

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 29

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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc

bổ nhiệm ngày 19 tháng 04 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		355.238.776.868	692.373.614.798
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	96.200.451.480	92.541.327.018
111	1. Tiền		16.200.451.480	12.541.327.018
112	2. Các khoản tương đương tiền		80.000.000.000	80.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		189.630.480.256	532.109.522.085
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.152.685.227	3.222.020.572
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	29.107.652.159	28.954.835.618
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	30.000.000.000	302.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	127.370.142.870	197.932.665.895
140	III. Hàng tồn kho		66.415.110.645	64.914.722.099
141	1. Hàng tồn kho	9	66.415.110.645	64.914.722.099
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.992.734.487	2.808.043.596
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	299.369.727	306.573.343
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.693.364.760	2.501.470.253
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.337.813.253.628	5.988.466.547.231
210	I. Phải thu dài hạn		769.636.160	769.636.160
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	769.636.160	769.636.160
220	II. Tài sản cố định		2.979.849.475	3.182.639.533
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.979.849.475	3.182.639.533
222	Nguyên giá		7.639.092.715	7.639.092.715
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.659.243.240)	(4.456.453.182)
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		6.332.975.651.763	5.983.325.651.763
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	6.332.975.651.763	5.983.325.651.763
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.088.116.230	1.188.619.775
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.088.116.230	1.188.619.775
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.693.052.030.496	6.680.840.162.029

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		230.198.030.906	251.699.125.373
310	I. Nợ ngắn hạn		216.327.248.029	242.047.597.761
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	2.300.063.505	1.244.750.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	55.741.695.546	54.487.373.987
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	951.315.545	942.918.681
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	1.317.597.258	5.805.268.491
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	460.768.990	554.014.250
320	6. Vay ngắn hạn	19	150.000.000.000	149.966.666.665
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	5.555.807.185	29.046.605.232
330	II. Nợ dài hạn		13.870.782.877	9.651.527.612
341	1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	13.314.782.877	9.095.527.612
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	6.462.853.999.590	6.429.141.036.656
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.462.853.999.590	6.429.141.036.656
411	1. Vốn cổ phần		4.140.233.530.000	4.140.233.530.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.140.233.530.000	4.140.233.530.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.724.205.883.466	1.724.205.883.466
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		91.341.819.350	91.341.819.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		507.072.766.774	473.359.803.840
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		473.359.803.840	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		33.712.962.934	473.359.803.840
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.693.052.030.496	6.680.840.162.029


Nguyễn Phương Nam
Người lập


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		-	-
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.1	53.691.523.590	29.336.918.564
22	7. Chi phí tài chính	22	(4.471.689.500)	(8.509.674.896)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.438.356.165)	(8.509.674.896)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(11.283.101.179)	(10.479.310.464)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.936.732.911	10.347.933.204
31	10. Thu nhập khác	24	400	
32	11. Chi phí khác	24	(4.515.112)	(1.500.000.000)
40	12. Lỗ khác	24	(4.514.712)	(1.500.000.000)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		37.932.218.199	8.847.933.204
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-
52	15. Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	25.3	4.219.255.265	(884.761.527)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		33.712.962.934	9.732.694.731



Nguyễn Phương Nam
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		37.932.218.199	8.847.933.204
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	202.790.058	199.009.730
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.1	(53.691.523.590)	(29.336.918.564)
06	Chi phí lãi vay	22	4.438.356.165	8.509.674.896
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(11.118.159.168)	(11.780.300.734)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		6.089.301.699	(116.974.759.393)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.500.388.546)	(1.229.241.635)
11	Tăng (Giảm) các khoản phải trả		2.159.286.213	(384.628.704.849)
12	Giảm chi phí trả trước		141.040.496	150.408.615
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.926.027.398)	(29.753.245.307)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.425.298.047)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(36.580.244.751)	(544.215.843.303)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(30.000.000.000)	
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		302.000.000.000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(349.650.000.000)	(112.990.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		117.889.369.213	29.336.918.564
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		40.239.369.213	(83.653.081.436)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền trả nợ gốc vay		-	(150.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		-	(150.000.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		3.659.124.462	(777.868.924.739)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		92.541.327.018	1.338.345.443.894
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	96.200.451.480	560.476.519.155



Nguyễn Phương Nam
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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 03 năm 2019 là 19 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 19).

