

Số: 21/2020/CV-KĐ

Tp.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2020

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh**

Tên TCPH: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền  
Trụ sở chính: Phòng 1 và 2 lầu 11, Sài Gòn Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến  
Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 028 3820 8858  
Fax: 028 3820 8859  
Mã chứng khoán: KDH  
Sàn giao dịch: Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM  
Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đối với tổ chức niêm yết theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 06/10/2015 và Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19/08/2016 của TGD SGDCCK TP HCM về Quy chế Công bố thông tin của SGDCCK TP HCM.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2019 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Ngàn VND

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	Chênh lệch (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (BCTC Hợp nhất)	915.232.845	808.078.193	13,26%

**Nguyên nhân:**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ (BCTC hợp nhất) năm 2019 tăng 13,26% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu có khoản tăng lợi nhuận gộp trong hoạt động kinh doanh bất động sản với giá trị trên 260 tỷ đồng tương ứng 21% từ việc ghi nhận doanh thu - giá vốn từ các dự án Jamila, Verosa và dự án Phong Phú...; khoản giảm chi phí tài chính với giá trị 47 tỷ đồng tương ứng 53,4% và khoản giảm từ doanh thu hoạt động tài chính với giá trị gần 158 tỷ đồng tương ứng 79,3% chủ yếu do giảm lãi từ thanh lý khoản đầu tư.



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/03/2020 tại đường dẫn: <http://www.khangdien.com.vn/>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Trân trọng!

*Nơi nhận:*

- Như trên
- Lưu: Văn thư

**ĐẠI DIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**   
  
  
**NGÔ THỊ MAI CHI**

3596-C.T.C.P  
TY  
IẢN  
NH DOANH  
À  
ĐIỆN  
HỒ CHÍ MINH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 39

# 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 theo 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 năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	
Ông 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

Ban 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 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 kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 60766189/21094873-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất 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 25 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán 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.

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



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

Lý Hồng Mỹ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2020



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>12.326.995.869</b>	<b>9.570.063.085</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.174.994.416</b>	<b>1.835.706.312</b>
111	1. Tiền		430.646.149	443.546.419
112	2. Các khoản tương đương tiền		744.348.267	1.392.159.893
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>32.490.641</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		32.490.641	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.777.835.110</b>	<b>1.760.315.570</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.614.477.111	828.283.414
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.700.470.697	700.570.628
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	463.768.688	234.410.909
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(881.386)	(2.949.381)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>7.037.108.743</b>	<b>5.817.380.412</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.037.108.743	5.817.380.412
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>304.566.959</b>	<b>156.660.791</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	250.231.916	95.407.524
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		54.259.655	61.177.845
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		75.388	75.422
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>910.329.204</b>	<b>657.831.596</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>95.819.247</b>	<b>122.872.740</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	77.954.214	64.683.136
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	1.728.585	46.961.085
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	18.136.448	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>47.761.628</b>	<b>34.460.515</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	47.761.628	34.460.515
222	Nguyên giá		109.142.032	91.489.116
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(61.380.404)	(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>99.666.817</b>	<b>5.170.373</b>
231	1. Nguyên giá		104.566.383	17.441.610
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.899.566)	(12.271.237)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>629.487.717</b>	<b>465.990.890</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	629.487.717	465.990.890
<b>250</b>	<b>V. 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>23.293.795</b>	<b>15.037.078</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	10.957.661	6.186.801
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	9.563.044	4.565.973
269	3. Lợi thế thương mại	15	2.773.090	4.284.304
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.237.325.073</b>	<b>10.227.894.681</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.572.964.711</b>	<b>3.328.395.397</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.571.654.220</b>	<b>2.775.104.328</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	695.698.468	284.445.768
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.772.929.571	1.366.862.318
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	294.417.957	239.336.951
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	75.424.337	50.898.854
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.330.504	2.039.502
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	319.815.817	168.189.771
320	7. Vay ngắn hạn	23	377.291.025	631.774.123
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	34.746.541	31.557.041
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.001.310.491</b>	<b>553.291.069</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	26.526.233	60.874
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	69.227.791	84.266.104
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	10.159.880	25.014.730
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	436.260.677	47.376.709
338	5. Vay dài hạn	23	405.200.418	336.509.323
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	52.500.279	58.708.180
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.435.213	1.355.149
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.664.360.362</b>	<b>6.899.499.284</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.664.360.362</b>	<b>6.899.499.284</b>
411	1. Vốn cổ phần	24.1	5.444.291.090	4.140.233.530
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.444.291.090	4.140.233.530
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	720.153.163	1.724.205.883
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	133.577.863	93.173.953
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	1.327.039.024	906.630.515
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		411.806.179	98.552.322
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		915.232.845	808.078.193
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	39.299.222	35.255.403
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.237.325.073</b>	<b>10.227.894.681</b>

