

X

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 40

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("Sở KH&ĐT") cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 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	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2019
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2019

### 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 Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 12 tháng 7 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.

### 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60766189/21094873/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập ngày 14 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.575.366.392</b>	<b>9.570.063.085</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.530.946.122</b>	<b>1.835.706.312</b>
111	1. Tiền		459.444.655	443.546.419
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.071.501.467	1.392.159.893
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>69.917.518</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		69.917.518	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.990.865.820</b>	<b>1.760.315.570</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	651.522.614	828.283.414
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	921.418.282	700.570.628
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	418.264.323	234.410.909
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(339.399)	(2.949.381)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>5.802.926.441</b>	<b>5.817.380.412</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.802.926.441	5.817.380.412
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>180.710.491</b>	<b>156.660.791</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	130.038.490	95.407.524
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		47.012.960	61.177.845
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.659.041	75.422
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>859.828.673</b>	<b>657.831.596</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>200.356.859</b>	<b>122.872.740</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	187.706.342	64.683.136
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	1.693.815	46.961.085
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	12.956.702	13.228.519
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>35.449.860</b>	<b>34.460.515</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	35.449.860	34.460.515
222	Nguyên giá		95.317.971	91.489.116
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(59.868.111)	(57.028.601)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>34.394.392</b>	<b>5.170.373</b>
231	1. Nguyên giá		45.294.786	17.441.610
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.900.394)	(12.271.237)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>557.387.276</b>	<b>465.990.890</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	557.387.276	465.990.890
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>14.300.000</b>	<b>14.300.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	300.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>17.940.286</b>	<b>15.037.078</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	8.455.500	6.186.801
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	6.077.039	4.565.973
269	3. Lợi thế thương mại	15	3.407.747	4.284.304
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.435.195.065</b>	<b>10.227.894.681</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.565.012.361</b>	<b>3.328.395.397</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.901.297.421</b>	<b>2.775.104.328</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	200.864.180	284.445.768
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.834.972.604	1.366.862.318
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	140.022.268	239.336.951
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	17.902.279	50.898.854
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	6.166.782	2.039.502
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	237.352.150	168.189.771
320	7. Vay ngắn hạn	22	416.529.975	631.774.123
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		47.487.183	31.557.041
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>663.714.940</b>	<b>553.291.069</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		105.874	60.874
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	69.684.827	84.266.104
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	24.917.509	25.014.730
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	47.940.331	47.376.709
338	5. Vay dài hạn	22	459.188.597	336.509.323
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	60.492.939	58.708.180
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.384.863	1.355.149
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.870.182.704</b>	<b>6.899.499.284</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.870.182.704</b>	<b>6.899.499.284</b>
411	1. Vốn cổ phần	23.1	5.382.291.090	4.140.233.530
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.382.291.090	4.140.233.530
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	689.153.163	1.724.205.883
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	133.577.863	93.173.953
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	626.523.982	906.630.515
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		411.806.179	98.552.322
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		214.717.803	808.078.193
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	38.636.606	35.255.403
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.435.195.065</b>	<b>10.227.894.681</b>



Nguyễn Phương Nam  
Người lập

 

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.250.000.456	930.527.736
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(255.354)	(1.936.350)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	1.249.745.102	928.591.386
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(751.054.333)	(605.263.349)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		498.690.769	323.328.037
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	21.130.187	168.781.121
22	7. Chi phí tài chính	27	(33.845.240)	(50.280.863)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.617.703)	(16.423.742)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	3.999.719
25	9. Chi phí bán hàng	28	(70.118.778)	(46.014.023)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(90.114.784)	(83.306.265)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		325.742.154	316.507.726
31	12. Thu nhập khác	29	15.703.435	9.740.512
32	13. Chi phí khác	29	(44.870.553)	(14.190.478)
40	14. Lỗ khác	29	(29.167.118)	(4.449.966)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		296.575.036	312.057.760
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(81.222.337)	(85.881.752)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(273.693)	10.314.017
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		215.079.006	236.490.025
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		214.717.803	235.979.055
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		361.203	510.970
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	32	0,40	0,43
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	32	0,40	0,43