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 đề ngày 25 tháng 04 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 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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, thuế 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 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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 kỳ 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 dự 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 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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 kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	2.354.939.482	511.777.826
Tiền gửi ngân hàng	13.845.511.998	12.029.549.192
Các khoản tương đương tiền (*)	80.000.000.000	80.000.000.000
TỔNG CỘNG	96.200.451.480	92.541.327.018

(*) 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.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu khách hàng	3.152.685.227	3.222.020.572
TỔNG CỘNG	3.152.685.227	3.222.020.572

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	213.592.159	60.775.618
TỔNG CỘNG	29.107.652.159	28.954.835.618

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 26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)	87.950.000.000	151.992.222.223
Thuế TNDN tạm nộp (i)	35.966.813.729	35.966.813.729
Phải thu tiền lãi theo HĐNTCNVG	-	6.700.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	2.722.659.982	2.479.118.206
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	253.150.685	253.150.685
Khác	477.518.474	541.361.052
	<u>127.370.142.870</u>	<u>197.932.665.895</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	769.636.160	769.636.160
	<u>769.636.160</u>	<u>769.636.160</u>
TỔNG CỘNG	<u>128.139.779.030</u>	<u>198.702.302.055</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.

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (*)	64.116.648.737	62.616.260.191
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	<u>66.415.110.645</u>	<u>64.914.722.099</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	28.170.823.649	28.170.823.649
Dự án Khang Điền Phước Long B	25.513.702.802	24.013.314.256
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
TỔNG CỘNG	<u>64.116.648.737</u>	<u>62.616.260.191</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn		
Phần mềm máy tính	215.727.527	266.359.527
Khác	83.642.200	40.213.816
	<u>299.369.727</u>	<u>306.573.343</u>
Dài hạn		
Phần mềm máy tính	1.088.116.230	1.188.619.775
TỔNG CỘNG	<u>1.387.485.957</u>	<u>1.495.193.118</u>

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 03 năm 2019	5.745.467.146	1.893.625.569	7.639.092.715
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	215.167.146	1.534.007.387	1.749.174.533
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.837.532.960)	(1.618.920.222)	(4.456.453.182)
Khấu hao trong kỳ	(172.821.876)	(29.968.182)	(202.790.058)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019	<u>(3.010.354.836)</u>	<u>(1.648.888.404)</u>	<u>(4.659.243.240)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.907.934.186	274.705.347	3.182.639.533
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019	<u>2.735.112.310</u>	<u>244.737.165</u>	<u>2.979.849.475</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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	Ngày 31 tháng 03 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
				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	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	3.758.324.249.438	100,00
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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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	Ngày 31 tháng 03 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
				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 (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	399.150.000.000	99,00	49.500.000.000	99,00
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	10.200.000.000	98,55	10.200.000.000	98,55
TỔNG CỘNG				<u>6.332.975.651.763</u>		<u>5.983.325.651.763</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

- (i) Vào ngày 28 tháng 02 năm 2019, Vila đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 10 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 50.000.000.000 VND lên 400.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Vila.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ Phần TV-TK-XD-TM & DV Thuận Đức Lợi	813.732.300	98.732.300
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	612.757.000	169.151.000
Người bán khác	873.574.205	976.867.155
TỔNG CỘNG	2.300.063.505	1.244.750.455

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bên khác (*)	54.146.927.191	52.892.605.632
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.594.768.355	1.594.768.355
TỔNG CỘNG	55.741.695.546	54.487.373.987

(*) 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 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 03 năm 2019
Thuế thu nhập cá nhân	204.993.654	623.254.258	614.857.394	213.390.518
Thuế thu nhập doanh nghiệp	737.925.027	-	-	737.925.027
TỔNG CỘNG	942.918.681	623.254.258	614.857.394	951.315.545

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí lãi vay	1.183.561.644	5.671.232.877
Khác	134.035.614	134.035.614
TỔNG CỘNG	1.317.597.258	5.805.268.491
Trong đó:		
<i>Phải trả bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả bên khác</i>	1.317.597.258	5.805.268.491

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Nhận ký quỹ	300.000.000	500.000.000
Khác	160.768.990	54.014.250
TỔNG CỘNG	460.768.990	554.014.250

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	29.046.605.232	24.005.265.730
Sử dụng quỹ	(23.490.798.047)	(16.274.936.231)
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019	5.555.807.185	7.730.329.499

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng	Giảm	VND Ngày 31 tháng 03 năm 2019
Ngắn hạn				
Trái phiếu (*)	149.966.666.665	33.333.335	-	150.000.000.000
TỔNG CỘNG	149.966.666.665	33.333.335	-	150.000.000.000

(*) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2019 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 Vietnam Debt Fund SPC - A Class Segrerated Portfolio Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 02/KDH-DC ngày 7 tháng 9 năm 2017	<u>150.000.000.000</u>	Ngày 8 tháng 9 năm 2019	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	Tín chấp

