

Số: 87/2020/CV-KĐ

Tp.HCM, ngày 20 tháng 08 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 SGDC TP HCM về Quy chế Công bố thông tin của SGDC TP HCM.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2020 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Ngàn VND

Stt	Chỉ tiêu	6 Tháng 2020	6 Tháng 2019	Chênh lệch (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (BCTC Hợp nhất)	408.279.503	214.717.803	90,2%
2	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng)	764.584.259	272.958.167	180,1%

**Nguyên nhân:**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trên BCTC Hợp nhất cho kỳ 6 tháng đầu năm 2020 tăng 90,2% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do khoản tăng lợi nhuận gộp trong hoạt động kinh doanh bất động sản với giá trị 253 tỷ đồng phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu - giá vốn của dự án Verosa và được bù trừ với khoản tăng chi phí tài chính với giá trị 11 tỷ đồng chủ yếu do chiết khấu thanh toán và khoản giảm từ doanh thu hoạt động tài chính với giá trị gần 11 tỷ đồng chủ yếu do giảm thu nhập lãi tiền gửi.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC Riêng cho kỳ 6 tháng đầu năm 2020 tăng 180,1% so với cùng kỳ năm trước do có khoản tăng từ doanh thu hoạt động tài chính với giá trị gần 500 tỷ đồng chủ yếu do tăng từ cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con và bù trừ khoản tăng chi phí tài chính với giá trị 11 tỷ đồng do tăng chi phí lãi vay.



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/08/2020 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**



M.S.D.N: 0302581396-C.T.C.P  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH  
NHÀ  
KHANG ĐIỆN  
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

**LÊ QUANG MINH**



8596-C.T.C.P  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH  
NHÀ  
KHANG ĐIỆN  
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 32

# 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Ông Lê Quang Minh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	từ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2020

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lê Quang Minh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2020
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 22 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2020

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 21 tháng 6 năm 2020 là Bà Ngô Thị Mai Chi và từ ngày 22 tháng 6 năm 2020 đến ngày lập báo cáo này là Ông Lê Quang Minh.

### 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đến ngày 20 tháng 8 năm 2020.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lê Quang Minh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 8 năm 2020

Số tham chiếu: 60766189/22006883/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 8 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

**EY**

Building a better  
working world

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### **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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 8 năm 2020



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.371.941.611.087</b>	<b>1.346.792.827.537</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>350.819.238.429</b>	<b>614.985.873.510</b>
111	1. Tiền		25.819.238.429	124.985.873.510
112	2. Các khoản tương đương tiền		325.000.000.000	490.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>938.147.275.612</b>	<b>654.717.266.663</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.015.018.697	3.020.778.697
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	29.071.601.280	29.337.476.169
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	684.500.000.000	576.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	221.560.655.635	45.859.011.797
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>78.845.068.002</b>	<b>73.118.289.086</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	78.845.068.002	73.118.289.086
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.130.029.044</b>	<b>3.971.398.278</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	161.684.286	326.006.555
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.968.344.758	3.645.391.723
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.542.142.760.819</b>	<b>6.333.945.385.524</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>794.533.910</b>	<b>769.636.160</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		794.533.910	769.636.160
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.975.532.514</b>	<b>2.371.479.301</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.975.532.514	2.371.479.301
222	Nguyên giá		6.287.276.994	6.287.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.311.744.480)	(3.915.797.693)
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)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>6.538.625.651.763</b>	<b>6.329.825.651.763</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	6.538.625.651.763	6.329.825.651.763
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>747.042.632</b>	<b>978.618.300</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	747.042.632	978.618.300
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.914.084.371.906</b>	<b>7.680.738.213.061</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>603.508.180.550</b>	<b>642.462.859.407</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>474.326.346.467</b>	<b>408.519.224.133</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	2.882.951.421	1.512.752.497
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	68.324.963.722	63.524.590.994
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.386.417.610	756.756.511
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	3.032.876.713	6.087.142.316
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.439.191.800	2.382.206.450
320	6. Vay ngắn hạn	19	344.937.841.671	301.952.670.835
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	51.322.103.530	32.303.104.530
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>129.181.834.083</b>	<b>233.943.635.274</b>
338	1. Vay dài hạn	19	120.000.000.000	224.952.670.834
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	8.625.834.083	8.434.964.440
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>20.1</b>	<b>7.310.576.191.356</b>	<b>7.038.275.353.654</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.310.576.191.356</b>	<b>7.038.275.353.654</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.444.291.090.000	5.444.291.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.444.291.090.000	5.444.291.090.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		720.153.163.466	720.153.163.466
415	3. Cổ phiếu quỹ		(419.064.793.701)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		177.507.371.350	131.745.729.350
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.387.689.360.241	742.085.370.838
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		623.105.101.488	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		764.584.258.753	742.085.370.838
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.914.084.371.906</b>	<b>7.680.738.213.061</b>

