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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 31

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 25 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0302585396-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
QUẬN 1-TP HỒ CHÍ MINH

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60766189/21094873

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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 RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.346.792.827.537**	**692.373.614.798**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***614.985.873.510***	***92.541.327.018***
111	1. Tiền		124.985.873.510	12.541.327.018
112	2. Các khoản tương đương tiền		490.000.000.000	80.000.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***654.717.266.663***	***532.109.522.085***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.020.778.697	3.222.020.572
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	29.337.476.169	28.954.835.618
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	576.500.000.000	302.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	45.859.011.797	197.932.665.895
140	***III. Hàng tồn kho***		***73.118.289.086***	***64.914.722.099***
141	1. Hàng tồn kho	9	73.118.289.086	64.914.722.099
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***3.971.398.278***	***2.808.043.596***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	326.006.555	306.573.343
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.645.391.723	2.501.470.253
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**6.333.945.385.524**	**5.988.466.547.231**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***769.636.160***	***769.636.160***
216	1. Phải thu dài hạn khác		769.636.160	769.636.160
220	***II. Tài sản cố định***		***2.371.479.301***	***3.182.639.533***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.371.479.301	3.182.639.533
222	Nguyên giá		6.287.276.994	7.639.092.715
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.915.797.693)	(4.456.453.182)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	***III. Đầu tư tài chính dài hạn***		***6.329.825.651.763***	***5.983.325.651.763***
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	6.329.825.651.763	5.983.325.651.763
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***978.618.300***	***1.188.619.775***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	978.618.300	1.188.619.775
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.680.738.213.061**	**6.680.840.162.029**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**642.462.859.407**	**251.699.125.373**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***408.519.224.133***	***242.047.597.761***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.512.752.497	1.244.750.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	63.524.590.994	54.487.373.987
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	756.756.511	942.918.681
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	6.087.142.316	5.805.268.491
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.382.206.450	554.014.250
320	6. Vay ngắn hạn	19	301.952.670.835	149.966.666.665
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	32.303.104.530	29.046.605.232
330	***II. Nợ dài hạn***		***233.943.635.274***	***9.651.527.612***
338	1. Vay dài hạn	19	224.952.670.834	-
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	8.434.964.440	9.095.527.612
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20.1**	**7.038.275.353.654**	**6.429.141.036.656**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***7.038.275.353.654***	***6.429.141.036.656***
411	1. Vốn cổ phần		5.444.291.090.000	4.140.233.530.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*5.444.291.090.000*	*4.140.233.530.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		720.153.163.466	1.724.205.883.466
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		131.745.729.350	91.341.819.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		742.085.370.838	473.359.803.840
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*742.085.370.838*	*473.359.803.840*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.680.738.213.061**	**6.680.840.162.029**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Lưu Thị Minh Hiếu	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng**		**-**	**90.003.892.728**
11	**2 Giá vốn hàng bán**		**-**	**(96.188.148.800)**
20	**3. Lỗ gộp về bán hàng**		**-**	**(6.184.256.072)**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**21**	**838.013.549.579**	**844.773.965.871**
22 *23*	**5. Chi phí tài chính** *- Trong đó: Chi phí lãi vay*	**22**	**(40.278.403.277)** *(40.209.728.273)*	**(41.456.008.485)** *(41.322.675.153)*
26	**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**23**	**(34.818.093.827)**	**(37.182.321.328)**
30	**7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**762.917.052.475**	**759.951.379.986**
31	**8. Thu nhập khác**		**58.394**	**8.529.300**
32	**9. Chi phí khác**		**(27.770.543)**	**(2.962.696.503)**
40	**10. Lỗ khác**		**(27.712.149)**	**(2.954.167.203)**
50	**11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**762.889.340.326**	**756.997.212.783**
51	**12. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**24.1**	**-**	**(2.792.274.361)**
52	**13. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**24.3**	**660.563.172**	**4.530.902.630**
60	**14. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**763.549.903.498**	**758.735.841.052**

M.S.D.N: 0302588598 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
QUẬN 1-TP HỒ CHÍ MINH