Lưu Thị Minh Hiếu  
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.844.774.366	2.920.026.535
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(31.420.938)	(3.431.112)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.813.353.428	2.916.595.423
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.312.924.322)	(1.677.391.701)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.500.429.106	1.239.203.722
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	41.460.133	199.814.534
22	7. Chi phí tài chính	28	(41.617.734)	(88.660.889)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.519.427)	(31.709.502)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	3.999.718
25	9. Chi phí bán hàng	29	(115.390.554)	(99.262.050)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(162.284.584)	(158.135.349)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.222.596.367	1.096.959.686
31	12. Thu nhập khác	30	32.910.340	36.938.967
32	13. Chi phí khác	30	(65.666.550)	(58.397.094)
40	14. Lỗ khác	30	(32.756.210)	(21.458.127)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.189.840.157	1.075.501.559
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(284.168.467)	(267.438.458)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	11.204.972	1.530.139
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		916.876.662	809.593.240
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		915.232.845	808.078.193
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.643.817	1.515.047
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	33	1,69	1,46
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	33	1,69	1,46

Lưu Thị Minh Hiếu  
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.189.840.157</b>	<b>1.075.501.559</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	9.344.289	7.796.198
03	Hoàn nhập dự phòng		(2.067.995)	(7.889.682)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(41.460.133)	(199.555.050)
06	Chi phí lãi vay	28	1.588.101	31.709.502
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.157.244.419</b>	<b>907.562.527</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(2.006.442.350)	(829.602.706)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.268.707.451)	(896.541.404)
11	Tăng các khoản phải trả		2.470.492.144	505.086.105
12	Tăng chi phí trả trước		(159.595.252)	(14.829.520)
14	Tiền lãi vay đã trả		(89.909.787)	(114.489.485)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(229.395.213)	(255.916.699)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(37.214.410)	(20.219.113)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(163.527.900)</b>	<b>(718.950.295)</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		(234.743.660)	(161.298.238)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	500.909
23	Tiền chi gửi ngân hàng		(92.490.641)	(44.300.000)
24	Thu tiền gửi ngân hàng		60.000.000	44.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	599.722.000
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		66.422.658	80.873.709
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(200.811.643)</b>	<b>519.498.380</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		96.500.000	326.910.109
33	Tiền thu từ đi vay		534.764.080	344.815.743
34	Tiền trả nợ gốc vay		(720.624.757)	(1.034.223.366)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(207.011.676)	(193.917.029)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(296.372.353)</b>	<b>(556.414.543)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(660.711.896)	(755.866.458)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.835.706.312	2.591.572.770
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.174.994.416	1.835.706.312



Lưu Thị Minh Hiếu  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo 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 năm 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 31 tháng 12 năm 2019 là 327 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 292).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 23 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 31 tháng 12 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Công ty có 23 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 31 tháng 12 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 Cổ phần 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 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 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	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Đang hoạt động	100,00	100,00



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Công ty có 23 công ty con tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu và quyền biểu quyết	
				Ngày 31 tháng 12 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 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 của Nhóm Công ty được trình bày bằng ngân Việt Nam đồng ("Ngàn 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 hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

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

### 2.3 *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 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 bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Lợi ích của các cổ đông 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 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 kinh doanh 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, thuê chuyên 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 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 năm. 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.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 năm. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản cố định (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.

#### 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 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. 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 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 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

#### 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
---------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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 phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

#### 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 (tiếp theo)**

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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.

#### **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.

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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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.

#### 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 Nhóm 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 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính 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 năm.

