

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
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 - 34

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở 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 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, Số 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, 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:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Bá Nghiệp	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2018
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018

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 Bà Ngô Thị Mai Chi.

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 và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính 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 Tổng 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 Tổng 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 TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để ngày 15 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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 Tổng Giám đốc: *Như*



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60766189/20264613

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Tổng 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 Tổng 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.

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 2018, 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.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 15 tháng 3 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng 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 Công ty và các công ty con.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		692.373.614.798	2.482.467.395.550
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	92.541.327.018	1.338.345.443.894
111	1. Tiền		12.541.327.018	28.157.943.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		80.000.000.000	1.310.187.500.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		532.109.522.085	1.082.959.869.645
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.222.020.572	98.018.100.454
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.954.835.618	160.064.500.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	302.000.000.000	258.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	197.932.665.895	566.377.269.191
140	III. Hàng tồn kho		64.914.722.099	58.345.828.650
141	1. Hàng tồn kho	9	64.914.722.099	58.345.828.650
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.808.043.596	2.816.253.361
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	306.573.343	1.428.634.808
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.501.470.253	1.387.618.553
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.988.466.547.231	3.602.300.780.500
210	I. Phải thu dài hạn		769.636.160	177.780.242.425
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	769.636.160	177.780.242.425
220	II. Tài sản cố định		3.182.639.533	3.816.680.547
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.182.639.533	3.816.680.547
222	Nguyên giá		7.639.092.715	7.486.892.715
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.456.453.182)	(3.670.212.168)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		5.983.325.651.763	3.420.435.413.222
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	5.983.325.651.763	3.420.435.413.222
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.188.619.775	268.444.306
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.188.619.775	268.444.306
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.680.840.162.029	6.084.768.176.050

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		251.699.125.373	1.418.405.948.487
310	I. Nợ ngắn hạn		242.047.597.761	1.104.390.184.912
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.244.750.455	3.308.585.304
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	54.487.373.987	48.876.316.860
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	942.918.681	534.788.100
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	5.805.268.491	58.463.785.935
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	554.014.250	50.765.198.500
320	6. Vay ngắn hạn	19	149.966.666.665	918.436.244.483
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	29.046.605.232	24.005.265.730
330	II. Nợ dài hạn		9.651.527.612	314.015.763.575
338	1. Vay dài hạn	19	-	299.833.333.333
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	9.095.527.612	13.626.430.242
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	6.429.141.036.656	4.666.362.227.563
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.429.141.036.656	4.666.362.227.563
411	1. Vốn cổ phần		4.140.233.530.000	3.360.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.140.233.530.000	3.360.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.724.205.883.466	1.087.457.374.925
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		91.341.819.350	66.229.267.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		473.359.803.840	152.675.585.288
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		-	118.425.051.970
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		473.359.803.840	34.250.533.318
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.680.840.162.029	6.084.768.176.050


Nguyễn Phương Nam
Người lập


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng


Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	90.003.892.728	5.774.034.415
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	(568.581.818)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	90.003.892.728	5.205.452.597
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(96.188.148.800)	(3.039.672.756)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(6.184.256.072)	2.165.779.841
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	844.773.965.871	127.476.503.504
22	7. Chi phí tài chính	23	(41.456.008.485)	(69.872.043.153)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(41.456.008.485)	(69.872.043.153)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(37.182.321.328)	(34.273.928.897)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		759.951.379.986	25.496.311.295
31	10. Thu nhập khác	25	8.529.300	4.420.900
32	11. Chi phí khác	25	(2.962.696.503)	(3.228.188.353)
40	12. Lỗ khác	25	(2.954.167.203)	(3.223.767.453)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		756.997.212.783	22.272.543.842
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(2.792.274.361)	-
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	4.530.902.630	11.977.989.476
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		758.735.841.052	34.250.533.318