Lưu Thị Minh Hiếu  
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

Trần Quang Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 8 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
21	1. Doanh thu hoạt động tài chính	21	807.550.503.850	308.481.208.320
22	2. Chi phí tài chính	22	(24.029.122.907)	(12.961.554.726)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(23.946.622.905)	(12.925.379.724)
26	3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(18.698.452.547)	(20.594.413.160)
30	4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		764.822.928.396	274.925.240.434
31	5. Thu nhập khác		2.200.000	400
32	6. Chi phí khác		(50.000.000)	(4.515.112)
40	7. Lỗ khác		(47.800.000)	(4.514.712)
50	8. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		764.775.128.396	274.920.725.722
51	9. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	-	-
52	10. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.3	(190.869.643)	(1.962.559.145)
60	11. Lợi nhuận sau thuế TNDN		764.584.258.753	272.958.166.577

Lưu Thị Minh Hiếu  
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

Lê Quang Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 8 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>764.775.128.396</b>	<b>274.920.725.722</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	395.946.787	405.580.116
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21	(807.550.503.850)	(308.481.208.320)
06	Chi phí lãi vay	22	24.029.122.907	12.961.554.726
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(18.350.305.760)</b>	<b>(20.193.347.756)</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		2.346.973.600	(1.047.287.992)
10	Tăng hàng tồn kho		(5.726.778.916)	(1.658.179.646)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(22.149.767.249)	3.939.567.998
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		395.897.937	(309.278.641)
14	Tiền lãi vay đã trả		(27.000.888.508)	(12.530.859.176)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.742.643.000)	(24.412.268.047)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(97.227.511.896)</b>	<b>(56.211.653.260)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(417.400.000.000)	(429.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		309.400.000.000	332.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(208.800.000.000)	(346.500.000.000)
27	Thu lãi tiền gửi, cho vay và lợi nhuận được chia		630.925.670.516	355.483.371.295
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>314.125.670.516</b>	<b>(88.916.628.705)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	46.360.000.000
32	Mua lại cổ phiếu đã phát hành		(419.064.793.701)	-
33	Tiền thu từ đi vay		240.000.000.000	499.870.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(302.000.000.000)	(200.000.000.000)
36	Cổ tức đã trả		-	(207.011.676.500)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(481.064.793.701)</b>	<b>139.218.323.500</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(264.166.635.081)	(5.909.958.465)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		614.985.873.510	92.541.327.018
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	350.819.238.429	86.631.368.553

  
Lưu Thị Minh Hiếu  
Người lập

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng



  
Lê Quang Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 8 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty 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 30 tháng 6 năm 2020 là 17 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 18).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để ngày 20 tháng 8 năm 2020.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ kế toán**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ 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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

#### 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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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. 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 giữa niên độ.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

#### 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 giữa niên độ.

#### 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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 nói trên có thể là các công ty hoặc cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	970.951.252	222.135.399
Tiền gửi ngân hàng	24.848.287.177	124.763.738.111
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>325.000.000.000</u>	<u>490.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>350.819.238.429</u></b>	<b><u>614.985.873.510</u></b>