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 năm 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>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VND Số đầu năm</i>
Tiền mặt	12.751.358	8.394.057
Tiền gửi ngân hàng	417.894.791	435.152.362
Các khoản tương đương tiền (*)	744.348.267	1.392.159.893
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.174.994.416</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 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,5% đến 5,5% mỗi 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% đến 7,2% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.614.477.111</b>	<b>828.283.414</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.614.477.111	828.283.414
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Phú An	189.865.957	-
- Khác	1.424.611.154	828.283.414
<b>Dài hạn</b>	<b>77.954.214</b>	<b>64.683.136</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	77.954.214	64.683.136
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.692.431.325</b>	<b>892.966.550</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.881.386)	(4.949.381)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(881.386)	(2.949.381)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.689.549.939</b>	<b>888.017.169</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.700.470.697</b>	<b>700.570.628</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	1.244.320.795	585.270.768
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	448.064.465	71.237.908
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	-	40.000.000
Khác	8.085.437	4.061.952
<b>Dài hạn</b>	<b>1.728.585</b>	<b>46.961.085</b>
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.728.585	1.961.085
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	-	45.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.702.199.282</b>	<b>747.531.713</b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>463.768.688</b>	<b>234.410.909</b>
Tạm ứng công tác đền bù dự án	390.657.926	153.702.026
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	55.713.905	50.250.581
Khác	17.396.857	30.458.302
<b>Dài hạn</b>	<b>18.136.448</b>	<b>13.228.519</b>
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	5.048.500	3.248.571
Khác	6.688.452	3.580.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>481.905.136</b>	<b>247.639.428</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản dở dang (*)	6.828.333.749	5.601.254.871
Hàng hóa bất động sản	208.321.111	215.929.549
Nguyên vật liệu	453.883	195.992
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.037.108.743</b>	<b>5.817.380.412</b>

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

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	2.428.853.680	1.784.874.162
Sapphire Phú Hữu	1.280.602.155	444.960.370
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	470.472.151	449.866.363
Thủy Sinh Phú Hữu (**)	422.791.129	403.082.852
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	380.864.855	334.240.034
Các dự án khác (**)	1.844.749.779	2.184.231.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.828.333.749</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 23).

Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 85.074.932 ngàn VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 74.055.706 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**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>250.231.916</b>	<b>95.407.524</b>
Phí hoa hồng môi giới	161.921.346	45.441.206
Chiết khấu	63.660.875	25.401.616
Khác	24.649.695	24.564.702
<b>Dài hạn</b>	<b>10.957.661</b>	<b>6.186.801</b>
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp	5.932.455	2.216.475
Lê Minh Xuân mở rộng	5.025.206	3.970.326
Khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.189.577</b>	<b>101.594.325</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Ngàn VND</i>				
	<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>					
Số đầu năm	21.420.436	43.921.233	21.180.934	4.966.513	91.489.116
Mua trong năm	8.838.557	9.118.166	2.159.192	-	20.115.915
Thanh lý	-	-	(310.167)	(2.152.832)	(2.462.999)
Phân loại lại	-	(1.336.592)	1.439.510	(102.918)	-
Số cuối năm	<u>30.258.993</u>	<u>51.702.807</u>	<u>24.469.469</u>	<u>2.710.763</u>	<u>109.142.032</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	27.717.459	4.796.893	2.147.685	35.322.765
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Số đầu năm	(12.313.245)	(33.468.826)	(6.436.320)	(4.810.210)	(57.028.601)
Khấu hao trong năm	(1.237.498)	(2.498.302)	(2.886.572)	(185.956)	(6.808.328)
Thanh lý	-	-	310.167	2.146.358	2.456.525
Phân loại lại	3.639.460	460.355	(4.446.748)	346.933	-
Số cuối năm	<u>(9.911.283)</u>	<u>(35.506.773)</u>	<u>(13.459.473)</u>	<u>(2.502.875)</u>	<u>(61.380.404)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	<u>9.107.191</u>	<u>10.452.407</u>	<u>14.744.614</u>	<u>156.303</u>	<u>34.460.515</u>
Số cuối năm	<u>20.347.710</u>	<u>16.196.034</u>	<u>11.009.996</u>	<u>207.888</u>	<u>47.761.628</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Ngàn VND  
Cơ sở hạ tầng

**Nguyên giá**

Số đầu năm	17.441.610
Chuyển sang từ hàng tồn kho	57.855.814
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	55.439.830
Thanh lý, nhượng bán	(26.170.871)
Số cuối năm	<u>104.566.383</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế**

