

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

Các Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2016

Kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2016

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 34

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, 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:

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Đào Công Đạt	Thành viên
Ông Hoàng Mạnh Phong	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 Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thị Mai Chi	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Điền Sơn.

Bà Ngô Thị Mai Chi được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016 theo Giấy Ủy quyền số 02/2015/QĐ-KĐ ngày 1 tháng 9 năm 2015.

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 kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016.

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 kỳ. 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 03 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016 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 11. 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 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016.

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 Công ty và các công ty con.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.231.472.785.393	1.354.405.918.512
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	278.468.945.562	620.602.987.023
1. Tiền	111		8.468.945.562	112.602.987.023
2. Các khoản tương đương tiền	112		270.000.000.000	508.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		648.619.512.453	434.191.549.607
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.1	11.477.074.165	11.481.298.165
2. Trả trước cho người bán	132	5.2	1.346.366.991	1.110.000.015
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	20.000.000.000	20.000.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	615.796.071.297	401.600.251.427
III. Hàng tồn kho	140	8	303.620.814.461	299.040.308.259
1. Hàng tồn kho	141		303.620.814.461	299.040.308.259
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		763.512.917	571.073.623
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.518.936	17.632.573
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		680.352.095	472.799.164
3. Tài sản ngắn hạn khác	155		80.641.886	80.641.886
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.009.811.282.238	3.788.809.359.225
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		773.962.483.966	852.532.289.322
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	773.962.483.966	852.532.289.322
II. Tài sản cố định	220		4.951.892.435	5.141.126.744
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	4.951.892.435	5.141.126.744
Nguyên giá	222		7.329.648.106	7.329.648.106
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.377.755.671)	(2.188.521.362)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
Nguyên giá	228		84.000.000	84.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(84.000.000)	(84.000.000)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		3.230.523.413.222	2.930.823.413.222
1. Đầu tư vào công ty con	251	11	3.230.523.413.222	2.930.823.413.222
2. Đầu tư dài hạn khác	253		-	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		373.492.615	312.529.937
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		115.104.455	54.141.777
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		258.388.160	258.388.160
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.241.284.067.631	5.143.215.277.737

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.177.738.781.556	2.087.012.830.922
I. Nợ ngắn hạn	310		1.226.636.587.523	998.369.313.107
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13.1	2.221.637.960	2.746.606.960
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13.2	47.619.876.382	43.230.467.232
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	824.794.573	731.622.019
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	6.008.708.600	11.399.849.888
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	184.334.673.262	194.352.516.262
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	977.100.000.000	737.100.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	18	8.526.896.746	8.808.250.746
II. Nợ dài hạn	330		951.102.194.033	1.088.643.517.815
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17	921.000.000.000	1.061.500.000.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		29.737.405.533	26.778.729.315
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		364.788.500	364.788.500
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	3.063.545.286.075	3.056.202.446.815
I. Vốn chủ sở hữu	410		3.063.545.286.075	3.056.202.446.815
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
1b. Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.159.914.159.925	1.159.914.159.925
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		34.619.597.350	34.619.597.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		69.011.528.800	61.668.689.540
4a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		61.668.689.540	61.668.689.540
4b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.342.839.260	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.241.284.067.631	5.143.215.277.737

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2016

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 1

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	-	8.104.277.402
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	-	8.104.277.402
11	Giá vốn hàng bán	21	-	6.385.299.494
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	1.718.977.908
21	Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	38.120.573.773	34.565.661.522
22	Chi phí tài chính	22	20.155.833.333	1.949.378.473
23	Trong đó: chi phí lãi vay	22	20.155.833.333	1.949.378.473
25	Chi phí bán hàng		2.581.251	2.581.251
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		7.660.643.711	4.928.499.819
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.301.515.478	29.404.179.887
31	Thu nhập khác	23	-	14.545.455
32	Chi phí khác	23	-	-
40	Lợi nhuận khác		-	14.545.455
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.301.515.478	29.418.725.342
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	4.378.891.936
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	24	2.958.676.218	(2.147.223.687)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		7.342.839.260	27.187.057.093



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		10.301.515.478	29.418.725.342
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		189.234.309	182.747.667
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(38.120.573.773)	(34.580.206.977)
06	- Chi phí lãi vay	23	20.155.833.333	1.949.378.473
	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.473.990.653)	(3.029.355.495)
08	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(172.941.583.791)	(163.754.718.399)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(4.580.506.203)	(891.539.668)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		224.357.156.179	135.406.219.682
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(45.849.041)	295.452.530
14	- Tiền lãi vay đã trả		(29.069.156.251)	(17.773.003.472)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(5.937.667.921)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		10.246.070.240	(55.684.612.743)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(106.836.182)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
25	3. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(299.700.000.000)	(475.981.706.572)
26	4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		87.819.888.299	34.580.206.977
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(211.880.111.701)	(441.508.335.777)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	849.272.000.000
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	-
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(140.500.000.000)	-
35	4. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	(16.750.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(140.500.000.000)	832.522.000.000

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(342.134.041.461)	335.329.051.480
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	620.602.987.023	227.237.853.548
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	278.468.945.562	562.566.905.028

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Trà Thanh Trà
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 là 20 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 20).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 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 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT - Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016.

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 Công ty và các công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 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.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Chính sách kế toán và thuyết minh

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động 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 tư vấn, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi thanh toán.

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.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 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 vốn hóa 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 được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế hoặc giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Chi phí cải tạo văn phòng	5 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi 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.