Nguyễn Phương Nam
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		756.997.212.783	22.272.543.842
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	786.241.014	775.512.239
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(844.773.965.871)	(127.476.503.504)
06	Chi phí lãi vay	23	41.322.675.153	69.872.043.153
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(45.667.836.921)	(34.556.404.270)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		138.148.024.629	(4.585.644.729)
10	Tăng hàng tồn kho		(6.568.893.449)	(7.087.425.787)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(46.228.558.663)	7.012.808.177
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		201.885.996	(179.558.406)
14	Tiền lãi vay đã trả		(94.008.465.325)	(36.467.277.331)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.792.274.361)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(20.071.212.498)	(3.527.435.001)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(76.987.330.592)	(79.390.937.347)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(152.200.000)	(207.418.182)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(1.037.900.000.000)	(790.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		1.166.404.354.585	903.400.279.988
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.655.198.560.000)	(349.912.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		374.200.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.144.868.688.781	264.014.536.850
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(7.777.716.634)	27.295.398.656
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		101.180.000.000	1.487.543.215.000
33	Tiền thu từ đi vay		274.360.000.000	973.682.040.855
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.342.662.911.150)	(950.212.818.435)
36	Cổ tức đã trả	20.2	(193.916.158.500)	(233.999.892.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(1.161.039.069.650)	1.277.012.545.420

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.245.804.116.876)	1.224.917.006.729
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.338.345.443.894	113.428.437.165
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	92.541.327.018	1.338.345.443.894



Nguyễn Phương Nam
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại SGDCKHCM với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở 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 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, Số 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 19 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 20).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để ngày 15 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 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.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

3.6 Chi phí đi vay

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

3.7 Chi phí trả trước

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

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các 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 các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận 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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động 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.

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 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 đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 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 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 trước 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 thời điểm 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

Tiền lãi 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 nộp 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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.

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

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 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 được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại 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 trả 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.

3.14 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	511.777.826	1.164.553.429
Tiền gửi ngân hàng	12.029.549.192	26.993.390.465
Các khoản tương đương tiền (*)	80.000.000.000	1.310.187.500.000
TỔNG CỘNG	92.541.327.018	1.338.345.443.894

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc một tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất là 5,5% mỗi năm.

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Mua doanh nghiệp thông qua việc phát hành cổ phiếu	1.121.891.660.541	-

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển		
Bất động sản Cửu Long	-	94.083.090.000
Khách hàng khác	2.766.958.002	3.479.947.884
TỔNG CỘNG	3.222.020.572	98.018.100.454

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	-
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn (i)	-	160.000.000.000
Người bán khác	60.775.618	64.500.000
TỔNG CỘNG	28.954.835.618	160.064.500.000

(i) Vào ngày 10 tháng 7 năm 2018, Công ty đã thanh lý Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp ("HĐNTCNVG") với Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiều và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long về việc phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và đã ghi nhận khoản thu nhập với số tiền là 6.700.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư thể hiện các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 5%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (*Thuyết minh số 27*).

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	151.992.222.223	525.440.206.060
Thuế TNDN tạm nộp (i)	35.966.813.729	35.430.905.259
Phải thu tiền lãi theo HĐNTCVNG (<i>Thuyết minh số 6</i>)	6.700.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.479.118.206	1.713.456.110
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	253.150.685	3.499.889.759
Khác	541.361.052	292.812.003
	<u>197.932.665.895</u>	<u>566.377.269.191</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	769.636.160	5.775.887.840
Phải thu bên liên quan theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (<i>Thuyết minh số 27</i>)	-	172.004.354.585
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) ("ĐA") (ii)	-	150.000.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT") (iii)	-	22.004.354.585
	<u>769.636.160</u>	<u>177.780.242.425</u>
TỔNG CỘNG	<u>198.702.302.055</u>	<u>744.157.511.616</u>