(\*) 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 dao động từ 4% đến 4,25% mỗi năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	<u>2.559.956.127</u>	<u>2.565.716.127</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.015.018.697</u></b>	<b><u>3.020.778.697</u></b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	<u>177.541.280</u>	<u>443.416.169</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.071.601.280</u></b>	<b><u>29.337.476.169</u></b>

**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 dao động từ 5% đến 12% mỗi năm nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động (Thuyết minh số 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)	181.192.750.000	5.683.333.333
Thuế TNDN tạm nộp (i)	35.966.813.729	35.966.813.729
Tạm ứng cho nhân viên	3.969.146.000	3.413.646.000
Khác	431.945.906	795.218.735
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>221.560.655.635</b>	<b>45.859.011.797</b>

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bất động sản dở dang (*)	76.546.606.094	70.819.827.178
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.845.068.002</b>	<b>73.118.289.086</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Dự án Khang Điền Phước Long B	34.924.808.120	30.375.707.384
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	31.189.675.688	30.011.997.508
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.546.606.094</b>	<b>70.819.827.178</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>161.684.286</b>	<b>326.006.555</b>
Phần mềm máy tính	89.458.913	323.237.555
Khác	72.225.373	2.769.000
<b>Dài hạn</b>	<b>747.042.632</b>	<b>978.618.300</b>
Phần mềm máy tính	747.042.632	978.618.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>908.726.918</b>	<b>1.304.624.855</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	VND <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>5.530.300.000</u>	<u>756.976.994</u>	<u>6.287.276.994</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	397.358.812	397.358.812
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(3.313.653.318)	(602.144.375)	(3.915.797.693)
Khấu hao trong kỳ	<u>(345.643.752)</u>	<u>(50.303.035)</u>	<u>(395.946.787)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>(3.659.297.070)</u>	<u>(652.447.410)</u>	<u>(4.311.744.480)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>2.216.646.682</u>	<u>154.832.619</u>	<u>2.371.479.301</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>1.871.002.930</u>	<u>104.529.584</u>	<u>1.975.532.514</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

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

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
				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	516.000.000.000	99,00	396.000.000.000	99,00
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	383.765.000.000	99,90	383.765.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	264.805.200.000	99,90	264.805.200.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	199.800.000.000	99,90	199.800.000.000	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
				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 (ii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99.000.000.000	99,00	10.200.000.000	51,00
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>6.538.625.651.763</b>		<b>6.329.825.651.763</b>	

(i) Vào ngày 4 tháng 6 năm 2020, Công ty Cổ phần Vi La (“Vi La”) đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 12 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 400.000.000.000 VND lên 520.000.000.000 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 396.000.000.000 VND lên 516.000.000.000 VND.

(ii) Vào ngày 13 tháng 6 năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng 48% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (“Nam Phú”) với giá trị là 9.600.000.000 VND. Vào cùng ngày, Nam Phú đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 2 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 100.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Nam Phú, nâng giá trị khoản đầu tư vào Nam Phú từ 19.800.000.000 VND lên 99.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thiết Thạch	919.106.000	-
Công ty TNHH Phát triển Thiết kế Xây dựng Tân Thành Tân	399.935.000	56.935.000
Người bán khác	<u>1.563.910.421</u>	<u>1.455.817.497</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.882.951.421</u></b>	<b><u>1.512.752.497</u></b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bên khác (*)	66.730.195.367	61.929.822.639
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	<u>1.594.768.355</u>	<u>1.594.768.355</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.324.963.722</u></b>	<b><u>63.524.590.994</u></b>

(\*) Số dư thể hiện các khoản người mua trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng liên quan đến 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			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	737.925.027	46.208.254	-	784.133.281
Thuế thu nhập cá nhân	18.831.484	2.015.762.305	(1.432.309.460)	602.284.329
Thuế khác	-	26.764.911	(26.764.911)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>756.756.511</u></b>	<b><u>2.088.735.470</u></b>	<b><u>(1.459.074.371)</u></b>	<b><u>1.386.417.610</u></b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí lãi vay	<u>3.032.876.713</u>	<u>6.087.142.316</u>
Trong đó:		
Phải trả bên khác	3.032.876.713	6.065.753.426
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	-	21.388.890