Số đầu năm	(12.271.237)
Khấu hao trong năm	(1.024.747)
Thanh lý, nhượng bán	8.396.418
Số cuối năm	<u>(4.899.566)</u>

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm	<u>5.170.373</u>
Số cuối năm	<u>99.666.817</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	<u>629.487.717</u>	<u>465.990.890</u>

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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)	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>14.300.000</b></u>	<u><b>14.300.000</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	Giá trị Ngàn VND	% 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 năm được trình bày như sau:

	Ngàn VND
<b>Nguyên giá</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	34.008.874
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số đầu năm	(29.724.570)
Phân bổ trong năm	(1.511.214)
Số cuối năm	(31.235.784)
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	4.284.304
Số cuối năm	2.773.090

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	258.715.812	-
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	236.133.913	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	120.061.256	173.057.094
Khác	80.787.487	111.388.674
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>695.698.468</b>	<b>284.445.768</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.772.929.571</b>	<b>1.366.862.318</b>
Nhận trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	2.611.735.095	1.204.918.193
Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án (**)	161.000.000	161.000.000
Khác	194.476	944.125
<b>Dài hạn</b>	<b>26.526.233</b>	<b>60.874</b>
Nhận trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	26.526.233	60.874
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.799.455.804</u></b>	<b><u>1.366.923.192</u></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**

	Ngàn VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	215.561.269	294.275.580	(229.395.213)	280.441.636
Thuế giá trị gia tăng	22.607.379	76.712.588	(86.814.135)	12.505.832
Thuế thu nhập cá nhân	975.064	13.038.060	(12.564.081)	1.449.043
Khác	193.239	2.817.302	(2.989.095)	21.446
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>239.336.951</u></b>	<b><u>386.843.530</u></b>	<b><u>(331.762.524)</u></b>	<b><u>294.417.957</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>75.424.337</b>	<b>50.898.854</b>
Chi phí phát triển dự án	35.885.011	37.045.254
Phí hoa hồng môi giới	18.448.934	-
Chi phí lãi vay	6.638.220	9.953.647
Khác	14.452.172	3.899.953
<b>Dài hạn</b>	<b>69.227.791</b>	<b>84.266.104</b>
Chi phí phát triển dự án	69.227.791	84.266.104
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>144.652.128</u></b>	<b><u>135.164.958</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.330.504</b>	<b>2.039.502</b>
Khoản thu trước tiên cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.330.504	2.039.502
<b>Dài hạn</b>	<b>10.159.880</b>	<b>25.014.730</b>
Khoản thu trước tiên cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	10.159.880	25.014.730
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.490.384</b>	<b>27.054.232</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>319.815.817</b>	<b>168.189.771</b>
Quỹ bảo trì	152.764.996	120.280.767
Nhận ký quỹ, ký cược	149.020.738	38.332.469
Khác	18.030.083	9.576.535
<b>Dài hạn</b>	<b>436.260.677</b>	<b>47.376.709</b>
Nhận vốn góp từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	362.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược	46.343.967	16.808.063
Phải trả đền bù đất (ii)	21.115.860	23.205.857
Khác	6.800.850	7.362.789
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>756.076.494</b>	<b>215.566.480</b>

- (i) Đây là các khoản nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Đạt và Công ty Cổ phần TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Nam Hưng theo các HĐHTĐT với số tiền lần lượt là 252.000.000 ngàn VND và 110.000.000 ngàn VND trong thời hạn 18 tháng từ ngày 9 tháng 12 năm 2019 liên quan đến việc phát triển dự án Khu dân cư quy mô 164.226 m<sup>2</sup> tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) 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. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Số đầu năm	31.557.041	26.663.602
Tăng	40.403.910	25.112.552
Giảm	(37.214.410)	(20.219.113)
Số cuối năm	34.746.541	31.557.041