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 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 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.
- (ii) Vào ngày 2 tháng 1 năm 2018, Công ty đã thanh lý HĐHTĐT với ĐA và thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư.
- (iii) Vào ngày 5 tháng 3 năm 2018, Công ty đã thanh lý HĐHTĐT với QT về việc phát triển dự án Venica tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư và hưởng lợi nhuận được chia trong năm với số tiền là 358.643.821 VND.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	62.616.260.191	56.047.366.742
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	<u>64.914.722.099</u>	<u>58.345.828.650</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	28.170.823.649	27.809.553.103
Dự án Khang Điền Phước Long B	24.013.314.256	17.805.691.353
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
TỔNG CỘNG	62.616.260.191	56.047.366.742

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phần mềm máy tính	266.359.527	-
Thuê văn phòng	-	1.398.000.000
Khác	40.213.816	30.634.808
	<u>306.573.343</u>	<u>1.428.634.808</u>
Dài hạn		
Phần mềm máy tính	1.188.619.775	268.444.306
TỔNG CỘNG	1.495.193.118	1.697.079.114

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.745.467.146	1.741.425.569	7.486.892.715
Mua mới	-	152.200.000	152.200.000
Số cuối năm	5.745.467.146	1.893.625.569	7.639.092.715
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	215.167.146	1.534.007.387	1.749.174.533
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(2.146.245.456)	(1.523.966.712)	(3.670.212.168)
Khấu hao trong năm	(691.287.504)	(94.953.510)	(786.241.014)
Số cuối năm	(2.837.532.960)	(1.618.920.222)	(4.456.453.182)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.599.221.690	217.458.857	3.816.680.547
Số cuối năm	2.907.934.186	274.705.347	3.182.639.533

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu
				VND	%	VND	%
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh) (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	3.758.324.249.438	100,00	1.103.634.010.897	57,31
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	383.765.000.000	99,90	383.765.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	264.805.200.000	99,90	264.805.200.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	199.800.000.000	99,90	199.800.000.000	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu
				VND	%	VND	%
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	182.649.970.703	99,90	182.649.970.703	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	75.980.000.000	99,90	75.980.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	49.500.000.000	99,90	49.500.000.000	99,90
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (ii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	10.200.000.000	98,55	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) (iii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	102.000.000.000	51,00
TỔNG CỘNG				5.983.325.651.763		3.420.435.413.222	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu theo tỉ lệ 1:1,4 thông qua việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu và chính thức sở hữu 100% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh) ("Khang Phúc"), nâng giá trị khoản đầu tư vào Khang Phúc từ 1.103.634.010.897 VND lên 2.225.525.671.438 VND.

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2018 và ngày 19 tháng 11 năm 2018, Khang Phúc đã lần lượt nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 và 23 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 867.201.440.000 VND lên 1.100.000.000.000 VND và từ 1.100.000.000.000 VND lên 2.400.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Khang Phúc.

- (ii) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 10.200.000.000 VND thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("NP"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314946542 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 3 năm 2018. NP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 5, Tòa nhà Paxsky, 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- (iii) Vào ngày 15 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) ("ĐA"). Theo đó, ĐA không còn là công ty con của Công ty.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	169.151.000	169.151.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thiết kế Xây dựng Phú Đạt Gia	151.511.600	-
Doanh nghiệp tư nhân Xây dựng Châu Hoàng Nam	150.519.450	135.292.600
Người bán khác	773.568.405	3.004.141.704
TỔNG CỘNG	1.244.750.455	3.308.585.304

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác (*)	52.892.605.632	46.523.483.050
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.594.768.355	2.352.833.810
TỔNG CỘNG	54.487.373.987	48.876.316.860

- (*) Số dư thể hiện các khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng từ khách hàng thuộc dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden và dự án Khang Điền Phước Long B.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	425.697.192	4.247.893.063	(4.468.596.601)	204.993.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.090.908	3.421.108.480	(2.792.274.361)	737.925.027
TỔNG CỘNG	534.788.100	7.669.001.543	(7.260.870.962)	942.918.681

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	5.671.232.877	58.357.023.049
Khác	134.035.614	106.762.886
TỔNG CỘNG	5.805.268.491	58.463.785.935
Trong đó:		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	46.857.023.049
Phải trả bên khác	5.805.268.491	11.606.762.886