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Nhận ký quỹ	900.000.000	800.000.000
Khác	1.539.191.800	82.206.450
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	-	1.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.439.191.800</u></b>	<b><u>2.382.206.450</u></b>

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Số đầu kỳ	32.303.104.530	29.046.605.232
Trích lập quỹ	45.761.642.000	40.403.910.000
Sử dụng quỹ	<u>(26.742.643.000)</u>	<u>(24.412.268.047)</u>
Số cuối kỳ	<u>51.322.103.530</u>	<u>45.038.247.185</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 25)	77.000.000.000	-	(77.000.000.000)	-	-
Trái phiếu phát hành (*)	224.952.670.835	-	(224.967.499.998)	344.952.670.834	344.937.841.671
	<u>301.952.670.835</u>	<u>-</u>	<u>(301.967.499.998)</u>	<u>344.952.670.834</u>	<u>344.937.841.671</u>
<b>Dài hạn</b>					
Trái phiếu phát hành (*)	224.952.670.834	240.000.000.000	-	(344.952.670.834)	120.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>526.905.341.669</b></u>	<u><b>240.000.000.000</b></u>	<u><b>(301.967.499.998)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>464.937.841.671</b></u>

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2020 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	<u>464.937.841.671</u>	Từ ngày 21 tháng 11 năm 2020 đến ngày 26 tháng 6 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	344.937.841.671				
Dài hạn	120.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>VND</i>						
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.140.233.530.000	1.724.205.883.466	-	91.341.819.350	473.359.803.840	6.429.141.036.656
Phát hành cổ phiếu	1.035.052.720.000	(1.035.052.720.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	272.958.166.577	272.958.166.577
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)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>5.382.291.090.000</u>	<u>689.153.163.466</u>	<u>-</u>	<u>131.745.729.350</u>	<u>251.493.633.917</u>	<u>6.454.683.616.733</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.444.291.090.000	720.153.163.466	-	131.745.729.350	742.085.370.838	7.038.275.353.654
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	764.584.258.753	764.584.258.753
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(45.761.642.000)	(45.761.642.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(27.456.985.350)	(27.456.985.350)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	45.761.642.000	(45.761.642.000)	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(419.064.793.701)	-	-	(419.064.793.701)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2020	<u>5.444.291.090.000</u>	<u>720.153.163.466</u>	<u>(419.064.793.701)</u>	<u>177.507.371.350</u>	<u>1.387.689.360.241</u>	<u>7.310.576.191.356</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	5.444.291.090.000	4.140.233.530.000
Tăng trong kỳ	-	1.242.057.560.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>5.444.291.090.000</u>	<u>5.382.291.090.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	414.016.516.500
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2018: VND 500/cổ phiếu	-	207.011.676.500
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2018: 5 cổ phiếu/100 cổ phiếu hiện hữu	-	207.004.840.000

**20.3 Cổ phiếu**

	Số lượng	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	544.429.109	544.429.109
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	544.429.109	544.429.109
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	19.850.640	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	524.578.469	544.429.109

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu).

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Cổ tức, lợi nhuận được chia	764.215.000.000	299.700.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	<u>43.335.503.850</u>	<u>8.781.208.320</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>807.550.503.850</b></u>	<u><b>308.481.208.320</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí lãi vay	23.946.622.905	12.925.379.724
Chi phí phát hành trái phiếu	82.500.002	36.175.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.029.122.907</u></b>	<b><u>12.961.554.726</u></b>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Lương nhân viên	11.151.584.825	10.727.870.562
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.168.948.773	6.833.846.967
Chi phí khấu hao	395.946.787	405.580.116
Khác	981.972.162	2.627.115.515
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.698.452.547</u></b>	<b><u>20.594.413.160</u></b>

