	14.102.125.941
Khấu hao trong năm	3.404.351.999	-	3.404.351.999
Nhượng bán	<u>(2.503.070.379)</u>	<u>-</u>	<u>(2.503.070.379)</u>
Số cuối năm	<u>13.344.547.725</u>	<u>1.658.859.836</u>	<u>15.003.407.561</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>77.279.816.603</u>	<u>-</u>	<u>77.279.816.603</u>
Số cuối năm	<u>61.696.692.627</u>	<u>-</u>	<u>61.696.692.627</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản của các căn hộ thuộc cao An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (*Thuyết minh số 14*).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*Thuyết minh số 14*).

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	239.448.938.645	239.448.938.645
Các khoản đầu tư dài hạn khác	47.755.320.000	49.955.320.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	<u>(11.691.676.779)</u>	<u>(11.458.468.006)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>309.512.581.866</u>	<u>311.945.790.639</u>

12.1 Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng INTRESCO ("IC"). IC là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 2013, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu trong IC.

12.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
	(VNĐ)	(%)	(VNĐ)	(%)
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	150.968.925.000	46,19	150.968.925.000	46,19
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	67.480.013.645	22,49	67.480.013.645	22,49
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	<u>21.000.000.000</u>	36,36	<u>21.000.000.000</u>	36,36
TỔNG CỘNG	<u>239.448.938.645</u>		<u>239.448.938.645</u>	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	<u>(2.766.676.779)</u>		<u>(2.533.468.006)</u>	
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>236.682.261.866</u>		<u>236.915.470.639</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.3 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phiếu	Giá trị (VNĐ)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình	2.125.000	34.000.000.000	2.125.000	34.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	54.665	5.466.500.000	54.665	5.466.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	50.000	5.000.000.000	50.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Mangđen Sài Gòn	310.000	3.100.000.000	310.000	3.100.000.000
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	18.882	188.820.000	18.882	188.820.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn	-	-	22.000	2.200.000.000
TỔNG CỘNG		47.755.320.000		49.955.320.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(8.925.000.000)		(8.925.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN		38.830.320.000		41.030.320.000

13. CHI PHÍ ĐI VAY

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 25)	22.166.604.493	35.944.507.529
Vốn hóa vào giá trị các dự án bất động sản	16.848.715.502	24.926.563.922
TỔNG CỘNG	39.015.319.995	60.871.071.451

14. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	102.192.020.720	78.525.142.674
Vay tổ chức khác	30.000.000.000	57.000.000.000
Vay từ các cá nhân	9.733.564.000	16.430.214.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21)	-	106.571.365.126
TỔNG CỘNG	141.925.584.720	258.526.721.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Kỳ hạn</i> <i>và ngày</i> <i>đến hạn</i>	<i>Lãi suất</i> %/năm	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
Hợp đồng vay số 71/2012/HĐ/9351 2 ngày 10 tháng 8 năm 2012 và hợp đồng vay số 109/2013/93512 ngày 27 tháng 8 năm 2013 và Công văn ngày 25 tháng 2 năm 2015	16.337.345.859	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Từ 9,7 đến 11,5	Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam				
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201300607/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2013	48.900.000.000	Từ ngày 24 tháng 9 năm 2015 đến ngày 21 tháng 11 năm 2015	11,5	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10 and 11)
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt				
Hợp đồng vay số 157-13/HĐHMTD-LienVietPost Bank-HCM ngày 17 tháng 07 năm 2013 và hợp đồng vay số 270-14/HĐTD-LPB-HCM ngày 19 tháng 8 năm 2014	36.954.674.861	Ngày 29 tháng 4 năm 2015 đến ngày 9 tháng 10 năm 2015	Từ 10,5 đến 12,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản tại chung cư An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10 và 11)
TỔNG CỘNG	102.192.020.720			

Công ty sử dụng các khoản vay trên để phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ tổ chức khác:

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------	------------------------------	-----------------	----------------------	----------------------

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 28)

Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 74/ĐTKDN/HĐVV ngày 9 tháng 2 năm 2015	<u>30.000.000.000</u>	Ngày 20 tháng 6 năm 2015	Tài trợ công tác đền bù cho dự án Long Thới - Nhà Bè	10,5	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 39.228,07 m2 tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
---	-----------------------	--------------------------------	---	------	--