  
Nguyễn Phương Nam  
Người lập

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

  
  
Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>296.575.036</b>	<b>312.057.760</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11, 12, 15	4.084.266	3.665.227
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(2.609.982)	26.531
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(21.130.187)	(168.507.159)
06	Chi phí lãi vay	27	7.653.878	16.423.742
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>284.573.011</b>	<b>163.666.101</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(321.194.289)	(634.174.835)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		14.453.971	(375.314.971)
11	Tăng các khoản phải trả		422.921.166	162.631.914
12	Tăng chi phí trả trước		(36.899.665)	(48.416.118)
14	Tiền lãi vay đã trả		(41.599.596)	(72.748.267)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(200.869.587)	(162.176.768)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(24.473.768)	(16.734.437)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>96.911.243</b>	<b>(983.267.381)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(129.482.545)	(94.383.355)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	550.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(69.917.518)	(45.300.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	4.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	326.961.000
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		47.481.355	68.355.624
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(151.918.708)</b>	<b>260.183.269</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát và phát hành cổ phiếu		49.860.000	205.950.000
33	Tiền thu từ đi vay		534.764.080	241.348.618
34	Tiền trả nợ gốc vay		(627.365.129)	(889.235.777)
36	Cổ tức đã trả		(207.011.676)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(249.752.725)</b>	<b>(441.937.159)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(304.760.190)	(1.165.021.271)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.835.706.312	2.591.572.770
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.530.946.122	1.426.551.499



Nguyễn Phương Nam  
Người lập




Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ 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/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 309 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 292).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(2) 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	99,80	99,80
(3) 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	99,90	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) 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	99,90	99,90
(6) 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	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(11) 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	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(17) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(18) 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	100,00	100,00

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(19) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(20) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	51,00
(21) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(22) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	51,00
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,90	98,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("Ngàn VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 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 bình thường của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**3.6 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 đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Cơ sở hạ tầng	25 - 46 năm
---------------	-------------

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

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị 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 hợp nhất giữa niên độ.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.12 *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 Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 *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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ 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 dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản hoàn thành*

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

*Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp*

Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*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 Nhóm Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.18 Thông tin bộ phận**

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

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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 mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	71.308.814	8.394.057
Tiền gửi ngân hàng	388.135.841	435.152.362
Các khoản tương đương tiền (*)	1.071.501.467	1.392.159.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.530.946.122</b>	<b>1.835.706.312</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,6%/năm.

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc sáu tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 5,8%/năm đến 7,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>651.522.614</b>	<b>828.283.414</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	651.522.614	828.283.414
- Bà Lê Thị Hoàng Yến	73.491.840	171.480.960
- Ông Trần Hữu Lợi	45.741.456	106.730.064
- Khách hàng khác	532.289.318	550.072.390
<b>Dài hạn</b>	<b>187.706.342</b>	<b>64.683.136</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	187.706.342	64.683.136
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>839.228.956</b>	<b>892.966.550</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.339.399)	(4.949.381)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(339.399)	(2.949.381)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>836.889.557</b>	<b>888.017.169</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>921.418.282</b>	<b>700.570.628</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	667.955.065	585.270.768
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	198.041.090	71.237.908
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nam Tiến	143.718.096	40.919.988
- Khác	54.322.994	30.317.920
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	48.736.456	40.000.000
Khác	6.685.671	4.061.952
<b>Dài hạn</b>	<b>1.693.815</b>	<b>46.961.085</b>
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.693.815	1.961.085
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	-	45.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>923.112.097</b>	<b>747.531.713</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>418.264.323</b>	<b>234.410.909</b>
Tạm ứng công tác đền bù dự án	354.535.660	153.702.026
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	53.385.075	50.250.581
Khác	10.343.588	30.458.302
<b>Dài hạn</b>	<b>12.956.702</b>	<b>13.228.519</b>
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký quỹ, ký cược	3.844.836	3.248.571
Khác	2.712.370	3.580.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>431.221.025</b>	<b>247.639.428</b>