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ	500.000.000	1.000.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	49.760.000.000
Khác	54.014.250	5.198.500
TỔNG CỘNG	554.014.250	50.765.198.500

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	24.005.265.730	8.943.964.731
Trích lập quỹ	25.112.552.000	18.588.736.000
Sử dụng quỹ	(20.071.212.498)	(3.527.435.001)
Số cuối năm	29.046.605.232	24.005.265.730

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn					
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 27)	918.436.244.483	103.000.000.000	(1.021.436.244.483)	-	-
Vay bên khác	-	171.360.000.000	(171,360,000,000)	-	-
Trái phiếu (*)	-	-	-	149.966.666.665	149.966.666.665
Dài hạn					
Trái phiếu (*)	299.833.333.333	-	(149.866.666.668)	(149.966.666.665)	-
TỔNG CỘNG	1.218.269.577.816	274.360.000.000	(1.342.662.911.151)	-	149.966.666.665

(*) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá					
Vietnam Debt Fund SPC – Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 01/KDH-DC và Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 02/KDH-DC ngày 7 tháng 9 năm 2017	149.966.666.665	Ngày 7 tháng 9 năm 2019	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:					
Số đầu năm	2.339.998.920.000	619.915.239.925	47.640.531.350	389.602.415.970	3.397.157.107.245
Phát hành cổ phiếu	1.020.001.080.000	467.542.135.000	-	-	1.487.543.215.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	34.250.533.318	34.250.533.318
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(18.588.736.000)	(18.588.736.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	18.588.736.000	(18.588.736.000)	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	(233.999.892.000)	(233.999.892.000)
Số cuối năm	<u>3.360.000.000.000</u>	<u>1.087.457.374.925</u>	<u>66.229.267.350</u>	<u>152.675.585.288</u>	<u>4.666.362.227.563</u>
Năm nay:					
Số đầu năm	3.360.000.000.000	1.087.457.374.925	66.229.267.350	152.675.585.288	4.666.362.227.563
Phát hành cổ phiếu (*)	586.323.170.000	636.748.508.541	-	-	1.223.071.678.541
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	758.735.841.052	758.735.841.052
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552.000)	(25.112.552.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552.000	(25.112.552.000)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (**)	193.910.360.000	-	-	(193.910.360.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(193.916.158.500)	(193.916.158.500)
Số cuối năm	<u>4.140.233.530.000</u>	<u>1.724.205.883.466</u>	<u>91.341.819.350</u>	<u>473.359.803.840</u>	<u>6.429.141.036.656</u>

(*) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu mới để hoán đổi 37.023.366 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018 (Thuyết minh số 12). Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 14 tháng 3 năm 2018.

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.800.000 cổ phiếu mới với giá phát hành là 15.000 VND/cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu cho nhân viên theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2018. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 17 tháng 10 năm 2018.

(**) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 19.391.036 cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2018. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 5 tháng 10 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	3.360.000.000.000	2.339.998.920.000
Tăng trong năm	780.233.530.000	1.020.001.080.000
Vốn góp cuối năm	4.140.233.530.000	3.360.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	387.826.518.500	233.999.892.000
Cổ tức đã trả	387.826.518.500	233.999.892.000

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	414.023.353	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	414.023.353	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	414.023.353	336.000.000

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	90.003.892.728	5.774.034.415
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	90.000.000.000	1.311.420.910
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.892.728	4.462.613.505
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	(568.581.818)
Doanh thu thuần	90.003.892.728	5.205.452.597
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	90.000.000.000	742.839.092
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.892.728	4.462.613.505
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	90.003.892.728	742.839.092
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	4.462.613.505

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	784.530.000.000	89.910.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	53.185.322.050	37.566.503.504
Lãi theo HĐHTĐT	7.058.643.821	-
TỔNG CỘNG	844.773.965.871	127.476.503.504

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	96.188.148.800	720.000.000
Giá vốn dịch vụ cung cấp	-	2.319.672.756
TỔNG CỘNG	96.188.148.800	3.039.672.756