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	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 (*)	518.323.170.000	1.269.101.766.500	-	-	1.787.424.936.500
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	9.732.694.731	9.732.694.731
	<u>3.878.323.170.000</u>	<u>2.356.559.141.425</u>	<u>66.229.267.350</u>	<u>162.408.280.019</u>	<u>6.463.519.858.794</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.140.233.530.000	1.724.205.883.466	91.341.819.350	473.359.803.840	6.429.141.036.656
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	33.712.962.934	33.712.962.934
	<u>4.140.233.530.000</u>	<u>1.724.205.883.466</u>	<u>91.341.819.350</u>	<u>507.072.766.774</u>	<u>6.462.853.999.590</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 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	
	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	4.140.233.530.000	3.360.000.000.000
Tăng trong kỳ	-	518.323.170.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>4.140.233.530.000</u>	<u>3.878.323.170.000</u>

20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	414.023.353	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	414.023.353	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	414.023.353	414.023.353

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
Cổ tức, lợi nhuận được chia	49.950.000.000	15.000.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.741.523.590	14.336.918.564
TỔNG CỘNG	<u>53.691.523.590</u>	<u>29.336.918.564</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	4.438.356.165	8.509.674.896
Chi phí khác	33.333.335	-
TỔNG CỘNG	<u>4.471.689.500</u>	<u>8.509.674.896</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>
Lương nhân viên	6.088.364.318	6.249.719.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.762.424.589	2.568.049.250
Chi phí khấu hao	79.968.183	76.187.855
Khác	1.352.344.089	1.585.677.557
TỔNG CỘNG	<u>11.283.101.179</u>	<u>10.479.310.464</u>

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>
Thu nhập khác	400	-
Chi phí khác	(4.515.112)	(1.500.000.000)
Phạt do tất toán khoản vay trước hạn	-	(1.500.000.000)
Khác	4.515.112	-
LỖ KHÁC	<u>(4.514.712)</u>	<u>(1.500.000.000)</u>

25. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	4.219.255.265	(884.761.527)
TỔNG CỘNG	4.219.255.265	(884.761.527)

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:

	VND	
	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	37.982.218.199	8.847.933.204
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	7.596.443.640	1.866.046.578
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	49.290.435	249.191.894
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(9.900.000.000)	(3.000.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	6.483.521.190	-
Thu nhập thuế TNDN	4.219.255.265	(884.761.526)

25.2 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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 và kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>
Lỗ thuế	19.809.195.878	24.436.895.588	(4.627.699.710)	884.761.527
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Thu nhập lãi vay dự thu	-	(408.444.445)	408.444.445	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.178.755)	(33.235.178.755)	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(13.314.782.877)	(9.095.527.612)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			(4.219.255.265)	884.761.527

25.4 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 quý 1, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 99.045.979.388 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 89.766.871.983 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	Lỗ thuế	<i>VND</i>	
			<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>
2016 (*)	2021	5.297.103.539	-	-
2017 (*)	2022	25.179.863.891	-	-
2018 (**)	2023	59.289.904.553	-	-
Quý 1/2019 (**)	2024	9.279.107.405	-	-
TỔNG CỘNG		99.045.979.388	-	-

(*) 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 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 và kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019	Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Trả tiền vay	-	77.000.000.000
		Lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	15.000.000.000
		Thu tiền lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	-
		Trả lãi vay	-	887.638.889
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Thu hồi tiền theo HĐHTĐT	-	2.000.000.000
		Thu tiền lợi nhuận phân phối	22.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Cho vay	-	12.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	100.898.104.167
		Trả lãi vay	-	8.253.306.996
		Thu hồi tiền cho vay	157.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	2.053.333.335	-
		Lãi cho vay	1.417.361.112	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	-	75.878.055.556
		Trả lãi vay	-	2.859.722.222
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	-	51.000.000.000
		Trả lãi vay	-	4.323.594.443
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	-	30.636.817.222
		Trả tiền vay	-	55.316.817.222
		Trả lãi vay	-	3.636.817.222
		Lãi vay	-	48.808.888
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	30.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho vay	145.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.372.180.366	-
		Thu lãi cho vay	2.759.166.667	-
		Góp vốn	349.650.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 và kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 bao gồm:
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Thu cổ tức Cho vay	40.000.000.000	- 182.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>VND</i>				
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	30.000.000.000	145.000.000.000
TỔNG CỘNG			30.000.000.000	302.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Cổ tức	60.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối Lãi từ HĐHTĐT	27.950.000.000	49.950.000.000
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
TỔNG CỘNG			87.950.000.000	151.992.222.223
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.594.768.355	1.594.768.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đến 1 năm	2.989.358.500	2.989.358.500
Trên 1 đến 5 năm	1.792.204.750	2.560.292.500
TỔNG CỘNG	4.781.563.250	5.549.651.000

28. GIẢI TRÌNH TĂNG LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Trong quý 1/2019, lợi nhuận Công ty có thêm một khoản biến động từ việc nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ Công ty con với số lợi nhuận gần 50 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong quý 1/2019 có biến động tăng và chênh lệch hơn 10% so với Quý 1/2018.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1 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 25 tháng 04 năm 2019