Lưu Thị Minh Hiếu	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**762.889.340.326**	**756.997.212.783**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	811.160.232	786.241.014
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21	(838.013.549.579)	(844.773.965.871)
06	Chi phí lãi vay	22	40.278.403.277	41.456.008.485
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(34.034.645.744)**	**(45.534.503.589)**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(2.284.745.690)	138.148.024.629
10	Tăng hàng tồn kho		(8.203.566.987)	(6.568.893.449)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		9.313.213.465	(46.228.558.663)
12	Giảm chi phí trả trước		190.568.263	201.885.996
14	Tiền lãi vay đã trả		(39.793.818.834)	(94.141.798.657)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(2.792.274.361)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(37.147.410.702)	(20.071.212.498)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(111.960.406.229)**	**(76.987.330.592)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(152.200.000)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(1.225.900.000.000)	(1.037.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		951.400.000.000	1.166.404.354.585
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(346.500.000.000)	(1.655.198.560.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	374.200.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		992.546.629.221	1.144.868.688.781
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**371.546.629.221**	**(7.777.716.634)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		93.000.000.000	101.180.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		576.870.000.000	274.360.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(200.000.000.000)	(1.342.662.911.150)
36	Cổ tức đã trả		(207.011.676.500)	(193.916.158.500)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**262.858.323.500**	**(1.161.039.069.650)**

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**522.444.546.492**	**(1.245.804.116.876)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**92.541.327.018**	**1.338.345.443.894**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**614.985.873.510**	**92.541.327.018**

Lưu Thị Minh Hiếu	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 18 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 19).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đề ngày 25 tháng 3 năm 2020.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.6 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.7 *Chi phí trả trước*

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

3.8 *Đầu tư vào công ty con*

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 riêng.

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

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

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

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	222.135.399	511.777.826
Tiền gửi ngân hàng	124.763.738.111	12.029.549.192
Các khoản tương đương tiền *(*)*	490.000.000.000	80.000.000.000
TỔNG CỘNG	**614.985.873.510**	**92.541.327.018**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc một tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,9% đến 5% mỗi năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	2.565.716.127	2.766.958.002
TỔNG CỘNG	**3.020.778.697**	**3.222.020.572**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	443.416.169	60.775.618
TỔNG CỘNG	**29.337.476.169**	**28.954.835.618**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư thể hiện các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 12%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động *(Thuyết minh số 25)*.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Thuế TNDN tạm nộp *(i)*	35.966.813.729	35.966.813.729
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 25)*	5.683.333.333	151.992.222.223
Tạm ứng cho nhân viên	3.413.646.000	2.479.118.206
Phải thu tiền lãi từ việc thanh lý hợp đồng	-	6.700.000.000
Khác	795.218.735	794.511.737
TỔNG CỘNG	**45.859.011.797**	**197.932.665.895**

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản dở dang *(*)*	70.819.827.178	62.616.260.191
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	**73.118.289.086**	**64.914.722.099**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khang Điền Phước Long B	30.375.707.384	24.013.314.256
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	30.011.997.508	28.170.823.649
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
TỔNG CỘNG	**70.819.827.178**	**62.616.260.191**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Phần mềm máy tính	323.237.555	266.359.527
Khác	2.769.000	40.213.816
	326.006.555	306.573.343
Dài hạn		
Phần mềm máy tính	978.618.300	1.188.619.775
TỔNG CỘNG	**1.304.624.855**	**1.495.193.118**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	5.745.467.146	1.893.625.569	7.639.092.715
Thanh lý	(215.167.146)	(1.136.648.575)	(1.351.815.721)
Số cuối năm	5.530.300.000	756.976.994	6.287.276.994
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*397.358.812*	*397.358.812*
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(2.837.532.960)	(1.618.920.222)	(4.456.453.182)
Khấu hao trong năm	(691.287.504)	(119.872.728)	(811.160.232)
Thanh lý	215.167.146	1.136.648.575	1.351.815.721
Số cuối năm	(3.313.653.318)	(602.144.375)	(3.915.797.693)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.907.934.186	274.705.347	3.182.639.533
Số cuối năm	2.216.646.682	154.832.619	2.371.479.301