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	41.322.675.153	69.872.043.153
Chi phí khác	133.333.332	-
TỔNG CỘNG	41.456.008.485	69.872.043.153

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương nhân viên	19.479.936.353	17.947.435.113
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.310.910.356	9.317.347.028
Chi phí khấu hao	786.241.014	775.512.239
Khác	3.605.233.605	6.233.634.517
TỔNG CỘNG	37.182.321.328	34.273.928.897

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	8.529.300	4.420.900
Chi phí khác	(2.962.696.503)	(3.228.188.353)
Phạt chậm nộp thuế	(2.962.696.503)	(3.203.188.353)
Khác	-	(25.000.000)
LỖ KHÁC	(2.954.167.203)	(3.223.767.453)

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.792.274.361	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.530.902.630)	(11.977.989.476)
TỔNG CỘNG	(1.738.628.269)	(11.977.989.476)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	756.997.212.783	22.272.543.842
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	151.399.442.556	4.454.508.768
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	975.654.814	1.549.501.756
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(156.906.000.000)	(17.982.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.792.274.361	-
Thu nhập thuế TNDN	(1.738.628.269)	(11.977.989.476)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Lỗ thuế

Lỗ thuế của Công ty khác với lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lỗ thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 trừ cho mục đích tính thuế.

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lỗ thuế	24.436.895.588	12.578.914.677	11.857.980.911	7.897.534.090
Trợ cấp thời				
việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	4.500.000
Chi phí phải trả	-	9.363.063.170	(9.363.063.170)	4.712.129.947
Thu nhập lãi				
vay dự thu	(408.444.445)	(2.445.207.879)	2.036.763.434	(635.970.379)
Lợi nhuận				
chuyển nhượng				
bất động sản				
chưa chịu thuế	(33.235.178.755)	(33.234.400.210)	(778.545)	(204.182)
Thuế thu nhập				
hoãn lại phải				
trả	(9.095.527.612)	(13.626.430.242)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			4.530.902.630	11.977.989.476

26.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 89.766.871.983 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 30.476.967.430 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	VND			
		Lỗ thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
2016 (*)	2021	5.297.103.539	-	-	5.297.103.539
2017 (*)	2022	25.179.863.891	-	-	25.179.863.891
2018 (**)	2023	59.289.904.553	-	-	59.289.904.553
TỔNG CỘNG		89.766.871.983	-	-	89.766.871.983