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY**

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Phân loại lại	Ngàn VND Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>631.774.123</b>	-	<b>(720.591.425)</b>	<b>466.108.327</b>	<b>377.291.025</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	149.966.667	-	(149.966.667)	224.952.671	224.952.671
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	481.807.456	-	(570.624.758)	241.155.656	152.338.354
<b>Dài hạn</b>	<b>336.509.323</b>	<b>534.799.422</b>	-	<b>(466.108.327)</b>	<b>405.200.418</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	-	449.905.342	-	(224.952.671)	224.952.671
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	336.509.323	84.894.080	-	(241.155.656)	180.247.747
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>968.283.446</b>	<b>534.799.422</b>	<b>(720.591.425)</b>	<b>-</b>	<b>782.491.443</b>

**23.1 Trái phiếu**

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	449.905.342	Ngày 21 tháng 5 năm 2020 và ngày 21 tháng 5 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
Trong đó:					
Ngắn hạn	224.952.671				
Dài hạn	224.952.671				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 Vay ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<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, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	45.119.000	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, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Khoản vay 1	42.410.497	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	29.056.604	Từ ngày 27 tháng 3 năm 2020 đến ngày 27 tháng 3 năm 2021	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>TỔNG CỘNG</b>	<b>332.586.101</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	152.338.354				
Vay dài hạn	180.247.747				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 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>Năm trước</b>					
Số đầu năm	3.360.000.000	1.087.457.375	68.061.401	698.075.764	5.213.594.540
Phát hành cổ phiếu mới	586.323.170	636.748.508	-	-	1.223.071.678
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	808.078.193	808.078.193
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)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	193.910.360	-	-	(193.910.360)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(193.917.029)	(193.917.029)
Số cuối năm	<u>4.140.233.530</u>	<u>1.724.205.883</u>	<u>93.173.953</u>	<u>906.630.515</u>	<u>6.864.243.881</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	4.140.233.530	1.724.205.883	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881
Phát hành cổ phiếu mới (i)	1.097.052.720	(1.004.052.720)	-	-	93.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	915.232.845	915.232.845
Phân phối lợi nhuận	-	-	40.403.910	(40.403.910)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.403.910)	(40.403.910)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (i)	207.004.840	-	-	(207.004.840)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(207.011.676)	(207.011.676)
Số cuối năm	<u>5.444.291.090</u>	<u>720.153.163</u>	<u>133.577.863</u>	<u>1.327.039.024</u>	<u>7.625.061.140</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

(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.

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 là 15.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 11 tháng 7 năm 2019, 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.

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

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	4.140.233.530	3.360.000.000
Tăng trong năm	<u>1.304.057.560</u>	<u>780.233.530</u>
Số cuối năm	<u>5.444.291.090</u>	<u>4.140.233.530</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	414.016.516	387.827.389
Cổ tức đã trả	414.016.516	387.827.389

**24.3 Cổ phiếu**

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	544.429.109	414.023.353
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	544.429.109	414.023.353
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	544.429.109	414.023.353

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	35.977.444	32.477.444
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.055.792	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>	<b>39.299.222</b>	<b>35.255.403</b>

**26. DOANH THU**

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.844.774.366</b>	<b>2.920.026.535</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.745.247.150	2.864.133.739
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	52.829.156	13.220.893
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.628.314	39.809.570
Doanh thu cho thuê hoạt động	4.069.746	2.862.333
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(31.420.938)</b>	<b>(3.431.112)</b>
Hàng bán bị trả lại	(29.528.487)	(1.921.455)
Chiết khấu thương mại	(1.892.451)	(1.509.657)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.813.353.428</b>	<b>2.916.595.423</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.713.826.212	2.860.702.627
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	52.829.156	13.220.893
Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.628.314	39.809.570
Doanh thu cho thuê hoạt động	4.069.746	2.862.333

(\*) Trong năm, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất 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 Công ty trong năm tài chính hiện hành như sau:

	Ghi nhận doanh thu một lần	Ngàn VND Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	52.829.156	1.330.643
Giá vốn	(17.524.899)	(386.815)
Lợi nhuận gộp	35.304.257	943.828

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU** (tiếp theo)

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	38.460.133	62.713.074
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	137.065.083
Khác	3.000.000	36.377
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.460.133</u></b>	<b><u>199.814.534</u></b>