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

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

Tên công ty con	*Trụ sở chính*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
				Số tiền VND	*% sở hữu*	*Số tiền VND*	*% sở hữu*
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	3.758.324.249.438	100,00	3.758.324.249.438	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Vi La *(i)*	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	396.000.000.000	99,00	49.500.000.000	99,00
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	383.765.000.000	99,90	383.765.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	264.805.200.000	99,90	264.805.200.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	199.800.000.000	99,90	199.800.000.000	99,90

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

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

Tên công ty con	*Trụ sở chính*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
				Số tiền VND	*% sở hữu*	*Số tiền VND*	*% sở hữu*
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	182.649.970.703	99,90	182.649.970.703	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	75.980.000.000	99,90	75.980.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	10.200.000.000	51,00	10.200.000.000	51,00
TỔNG CỘNG				**6.329.825.651.763**		**5.983.325.651.763**	

(i) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2019, Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 10 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 50.000.000.000 VND lên 400.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Vi La, nâng giá trị khoản đầu tư vào Vi La từ 49.500.000.000 VND lên 396.000.000.000 VND.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng Kiquy	410.501.750	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	262.757.000	169.151.000
Công ty Cổ phần Thuận Đức Lợi	170.232.300	98.732.300
Người bán khác	669.261.447	976.867.155
TỔNG CỘNG	**1.512.752.497**	**1.244.750.455**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên khác *(*)*	61.929.822.639	52.892.605.632
Bên liên quan *(Thuyết minh số 25)*	1.594.768.355	1.594.768.355
TỔNG CỘNG	**63.524.590.994**	**54.487.373.987**

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	737.925.027	-	-	737.925.027
Thuế thu nhập cá nhân	204.993.654	5.691.546.286	(5.877.708.456)	18.831.484
Thuế khác	-	26.764.911	(26.764.911)	-
TỔNG CỘNG	**942.918.681**	**5.718.311.197**	**(5.904.473.367)**	**756.756.511**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí lãi vay	6.087.142.316	5.671.232.877
Khác	-	134.035.614
TỔNG CỘNG	**6.087.142.316**	**5.805.268.491**
Trong đó:		
Phải trả bên khác	*6.065.753.426*	*5.805.268.491*
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	*21.388.890*	-

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 25)*	1.500.000.000	-
Nhận ký quỹ	800.000.000	500.000.000
Khác	82.206.450	54.014.250
TỔNG CỘNG	**2.382.206.450**	**554.014.250**

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	29.046.605.232	24.005.265.730
Trích lập quỹ	40.403.910.000	25.112.552.000
Sử dụng quỹ	(37.147.410.702)	(20.071.212.498)
Số cuối năm	32.303.104.530	29.046.605.232

19. VAY

VND

	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Phân loại lại*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn					
Vay bên liên quan *(Thuyết minh số 25)*	-	127.000.000.000	(50.000.000.000)	-	77.000.000.000
Trái phiếu phát hành *(*)*	149.966.666.665	-	(149.966.666.665)	224.952.670.835	224.952.670.835
	149.966.666.665	127.000.000.000	(199.966.666.665)	224.952.670.835	301.952.670.835
Dài hạn					
Trái phiếu phát hành *(*)*	-	449.905.341.669	-	(224.952.670.835)	224.952.670.834
TỔNG CỘNG	**149.966.666.665**	**576.905.341.669**	**(199.966.666.665)**	**-**	**526.905.341.669**

(*) Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Số cuối năm *VND*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất* *%/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	449.905.341.669	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	*224.952.670.835*				
Dài hạn	*224.952.670.834*				

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Số đầu năm	3.360.000.000.000	1.087.457.374.925	66.229.267.350	152.675.585.288	4.666.362.227.563
Phát hành cổ phiếu	586.323.170.000	636.748.508.541	-	-	1.223.071.678.541
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	758.735.841.052	758.735.841.052
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552.000)	(25.112.552.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552.000	(25.112.552.000)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	193.910.360.000	-	-	(193.910.360.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(193.916.158.500)	(193.916.158.500)
Số cuối năm	4.140.233.530.000	1.724.205.883.466	91.341.819.350	473.359.803.840	6.429.141.036.656
Năm nay					
Số đầu năm	4.140.233.530.000	1.724.205.883.466	91.341.819.350	473.359.803.840	6.429.141.036.656
Phát hành cổ phiếu *(*)*	1.097.052.720.000	(1.004.052.720.000)	-	-	93.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	763.549.903.498	763.549.903.498
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.403.910.000)	(40.403.910.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	40.403.910.000	(40.403.910.000)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu *(*)*	207.004.840.000	-	-	(207.004.840.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(207.011.676.500)	(207.011.676.500)
Số cuối năm	5.444.291.090.000	720.153.163.466	131.745.729.350	742.085.370.838	7.038.275.353.654