- (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, Nhóm 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 hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Bất động sản dở dang (*)	5.593.448.427	5.601.254.871
Hàng hóa bất động sản	209.164.184	215.929.549
Nguyên vật liệu	313.830	195.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.802.926.441</b>	<b>5.817.380.412</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	1.972.705.604	1.784.874.162
Sapphire Phú Hữu	728.037.389	444.960.370
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	470.748.213	449.866.363
Thủy Sinh Phú Hữu (**)	410.583.366	-
Khang Phúc - Khu Tái định cư Phong Phú 2	364.364.987	364.364.987
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	344.051.989	334.240.034
Thành Phúc Phú Hữu	245.922.901	243.648.757
Khang Phúc - Khu Phong Phú 4 (**)	240.120.980	217.397.221
Kim Phát Phú Hữu	238.653.523	231.633.858
Khang Phúc - An Dương Vương	197.234.308	197.216.737
Thành Phúc - Jamila	79.126.055	587.343.544
Các dự án khác (**)	301.899.112	745.708.838
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.593.448.427</b>	<b>5.601.254.871</b>

(\*\*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 30.265.048 ngàn VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018: 47.342.858 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>130.038.490</b>	<b>95.407.524</b>
Phí hoa hồng	87.554.322	45.441.206
Các khoản chiết khấu	31.475.068	25.401.616
Quà tặng khách hàng	6.322.366	10.780.039
Khác	4.686.734	13.784.663
<b>Dài hạn</b>	<b>8.455.500</b>	<b>6.186.801</b>
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	6.980.019	2.216.475
Khác	1.475.481	3.970.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.493.990</b>	<b>101.594.325</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	21.420.436	43.921.233	21.180.934	4.966.513	91.489.116
Mua mới	2.396.220	1.186.000	463.000	73.000	4.118.220
Thanh lý	-	-	-	(289.365)	(289.365)
Phân loại lại	-	(1.336.593)	1.222.135	114.458	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>23.816.656</u>	<u>43.770.640</u>	<u>22.866.069</u>	<u>4.864.606</u>	<u>95.317.971</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>4.011.067</i>	<i>29.831.447</i>	<i>6.844.736</i>	<i>4.654.840</i>	<i>45.342.090</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(12.313.245)	(33.468.826)	(6.436.320)	(4.810.210)	(57.028.601)
Khấu hao trong kỳ	(481.947)	(1.152.892)	(1.348.521)	(145.515)	(3.128.875)
Thanh lý	-	-	-	289.365	289.365
Phân loại lại	3.639.458	460.355	(4.399.497)	299.684	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(9.155.734)</u>	<u>(34.161.363)</u>	<u>(12.184.338)</u>	<u>(4.366.676)</u>	<u>(59.868.111)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>9.107.191</u>	<u>10.452.407</u>	<u>14.744.614</u>	<u>156.303</u>	<u>34.460.515</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>14.660.922</u>	<u>9.609.277</u>	<u>10.681.731</u>	<u>497.930</u>	<u>35.449.860</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Ngàn VND  
Cơ sở hạ tầng

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	17.441.610
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	33.967.938
Thanh lý	(6.114.762)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>45.294.786</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(12.271.237)
Khấu hao trong kỳ	(78.834)
Thanh lý	1.449.677
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(10.900.394)</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>5.170.373</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>34.394.392</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ do hầu hết bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) đã được cho thuê lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	543.809.910	426.608.659
Khác	<u>13.577.366</u>	<u>39.382.231</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>557.387.276</u></b>	<b><u>465.990.890</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.1)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.2)	300.000	300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.300.000</b>	<b>14.300.000</b>

**14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị Ngàn VND	%	Giá trị Ngàn VND	%
	sở hữu		sở hữu	
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	5	14.000.000	5