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp với số tiền 9.733.564.000 VNĐ từ mười bốn (14) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 14% một năm.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	40.610.290.414	41.848.285.110
Bên thứ ba	<u>25.969.199.792</u>	<u>28.303.535.704</u>
TỔNG CỘNG	<u>66.579.490.206</u>	<u>70.151.820.814</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền cho các dự án sau:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án 6A	103.084.029.000	103.384.029.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	74.539.337.007	92.462.253.696
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	9.459.508.000	10.082.708.000
Khu dân cư xã Nhơn Đức - huyện Nhà Bè	-	11.000.000.000
Các dự án khác	<u>38.611.806.740</u>	<u>38.885.481.929</u>
TỔNG CỘNG	<u>225.694.680.747</u>	<u>255.814.472.625</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	26.930.265.994	25.604.099.230
Thuế thu nhập cá nhân	37.552.163	189.266.198
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.1)	-	21.558.683.214
Thuế khác	2.393.907.291	2.789.619.782
TỔNG CỘNG	<u>29.361.725.448</u>	<u>50.141.668.424</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	8.840.018.328	15.880.004.701
Khác	593.727.270	160.000.000
TỔNG CỘNG	<u>9.433.745.598</u>	<u>16.040.004.701</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho người dân	6.418.555.000	3.450.875.298
Tiền đặt cọc	3.939.171.207	6.623.318.344
Cổ tức phải trả	3.164.892.924	3.164.892.924
Phí bảo trì thu hộ ban quản lý chung cư	1.773.397.291	15.354.516.088
Khác	6.042.533.331	5.341.856.262
TỔNG CỘNG	<u>21.338.549.753</u>	<u>33.935.458.916</u>

20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất của dự án Long Thới phải nộp cho cơ quan Nhà nước	126.972.666.909	-
Trợ cấp thôi việc	2.675.788.575	2.943.177.781
Đặt cọc cho thuê nhà	1.802.116.324	2.027.901.739
TỔNG CỘNG	<u>131.450.571.808</u>	<u>4.971.079.520</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

21. VAY DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	<u>75.095.528.941</u>	<u>272.588.667.459</u>
Trong đó:		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	-	106.571.365.126
<i>Nợ dài hạn</i>	75.095.528.941	166.017.302.333

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 71/2012/HĐ/93512 ngày 10 tháng 8 năm 2012 và Công văn ngày 22 tháng 7 năm 2014	<u>75.095.528.941</u>	Từ ngày 2 tháng 7 năm 2017 đến ngày 11 tháng 7 năm 2018	Bổ sung vốn cho dự án Long Thới – Nhà Bè	Từ 11 đến 12	Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	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 (Lỗi lũy kế)	Tổng cộng
	VNĐ						
Năm trước:							
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	63.264.795.544	1.775.620.947.913
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	(296.979.573.465)	(296.979.573.465)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	-	348.050.507	(348.050.507)	-
Số cuối năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(234.062.828.428)	1.478.641.374.448
Năm nay:							
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(234.062.828.428)	1.478.641.374.448
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	11.832.541.227	11.832.541.227
Số cuối năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(222.230.287.201)	1.490.473.915.675

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm và cuối năm	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức, lợi nhuận công bố	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	1.589.100

22.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số cổ phiếu Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	69.086.688	69.086.688
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	68.646.328	68.646.328
Cổ phiếu phổ thông	69.086.688	69.086.688
Cổ phiếu quỹ	(440.360)	(440.360)

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Doanh thu thuần	451.293.663.091	209.318.368.414
Trong đó:		
Doanh thu bất động sản	355.936.418.693	121.938.328.234
Doanh thu dịch vụ xây dựng	77.558.204.909	70.236.275.123
Doanh thu từ dịch vụ khác	17.799.039.489	17.143.765.057

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	7.493.546.000	-
Cổ tức nhận được	772.062.000	2.039.323.000
Thu nhập tiền lãi	199.771.550	236.868.931
Khác	1.511	246.900.886
TỔNG CỘNG	8.465.381.061	2.523.092.817

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	328.203.784.897	345.619.867.710
Giá vốn công trình xây dựng	73.795.009.987	68.372.722.461
Giá vốn dịch vụ cung cấp	8.313.104.218	9.321.087.421
TỔNG CỘNG	<u>410.311.899.102</u>	<u>423.313.677.592</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	22.166.604.493	35.944.507.529
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	256.704.773	716.610.347
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	1.300.000.000
Khác	116.642.525	25.913.466
TỔNG CỘNG	<u>22.539.951.791</u>	<u>37.987.031.342</u>

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	11.573.095.493	2.567.967.002
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý hợp đồng mua căn hộ hoặc dự án	10.099.865.704	1.078.395.312
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	954.545.454
Thu nhập khác	1.473.229.789	535.026.236
Chi phí khác	(6.011.153.291)	(7.595.667.546)
Bồi thường do hủy hợp đồng	(3.254.705.400)	-
Lỗ từ chuyển nhượng một phần đất dự án Long Phước	(1.019.899.852)	-
Lỗ do thay đổi quy hoạch dự án	-	(2.089.114.681)
Chi phí ngừng dự án	-	(3.922.534.308)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	(441.682.156)
Chi phí khác	(1.736.548.039)	(1.142.336.401)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>5.561.942.202</u>	<u>(5.027.700.544)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế (2013: 25%).