(*) 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 VND lên 5.382.291.090.000 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 5.382.291.090.000 VND lên 5.444.291.090.000 VND.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	4.140.233.530.000	3.360.000.000.000
Tăng trong năm	1.304.057.560.000	780.233.530.000
Vốn góp cuối năm	5.444.291.090.000	4.140.233.530.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	414.016.516.500	387.826.518.500
Cổ tức đã trả	414.016.516.500	387.826.518.500

20.3 *Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông*

	Số lượng	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	544.429.109	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*544.429.109*	*414.023.353*
Số lượng 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).

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức, lợi nhuận được chia	799.200.000.000	784.530.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	38.813.549.579	53.185.322.050
Lãi theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT")	-	7.058.643.821
TỔNG CỘNG	**838.013.549.579**	**844.773.965.871**

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	40.209.728.273	41.322.675.153
Chi phí phát hành trái phiếu	68.675.004	133.333.332
TỔNG CỘNG	**40.278.403.277**	**41.456.008.485**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lương nhân viên	20.484.874.207	19.479.936.353
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.162.468.221	13.310.910.356
Chi phí khấu hao	811.160.232	786.241.014
Khác	3.359.591.167	3.605.233.605
TỔNG CỘNG	**34.818.093.827**	**37.182.321.328**

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

24.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.792.274.361
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(660.563.172)	(4.530.902.630)
TỔNG CỘNG	**(660.563.172)**	**(1.738.628.269)**

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:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**762.889.340.326**	**756.997.212.783**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	152.577.868.065	151.399.442.556
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	118.047.572	975.654.814
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(159.840.000.000)	(156.906.000.000)
Điều chỉnh lỗ thuế theo quyết định của cơ quan thuế	6.483.521.191	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	2.792.274.361
Thu nhập thuế TNDN	**(660.563.172)**	**(1.738.628.269)**

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 *Lỗ thuế*

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

24.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lỗ thuế	25.821.403.204	24.436.895.588	1.384.507.616	11.857.980.911
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Chi phí phải trả	4.277.778	-	4.277.778	(9.363.063.170)
Thu nhập lãi vay dự thu	(1.136.666.667)	(408.444.445)	(728.222.222)	2.036.763.434
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.178.755)	(33.235.178.755)	-	(778.545)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần	***(8.434.964.440)***	***(9.095.527.612)***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			***660.563.172***	***4.530.902.630***

24.4 *Lỗ chuyển sang từ năm trước*

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 129.107.016.019 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 89.766.871.983 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019*
2016 (*)	2021	5.297.103.539	-	-	5.297.103.539
2017 (*)	2022	25.179.863.891	-	-	25.179.863.891
2018 (**)	2023	59.289.904.553	-	-	59.289.904.553
2019 (**)	2024	39.340.144.036	-	-	39.340.144.036
TỔNG CỘNG		**129.107.016.019**	**-**	**-**	**129.107.016.019**