**14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 ngàn VND/trái phiếu, kỳ hạn gốc 10 năm và được hưởng tiền lãi với lãi suất là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu cộng 0,8%/năm được phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	Ngàn VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	34.008.874
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(29.724.570)
Phân bổ trong kỳ	(876.557)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(30.601.127)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.284.304
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	3.407.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	120.233.785	173.057.094
Người bán khác	80.630.395	111.388.674
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>200.864.180</b>	<b>284.445.768</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Nhận tạm ứng tiền mua nhà và căn hộ (*)	1.672.611.021	1.204.918.193
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án (**)	161.000.000	161.000.000
Khác	1.361.583	944.125
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.834.972.604</b>	<b>1.366.862.318</b>

(\*) Đây là khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

(\*\*) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An cho việc chuyển nhượng dự án An Dương Vương theo Hợp đồng số 99/2017/HĐK/BCCI-MA ngày 11 tháng 5 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh.

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Ngàn VND</i>			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	215.561.269	87.153.428	(200.869.587)	101.845.110
Thuế giá trị gia tăng	22.607.379	42.441.869	(29.420.349)	35.628.899
Thuế thu nhập cá nhân	975.064	7.448.358	(5.888.499)	2.534.923
Khác	193.239	2.462.198	(2.642.101)	13.336
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>239.336.951</b>	<b>139.505.853</b>	<b>(238.820.536)</b>	<b>140.022.268</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>17.902.279</b>	<b>50.898.854</b>
Chi phí phát triển dự án	9.953.962	37.045.254
Chi phí lãi vay	6.236.802	9.953.647
Khác	1.711.515	3.899.953
<b>Dài hạn</b>	<b>69.684.827</b>	<b>84.266.104</b>
Chi phí phát triển dự án	69.684.827	84.266.104
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.587.106</b>	<b>135.164.958</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.166.782</b>	<b>2.039.502</b>
Khoản thu trước tiền dịch vụ bảo trì chung cư	4.108.788	-
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.057.994	2.039.502
<b>Dài hạn</b>	<b>24.917.509</b>	<b>25.014.730</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	24.917.509	25.014.730
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.084.291</b>	<b>27.054.232</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>237.352.150</b>	<b>168.189.771</b>
Quỹ bảo trì	142.499.160	120.280.767
Nhận tạm ứng tiền mua cổ phiếu từ người lao động theo chương trình ESOP (*)	46.360.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	37.850.858	38.332.469
Cổ tức phải trả	1.123.525	1.123.525
Khác	9.518.607	8.453.010
<b>Dài hạn</b>	<b>47.940.331</b>	<b>47.376.709</b>
Phải trả đền bù đất (**)	23.205.857	23.205.857
Nhận ký quỹ, ký cược	17.621.642	16.808.063
Khác	7.112.832	7.362.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>285.292.481</b>	<b>215.566.480</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (\*) Vào ngày 2 tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.200.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành 15.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2019/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2019. Theo đó, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.382.291.090 ngàn VND lên 5.444.291.090 ngàn VND vào ngày 11 tháng 7 năm 2019.
- (\*\*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

**22. VAY**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>416.529.975</b>	<b>631.774.123</b>
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.1)	224.936.421	149.966.667
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	191.593.554	481.807.456
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>459.188.597</b>	<b>336.509.323</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	234.252.176	336.509.323
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.1)	224.936.421	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>875.718.572</b>	<b>968.283.446</b>

**22.1 Trái phiếu phát hành**

Chi tiết trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	Ngàn VND				
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	<u>449.872.842</u>	Ngày 21 tháng 5 năm 2020 và ngày 21 tháng 5 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	224.936.421				
<i>Dài hạn</i>	224.936.421				



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 22. VAY (tiếp theo)