**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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**24.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	190.869.643	1.962.559.145
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>190.869.643</u></b>	<b><u>1.962.559.145</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**24.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>764.775.128.396</b>	<b>274.920.725.722</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	152.955.025.679	54.984.145.144
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	78.843.964	434.892.810
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(152.843.000.000)	(59.940.000.000)
Điều chỉnh lỗ thuế theo quyết định của cơ quan thuế	-	6.483.521.191
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>190.869.643</b>	<b>1.962.559.145</b>

**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 giữa niên độ 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 tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lỗ thuế	31.694.694.672	25.821.403.204	5.873.291.468	(1.491.236.923)
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Chi phí phải trả	-	4.277.778	(4.277.778)	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(7.196.550.000)	(1.136.666.667)	(6.059.883.333)	(471.322.222)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.178.755)	(33.235.178.755)	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(8.625.834.083)</b>	<b>(8.434.964.440)</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(190.869.643)</b>	<b>(1.962.559.145)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**24.4 Lỗi 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, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 158.473.473.361 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 129.107.016.019 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2020	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2020
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
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 (**)	2025	29.366.457.342	-	-	29.366.457.342
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>158.473.473.361</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>158.473.473.361</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận được chia	369.610.000.000	249.750.000.000
		Cho vay	51.000.000.000	49.900.000.000
		Thu hồi cho vay	25.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.896.000.000	582.166.667
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	146.400.000.000	-
		Thu hồi cho vay	129.400.000.000	157.000.000.000
		Lãi cho vay	33.597.166.667	1.417.361.112
		Trả lãi vay	7.133.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Thu lãi cho vay	-	2.053.333.335
		Cho vay và thu hồi	-	250.000.000.000
		Nhận lợi nhuận	-	40.000.000.000
		Lãi cho vay và đã thu	-	2.683.333.333
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	160.000.000.000	30.000.000.000
		Góp vốn	120.000.000.000	346.500.000.000
		Thu hồi cho vay	95.000.000.000	175.000.000.000
		Lãi cho vay	3.043.750.000	1.565.416.667
		Thu lãi cho vay	1.104.166.667	2.971.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Lợi nhuận được chia	394.605.000.000	-
		Thu hồi cho vay	60.000.000.000	100.000.000.000
		Cho vay	60.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	133.333.333	1.133.333.333
		Lãi cho vay	133.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Vay và đã trả	-	50.000.000.000
		Lãi vay và đã trả	-	152.777.778
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận lợi nhuận	25.000.000	49.950.000.000
		Lợi nhuận được chia	-	49.950.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Nhận lợi nhuận	-	22.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Vay Chi phí lãi vay	37.000.000.000 25.694.444	- -
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay Chi phí lãi vay	20.000.000.000 13.888.888	- -
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Vay Chi phí lãi vay	20.000.000.000 13.888.888	- -
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con gián tiếp	Góp vốn	79.200.000.000	-

**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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019
Lương và thưởng của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	<u>5.870.747.583</u>	<u>5.854.141.758</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	568.000.000.000	551.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	51.500.000.000	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	65.000.000.000	-
			<b>684.500.000.000</b>	<b>576.500.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận được chia	145.210.000.000	-
		Lãi cho vay	2.797.000.000	901.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	31.246.166.667	4.782.333.333
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Lãi cho vay	1.939.583.333	-
			<b>181.192.750.000</b>	<b>5.683.333.333</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.594.768.355	1.594.768.355
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
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
			-	<b>21.388.890</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
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
			-	<b>1.500.000.000</b>
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>				
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
			-	<b>77.000.000.000</b>

**26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động với khoản tiền thuê phải trả trong tương lai được trình bày như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Đến 1 năm	2.667.358.500	2.908.858.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2020 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 20/2020/NQ-HĐQT về việc phát hành 26.228.923 cổ phiếu phổ thông từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành 8.000.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 13.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 6 năm 2020. Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, việc phát hành các cổ phiếu trên chưa hoàn thành.

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

  
Lưu Thị Minh Hiếu  
Người lập

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

  
Lê Quang Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 20 tháng 8 năm 2020