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

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

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cổ tức	649.350.000.000	-
		Cho vay	169.900.000.000	-
		Thu hồi cho vay	144.400.000.000	249.500.000.000
		Lãi cho vay	3.705.066.667	5.502.222.222
		Thu lãi cho vay	2.804.066.667	12.048.125.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	551.000.000.000	157.000.000.000
		Thu hồi cho vay	157.000.000.000	-
		Lãi cho vay	6.199.694.445	635.972.223
		Thu lãi cho vay	2.053.333.335	-
		Trả nợ vay	-	100.898.104.167
		Trả lãi vay	-	9.430.451.544
		Chi phí lãi vay	-	1.177.144.548
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cho vay và thu hồi	375.000.000.000	352.000.000.000
		Nhận cổ tức	100.000.000.000	415.000.000.000
		Lãi cho vay và đã thu	20.010.000.000	13.730.777.777
		Góp vốn	-	2.654.690.238.541
		Cổ tức	-	515.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Góp vốn	346.500.000.000	-
		Thu hồi cho vay	175.000.000.000	20.000.000.000
		Cho vay	30.000.000.000	165.000.000.000
		Thu lãi cho vay	2.971.666.667	-
		Lãi cho vay	1.565.416.667	1.406.250.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Thu hồi cho vay	100.000.000.000	9.000.000.000
		Cho vay	100.000.000.000	-
		Cổ tức	74.925.000.000	-
		Thu lãi cho vay	4.654.666.667	1.088.750.000
		Lãi cho vay	4.654.666.667	206.250.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	Công ty con	Vay và đã trả	50.000.000.000	-
		Lãi vay và đã trả	152.777.778	-
		Cho vay và thu hồi	-	12.000.000.000
		Lãi cho vay và đã thu	-	133.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Chia lợi nhuận	74.925.000.000	69.930.000.000
		Nhận lợi nhuận	74.925.000.000	15.000.000.000
		Trả nợ vay	-	132.000.000.000
		Vay	-	55.000.000.000
		Trả lãi vay	-	1.908.194.444
		Chi phí lãi vay	-	1.020.555.555

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Nhận lợi nhuận	49.950.000.000	-
		Thu hồi từ HĐHTĐT	-	22.004.354.585
		Thu hồi lãi từ HĐHTĐT	-	5.156.280.437
		Lãi từ HĐHTĐT	-	358.643.821
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Vay	37.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	10.277.778	-
		Thu hồi tạm ứng	-	7.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	20.000.000.000	48.000.000.000
		Chi phí lãi vay	5.555.556	260.475.555
		Trả nợ vay	-	99.680.000.000
		Trả lãi vay	-	3.848.483.889
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Vay	20.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	5.555.556	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	595.858.140.316
		Trả lãi vay	-	45.158.889.165
		Chi phí lãi vay	-	16.488.572.556
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Nhận lợi nhuận	-	460.327.500.000
		Chia lợi nhuận	-	199.600.000.000
		Cho vay và thu hồi	-	130.000.000.000
		Lãi cho vay và đã thu	-	2.956.944.444
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Thu hồi cho vay	-	221.900.000.000
		Cho vay	-	152.000.000.000
		Tạm ứng	-	67.000.000.000
		Lãi cho vay và đã thu	-	1.986.944.445
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	71.000.000.000
		Trả lãi vay	-	5.877.807.776
		Chi phí lãi vay	-	817.277.777
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	22.000.000.000
		Thu hồi tạm ứng	-	14.500.000.000
		Trả lãi vay	-	858.611.111
		Chi phí lãi vay	-	461.388.889

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con gián tiếp	Thu hồi tạm ứng	-	21.000.000.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lương và thưởng của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	10.183.446.451	7.745.629.672
Thù lao Ban Kiểm soát	240.000.000	240.000.000
TỔNG CỘNG	**10.423.446.451**	**7.985.629.672**

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	551.000.000.000	157.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	25.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	-	145.000.000.000
TỔNG CỘNG			**576.500.000.000**	**302.000.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	4.782.333.333	635.972.223
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lãi cho vay	901.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	-	49.950.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Lãi cho vay	-	1.406.250.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cổ tức	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG			**5.683.333.333**	**151.992.222.223**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.594.768.355	1.594.768.355
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Lãi vay	10.277.778	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	5.555.556	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	5.555.556	-
TỔNG CỘNG			**21.388.890**	**-**
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Chi hộ	1.400.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Chi hộ	75.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Chi hộ	25.000.000	-
TỔNG CỘNG			**1.500.000.000**	**-**
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Vay	37.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Vay	20.000.000.000	-
TỔNG CỘNG			**77.000.000.000**	**-**

26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	2.908.858.500	2.989.358.500
Trên 1 đến 5 năm	-	2.560.292.500
TỔNG CỘNG	**2.908.858.500**	**5.549.651.000**

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

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

Lưu Thị Minh Hiếu	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2020