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

27.1 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu (lỗ) lợi nhuận thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và (lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	11.931.551.483	(279.433.799.098)
Các điều chỉnh (giảm) tăng lợi nhuận (lỗ) kế toán:		
Chi phí không được khấu trừ	20.822.402.484	30.297.703.266
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào công ty liên kết	233.208.773	716.610.347
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(310.145.210.809)	240.906.686.320
Thay đổi dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.800.461.800)	7.320.455.759
Cổ tức nhận được	(2.633.608.000)	(2.039.323.000)
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	(267.389.206)	(367.593.819)
Lợi nhuận nội bộ đã thực hiện	(182.657.406)	-
Lỗ tính thuế ước tính trong năm	(284.042.164.481)	(2.599.260.225)
Thuế TNDN phải trả ước tính	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu năm	21.558.683.214	40.407.003.933
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(22.570.578.010)	(18.845.520.719)
Thuế TNDN tạm nộp (1% trên doanh thu xuất hóa đơn)	-	(2.800.000)
Thuế TNDN (nộp thừa) phải trả cuối năm	(1.011.894.796)	21.558.683.214

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	370.111.399	410.296.029	(40.184.630)	(55.949.458)
Trợ cấp thôi việc phải trả	588.673.487	647.499.113	(58.825.626)	(180.193.787)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	(17.309.631.122)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	958.784.886	1.057.795.142		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			(99.010.256)	(17.545.774.367)

27.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 319.577.035.935 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 35.534.871.454 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2014	Không được chuyển lỗ	VNĐ
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014
2011	2016	42.298.623.050	(9.363.011.821)	-	32.935.611.229
2013	2018	2.599.260.225	-	-	2.599.260.225
2014	2019	284.042.164.481	-	-	284,042,164,481
TỔNG CỘNG		328.940.047.756	(9.363.011.821)	-	319.577.035.935

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	15.465.939.094
		Bán đất và tài sản trên đất	3.758.172.727
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Lãi vay	5.180.931.507
		Nhận cổ tức	743.750.000

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

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (Phải trả)</i>
Trả trước cho nhà cung cấp			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Ứng trước chi phí xây dựng	<u>825.804.000</u>
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	<u>1.592.901.607</u>
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	<u>(40.610.290.414)</u>
Vay			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Vay	<u>(30.000.000.000)</u>

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		VNĐ	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng		<u>1.017.248.000</u>	<u>1.167.658.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

29. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ LỚN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 786.659.684.456 VNĐ liên quan đến chi phí để mua năm (5) lô đất của dự án Lý Chính Thắng và 268.057.023.613 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 81.241.220.833 VNĐ) liên quan đến các hợp đồng xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

Nợ phải trả tài chính của 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 Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, phải trả người bán và phải trả khác và tiền mặt phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro 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 phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và các công cụ tài chính chưa được niêm yết.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 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.

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 Công ty chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 các chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán và lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

			VNĐ
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>	<i>Ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán</i>
Năm nay			
VNĐ	+100	(879.468.208)	1.377.754.448
VNĐ	-100	879.468.208	(1.377.754.448)
Năm trước			
VNĐ	+200	(4.446.135.591)	4.023.000.483
VNĐ	-200	4.446.135.591	(4.023.000.483)

Rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty không có rủi ro về giá cổ phiếu.

Rủi ro về bất động sản

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. Công ty có 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. 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

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

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 theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi năm lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của 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.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
Số cuối năm			
Vay và nợ	141.925.584.720	75.095.528.941	217.021.113.661
Phải trả người bán	66.579.490.206	-	66.579.490.206
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	30.772.295.351	-	30.772.295.351
	<u>239.277.370.277</u>	<u>75.095.528.941</u>	<u>314.372.899.218</u>
Số đầu năm			
Vay và nợ	258.526.721.800	166.017.302.333	424.544.024.133
Phải trả người bán	70.151.820.814	-	70.151.820.814
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	52.003.365.356	-	52.003.365.356
	<u>380.681.907.970</u>	<u>166.017.302.333</u>	<u>546.699.210.303</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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

Công ty đã sử dụng tài sản cố định và hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 14 và 21*). Ngân hàng và tổ chức có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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 riêng của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VNĐ
	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	30.207.599.385	(4.975.686.828)	50.558.358.177	(8.776.148.628)	25.231.912.557	41.782.209.549	
Phải thu bên liên quan	1.592.901.607	-	1.955.059.831	-	1.592.901.607	1.955.059.831	
Phải thu khác	41.540.650.721	(2.661.060.000)	84.570.865.567	(2.661.060.000)	38.879.590.721	81.909.805.567	
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	47.755.320.000	(8.925.000.000)	49.955.320.000	(8.925.000.000)	38.830.320.000	41.030.320.000	
Tiền	8.701.151.916	-	2.174.440.899	-	8.701.151.916	2.174.440.899	
TỔNG CỘNG	129.797.623.629	(16.561.746.828)	189.214.044.474	(20.362.208.628)	113.235.876.801	168.851.835.846	
							VNĐ
Nợ phải trả tài chính							
Vay và nợ							
Phải trả bên liên quan					217.021.113.661	424.544.024.133	
Phải trả người bán					40.610.290.414	41.848.285.110	
Các khoản nợ tài chính ngắn hạn					25.969.199.792	28.303.535.704	
					30.772.295.351	52.003.365.356	
TỔNG CỘNG					314.372.899.218	546.699.210.303	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này gần bằng với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Không có các sự kiện nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính riêng và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty.



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015