(*) Lỗ thuế của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

(**) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Trả tiền vay	132.000.000.000	-
		Lợi nhuận phân phối và đã thu	69.930.000.000	-
		Vay	55.000.000.000	81.460.766.666
		Trả lãi vay	1.908.194.444	4.460.766.668
		Lãi vay	1.020.555.555	2.186.750.001
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Thu hồi tiền theo HĐHTĐT	22.004.354.585	67.820.212.146
		Nhận lãi cho vay	5.156.280.437	-
		Lãi theo HĐHTĐT	358.643.821	8.025.150.504
		Lợi nhuận phân phối	-	49.950.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	-	45.400.000.000
		Lãi cho vay	-	1.160.222.223
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Cho vay và đã thu hồi	12.000.000.000	-
		Lãi cho vay và đã thu	133.333.333	-
		Trả tiền vay	-	336.320.000.000
		Vay	-	202.320.000.000
		Góp vốn	-	84.915.000.000
		Trả lãi vay	-	7.833.333.336
Lãi vay	-	5.834.833.335		
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	249.500.000.000	2.000.000.000
		Nhận lãi cho vay	12.048.125.000	-
		Lãi cho vay	5.502.222.222	-
		Cho vay	-	190.000.000.000
		Lợi nhuận phân phối	-	20.000.000.000
		Lãi vay	-	4.869.791.667
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	157.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	100.898.104.167	-
		Trả lãi vay	9.430.451.544	-
		Lãi vay	1.177.144.548	5.110.251.114
		Lãi cho vay	635.972.223	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	9.000.000.000	-
		Nhận lãi cho vay	1.088.750.000	-
		Lãi cho vay	206.250.000	456.250.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	595.858.140.316	50.646.597.222
		Trả lãi vay	45.158.889.165	4.146.597.222
		Lãi vay	16.488.572.556	23.536.254.707
		Vay	-	325.067.940.852
		Thu hồi tiền cho vay	-	155.903.644.445
		Nhận tiền theo HĐHTĐT	-	35.154.198.397
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Thu lợi nhuận phân phối	460.327.500.000	-
		Lợi nhuận phân phối	199.600.000.000	19.960.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	130.000.000.000	214.950.000.000
		Cho vay	130.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.956.944.444	10.313.333.333
		Nhận lãi cho vay	2.956.944.444	16.928.659.722
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	71.000.000.000	22.900.000.000
		Trả lãi vay	5.877.807.776	933.697.778
		Lãi vay	817.277.777	2.469.424.444
		Vay	-	33.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	221.900.000.000	-
		Cho vay	152.000.000.000	-
		Tạm ứng	67.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.986.944.445	-
		Nhận lãi cho vay	1.986.944.445	-
		Lợi nhuận phân phối	-	17.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	48.000.000.000	10.000.000.000
		Trả tiền vay	99.680.000.000	-
		Trả lãi vay	3.848.483.889	-
		Lãi vay	260.475.555	1.687.918.890
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	165.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	20.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.406.250.000	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	-	4.462.613.505
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	22.000.000.000	-
		Thu hồi tạm ứng	14.500.000.000	-
		Trả lãi vay	858.611.111	-
		Lãi vay	461.388.889	397.222.222
		Vay	-	22.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con gián tiếp	Thu hồi tạm ứng	21.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Thu hồi tạm ứng	7.300.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Góp vốn	-	2.997.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Góp vốn	2.654.690.238.541	-
		Cổ tức	515.000.000.000	-
		Thu cổ tức	415.000.000.000	-
		Cho vay và đã thu hồi	352.000.000.000	-
		Lãi cho vay và đã thu	13.730.777.777	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

VND		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>7.985.629.672</u>	<u>8.582.009.672</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	157.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	145.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	-	249.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	-	9.000.000.000
TỔNG CỘNG			302.000.000.000	258.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Cổ tức	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	49.950.000.000
		Lãi từ HĐHTĐT	-	4.296.678.282
		Lãi cho vay	-	500.958.334
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Lãi cho vay	1.406.250.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	635.972.223	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	-	260.727.500.000
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Tạm ứng Lợi nhuận phân phối	-	119.900.000.000
			-	17.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	-	54.965.000.000
		Lãi cho vay	-	6.545.902.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Công ty con	Chi trả hộ	-	10.671.666.666
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Lãi cho vay	-	882.500.000
TỔNG CỘNG			151.992.222.223	525.440.206.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu dài hạn khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Phú)	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTĐT	-	150.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTĐT	-	22.004.354.585
TỔNG CỘNG			-	172.004.354.585
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.594.768.355	2.352.833.810
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	28.670.316.609
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	8.253.306.996
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	5.060.529.999
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	3.588.008.334
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi vay	-	887.638.889
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Lãi vay	-	397.222.222
TỔNG CỘNG			-	46.857.023.049

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con gián tiếp	Nhận tạm ứng	-	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng	-	14.500.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Nhận tạm ứng	-	7.300.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	-	6.960.000.000
TỔNG CỘNG			-	49.760.000.000
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Vay	-	595.858.140.316
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Vay	-	100.898.104.167
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	-	77.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Vay	-	71.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	-	51.680.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Vay	-	22.000.000.000
TỔNG CỘNG			-	918.436.244.483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.989.358.500	2.870.460.000
Trên 1 đến 5 năm	2.560.292.500	5.549.651.000
TỔNG CỘNG	5.549.651.000	8.420.111.000

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện 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 riêng của Công ty.



Nguyễn Phương Nam
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019