### 22.2 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Khoản vay 1	84.821.697	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2019 đến ngày 16 tháng 4 năm 2020	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	11	Quyền sử dụng 51.672 m <sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Khoản vay 2	39.861.033	Từ ngày 25 tháng 9 năm 2019 đến ngày 30 tháng 3 năm 2020	Tài trợ dự án Khu Phong Phú 4	11	Quyền sử dụng 6.876 m <sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu Phong Phú 4
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4</b>					
Khoản vay 1	216.000.000	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2020 đến ngày 14 tháng 12 năm 2022	Tài trợ dự án Thủy Sinh Phú Hữu	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14, Phường Phú Hữu thuộc dự án Thủy Sinh Phú Hữu
Khoản vay 2	85.163.000	Từ ngày 5 tháng 12 năm 2019 đến ngày 1 tháng 7 năm 2020	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	10,8	Một số bất động sản tại Khu phố 2, Phường Phú Hữu
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>425.845.730</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	191.593.554				
Vay dài hạn	234.252.176				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Ngàn VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.360.000.000	1.087.457.375	68.061.401	698.075.764	5.213.594.540
Phát hành cổ phiếu	518.323.170	602.778.490	-	-	1.121.101.660
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	235.979.055	235.979.055
Chênh lệch hợp nhất do nghiệp vụ hoán đổi cổ phiếu	-	-	-	(161.470.949)	(161.470.949)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552	(25.112.552)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552)	(25.112.552)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>3.878.323.170</u>	<u>1.690.235.865</u>	<u>93.173.953</u>	<u>722.358.766</u>	<u>6.384.091.754</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.140.233.530	1.724.205.883	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881
Phát hành cổ phiếu (i)	1.035.052.720	(1.035.052.720)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	214.717.803	214.717.803
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	207.004.840	-	-	(207.004.840)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(207.011.676)	(207.011.676)
Phân phối lợi nhuận	-	-	40.403.910	(40.403.910)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.403.910)	(40.403.910)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>5.382.291.090</u>	<u>689.153.163</u>	<u>133.577.863</u>	<u>626.523.982</u>	<u>6.831.546.098</u>

(i) Vào ngày 17 tháng 6 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 103.505.272 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần và 20.700.484 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 1 tháng 7 năm 2019, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.140.233.530 ngàn VND lên 5.382.291.090 ngàn VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Vốn điều lệ đã góp</b>		
Số đầu kỳ	4.140.233.530	3.360.000.000
Tăng trong kỳ	1.242.057.560	518.323.170
Số cuối kỳ	<u>5.382.291.090</u>	<u>3.878.323.170</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	414.016.516	-
Cổ tức đã trả	414.016.516	-

**23.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	538.229.109	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	538.229.109	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	538.229.109	414.023.353
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).		

**24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Vốn điều lệ đã góp	35.977.444	32.477.444
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.393.176	2.511.973
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	265.568	265.568
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>38.636.606</b></u>	<u><b>35.255.403</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.250.000.456</b>	<b>930.527.736</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.205.857.050	899.936.662
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	25.206.569	22.607.156
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển     cơ sở hạ tầng (*)</i>	16.853.995	6.522.647
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	2.082.842	1.461.271
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(255.354)</b>	<b>(1.936.350)</b>
Chiết khấu thương mại	(255.354)	(429.441)
Hàng bán bị trả lại	-	(1.506.909)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.249.745.102</b>	<b>928.591.386</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.205.601.696	898.000.312
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	25.206.569	22.607.156
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển     cơ sở hạ tầng</i>	16.853.995	6.522.647
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	2.082.842	1.461.271

(\*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo chính sách kế toán như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.15*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Nhóm Công ty trong kỳ như sau:

	Ngàn VND	
	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	16.853.995	468.167
Giá vốn	(4.415.530)	(122.654)
Lợi nhuận gộp	12.438.465	345.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi tiền gửi	21.130.187	31.716.183
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	137.064.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.130.187</b>	<b>168.781.121</b>