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.243.255.306	1.642.795.277
Giá vốn dịch vụ cung cấp	51.448.373	30.289.573
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	17.524.899	3.843.282
Giá vốn cho thuê hoạt động	695.744	463.569
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.312.924.322</u></b>	<b><u>1.677.391.701</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
Chiết khấu thanh toán	28.684.068	44.258.521
Lãi vay	1.519.427	31.709.502
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	11.345.565	6.062.436
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	4.773.681
Khác	68.674	1.856.749
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.617.734</u></b>	<b><u>88.660.889</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>115.390.554</b>	<b>99.262.050</b>
Phí hoa hồng môi giới	59.966.545	47.657.092
Chi phí quảng cáo	23.948.009	14.089.009
Chi phí hỗ trợ bán hàng	10.519.529	16.899.172
Chi phí lương	7.540.701	6.532.013
Khác	13.415.770	14.084.764
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>162.284.584</b>	<b>158.135.349</b>
Chi phí lương	92.074.429	71.668.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.731.559	54.668.984
Chi phí khấu hao	4.994.990	4.229.750
Khác	19.483.606	27.568.158
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>277.675.138</b>	<b>257.397.399</b>

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>32.910.340</b>	<b>36.938.967</b>
Doanh thu dịch vụ quản lý	22.971.811	11.839.112
Phạt vi phạm hợp đồng	6.794.869	21.060.637
Khác	3.143.660	4.039.218
<b>Chi phí khác</b>	<b>(65.666.550)</b>	<b>(58.397.094)</b>
Chi phí dịch vụ quản lý	(47.129.757)	(19.993.906)
Phạt vi phạm hợp đồng	(14.197.140)	(10.593.634)
Chi phí hỗ trợ thu hồi đất	-	(11.222.560)
Khác	(4.339.653)	(16.586.994)
<b>LỖ KHÁC</b>	<b>(32.756.210)</b>	<b>(21.458.127)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	269.296.721	254.128.261
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	14.871.746	13.310.197
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(11.204.972)	(1.530.139)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.963.495</b>	<b>265.908.319</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	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.189.840.157</b>	<b>1.075.501.559</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	237.968.029	215.100.312
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	4.288.178	3.988.130
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận		
tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.654.507	23.039.927
Doanh thu không tính thuế	-	2.525.622
Lợi nhuận trong công ty liên kết	-	(799.944)
Điều chỉnh hợp nhất	(3.784.567)	10.722.853
Lỗ năm trước chuyển sang	(517.919)	(1.978.778)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	14.871.746	13.310.197
Điều chỉnh lỗ thuế theo quyết định của cơ quan thuế	6.483.521	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>272.963.495</b>	<b>265.908.319</b>

#### 31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 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 năm 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 năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí lãi vay phải trả	8.805.871	3.777.766	5.028.105	(3.295.551)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	400.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả	173.029	157.016	16.013	148.230
Lỗ thuế	-	-	-	(17.469.782)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(68.632)
Chi phí phải trả	-	-	-	(7.274)
Thu nhập lãi vay dự thu	(155.668)	(136.763)	(18.905)	(62.096)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	339.812	367.954	(28.142)	367.954
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.563.044</b>	<b>4.565.973</b>	<b>4.997.071</b>	<b>(19.987.151)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗ thuế	25.966.594	24.436.895	1.529.699	11.857.981
Dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả	111.200	111.200	-	(165.839)
Chi phí phải trả	358.502	-	358.502	(10.541.844)
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	(400.000)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(216.192)
Thu nhập lãi vay dự thu	(10.588.847)	(3.500.986)	(7.087.861)	18.281.177
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	(35.112.549)	(46.520.110)	11.407.561	2.702.786
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(52.500.279)</b>	<b>(58.708.180)</b>	<b>6.207.901</b>	<b>21.517.290</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>			<b>11.204.972</b>	<b>1.530.139</b>

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

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

	Ngàn VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	10.183.446	7.745.630
Thù lao Ban Kiểm soát	240.000	240.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.423.446</b>	<b>7.985.630</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. 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:

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	915.232.845	808.078.193
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(40.403.910)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	915.232.845	767.674.283
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	541.320.616	524.503.883
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)</i>	1,69	1,46
- <i>Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)</i>	1,69	1,46

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm nay chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(\*\*) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu vào ngày 17 tháng 6 năm 2019.

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

**34. CÁC 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 năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	11.457.995	13.045.611
Trên 1 đến 5 năm	-	14.950.871
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.457.995</b>	<b>13.045.611</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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



Lưu Thị Minh Hiếu  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020