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	716.221.186	588.732.025
Giá vốn dịch vụ cung cấp	30.089.228	14.157.957
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	4.415.530	2.092.476
Giá vốn cho thuê hoạt động	328.389	280.891
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>751.054.333</b>	<b>605.263.349</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chiết khấu thanh toán	21.220.828	15.311.522
Lãi vay	7.617.703	16.423.742
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	4.970.534	12.566.103
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	4.773.681
Khác	36.175	1.205.815
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.845.240</b>	<b>50.280.863</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>70.118.778</b>	<b>46.014.023</b>
Chi phí hoa hồng	36.371.540	27.954.045
Chi phí quảng cáo	16.847.280	12.272.149
Chi phí hỗ trợ bán hàng	6.150.192	-
Chi phí lương	3.865.518	2.741.379
Khác	6.884.248	3.046.450
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>90.114.784</b>	<b>83.306.265</b>
Chi phí lương	46.750.372	44.340.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.978.133	20.268.935
Chi phí khấu hao	2.407.487	2.230.199
Khác	13.978.792	16.466.854
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>160.233.562</b>	<b>129.320.288</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>15.703.435</b>	<b>9.740.512</b>
Doanh thu dịch vụ quản lý	10.004.838	5.283.707
Phạt vi phạm hợp đồng	5.321.378	2.598.634
Khác	377.219	1.858.171
<b>Chi phí khác</b>	<b>(44.870.553)</b>	<b>(14.190.478)</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	(28.943.367)	(403.420)
Chi phí dịch vụ quản lý	(10.892.988)	(9.664.620)
Khác	(5.034.198)	(4.122.438)
<b>LỖ KHÁC</b>	<b>(29.167.118)</b>	<b>(4.449.966)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	80.174.326	85.933.976
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	1.048.011	(52.224)
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	273.693	(10.314.017)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.496.030</b>	<b>75.567.735</b>

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>296.575.036</b>	<b>312.057.760</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	59.315.006	62.411.552
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.398.162	3.703.501
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.542.885	79.239
Lợi nhuận trong công ty liên kết	-	(799.944)
Điều chỉnh hợp nhất	98.098	10.228.158
Lỗi năm trước chuyển sang	(389.653)	(2.547)
Điều chỉnh lỗi thuế theo quyết định của cơ quan thuế	6.483.521	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	1.048.011	(52.224)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>81.496.030</b>	<b>75.567.735</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu 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. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí lãi vay phải trả	5.274.324	3.777.766	1.496.558	(388.838)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	352.651	367.954	(15.303)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả	162.959	157.016	5.943	(8.786)
Lỗ thuế	-	-	-	7.267.532
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(41.830)
Thu nhập lãi vay dự thu	(112.895)	(136.763)	23.868	74.667
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.077.039</b>	<b>4.565.973</b>	<b>1.511.066</b>	<b>6.902.745</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗ thuế	23.077.991	24.436.895	(1.358.904)	5.565.182
Dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả	111.200	111.200	-	(6.073)
Chi phí phải trả	-	-	-	102.333
Chi phí lãi vay phải trả	-	-	-	(2.501.476)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(12.749)
Thu nhập lãi vay dự thu	(8.873.442)	(3.500.986)	(5.372.456)	238.831
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.179)	(33.235.179)	-	(779)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(41.573.509)	(46.520.110)	4.946.601	26.003
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(60.492.939)</b>	<b>(58.708.180)</b>	<b>(1.784.759)</b>	<b>3.411.272</b>
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>			<b>(273.693)</b>	<b>10.314.017</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lương và thưởng	5.854.142	4.015.349

**32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	214.717.803	235.979.055
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(11.798.953)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	214.717.803	224.180.102
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	538.229.109	522.551.749
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	0,40	0,43
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	0,40	0,43

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2019.

Quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(\*\*) Tổng số cổ phiếu bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 27 tháng 9 năm 2018 và ngày 17 tháng 6 năm 2019 cũng như việc phát hành cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần vào ngày 17 tháng 6 năm 2019.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đến 1 năm	17.200.647	12.921.122
Trên 1 đến 5 năm	8.347.760	11.477.941
Trên 5 năm	-	12.420.280
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.548.407</b>	<b>36.819.343</b>

**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Phương Nam  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

  
  
\_\_\_\_\_  
Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