3.11 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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 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 lập bảng cân đối kế toán riêng 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, Luật bảo hiểm xã hội 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. Phần tăng lên 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.

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.13 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

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 và 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 và 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.

3.14 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền lãi

Doanh thu 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.

3.15 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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 nộp 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 chúng cho mục đích lập 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.

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 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 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 các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	326.725.599	517.673.563
Tiền gửi ngân hàng	8.142.219.963	112.085.313.460
Các khoản tương đương tiền (*)	270.000.000.000	508.000.000.000
TỔNG CỘNG	278.468.945.562	620.602.987.023

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4% đến 5.5% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

5.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	11.477.074.165	11.481.298.165
TỔNG CỘNG	11.477.074.165	11.481.298.165

5.2. Trả trước cho người bán

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 25)	1.000.000.000	1.000.000.000
Trả trước cho người bán	346.366.991	110.000.015
TỔNG CỘNG	1.346.366.991	1.110.000.015

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư thể hiện khoản cho Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế vay với thời hạn 12 tháng với lãi suất 3,3%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (Thuyết minh số 25).

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	559.576.111.610	364.700.426.136
Phải thu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh bất động sản Thuận Thành	20.000.000.000	-
Thuế TNDN tạm nộp (*)	35.321.814.351	35.319.669.294
Khác	898.145.336	1.580.155.997
	615.796.071.297	401.600.251.427
Dài hạn		
Phải thu theo HĐHTĐT		
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("Song Lập") (**)	773.962.483.966	852.532.289.322
TỔNG CỘNG	1.389.758.555.263	1.254.132.540.749

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (*) 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 22% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng
- (**) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào Song Lập để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 72.292,8 m² theo HĐHTĐT số 01/2015/HDHT/KĐ-SL ngày 12 tháng 10 năm 2015.

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bất động sản dở dang (*)	298.469.234.864	293.888.728.662
Công trình xây dựng dở dang	5.151.579.597	5.151.579.597
TỔNG CỘNG	303.620.814.461	299.040.308.259

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án Khang Điền Long Trường (**)	258.726.349.918	254.542.941.168
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	24.081.315.455	22.503.980.912
Dự án Khang Điền Phước Long B	15.661.569.491	16.841.806.582
TỔNG CỘNG	298.469.234.864	293.888.728.662

- (**) Một phần trong dự án này đã được đem đi thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

				VND
	<i>Chi phí cải tạo văn phòng</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	50.173.573	5.745.467.146	1.534.007.387	7.329.648.106
Mua trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
Số cuối kỳ	50.173.573	5.745.467.146	1.534.007.387	7.329.648.106
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.173.573	24.028.943	1.337.058.205	1.411.260.721
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(50.173.573)	(763.670.448)	(1.374.677.341)	(2.188.521.362)
Khấu hao trong kỳ	-	(162.983.073)	(26.251.236)	(189.234.309)
Thanh lý	-	-	-	-
Số cuối kỳ	(50.173.573)	(926.653.521)	(1.400.928.577)	(2.377.755.671)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	4.981.796.698	159.330.046	5.141.126.744
Số cuối kỳ	-	4.818.813.625	133.078.810	4.951.892.435

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm kế toán</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và cuối kỳ	84.000.000
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	84.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm và cuối kỳ	(84.000.000)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm và cuối kỳ	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Ngày 31 tháng 03 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	1.103.634.010.897	57,31	1.103.634.010.897	57,31
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	264.805.200.000	99,90	264.805.200.000	99,90
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	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	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH MTV Hào Khang	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	199.800.000.000	99,90	99.900.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	298.850.000.000	99,90	99.050.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	72.983.000.000	99,90	72.983.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty Cổ phần Vi La	49.500.000.000	99,90	49.500.000.000	99,90
TỔNG CỘNG	3.230.523.413.222		2.930.823.413.222	

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCCI"). BCCI là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Cổ phiếu của BCCI được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 12 năm 2008. BCCI có trụ sở đăng ký tại số 550 Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính trong năm của BCCI là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM") là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi; và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao.

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT") là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại Tòa Nhà PaxSky, Số 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 ngày 30 tháng 9 năm 2005 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang ("HK") là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

Vào ngày 06 tháng 01 năm 2016, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát ("KP") nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VND lên 200.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại KP. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị vào ngày 06 tháng 01 năm 2016 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí chấp thuận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số 0313018164 ngày 23 tháng 12 năm 2015. KP là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 031301164 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 11 năm 2014, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KP có trụ sở đăng ký tại 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KP là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 28 tháng 01 năm 2016, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP") nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 110.000.000.000 VND lên 310.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại SP. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị vào ngày 28 tháng 01 năm 2016 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí chấp thuận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh số 0313018164 ngày 23 tháng 12 năm 2015. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 1 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại số Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản.

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 3.946.416.667 VND (cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2015: 4.141.500.000 VND). Chi phí này liên quan đến khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khang Điền Long Trường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

13.1 Phải trả người bán

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Phải trả người bán	2.221.637.960	2.035.553.510
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thái Hải	740.000.000	740.000.000
- Công ty Cổ phần Tư vấn, Thiết kế, Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ Thuận Đức Lợi	343.732.300	343.732.300
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng An Pha	-	286.425.150
- Các khoản phải trả người bán khác	1.137.905.660	665.396.060
Phải trả bên liên quan	-	711.053.450
TỔNG CỘNG	2.221.637.960	2.746.606.960

13.2 Người mua trả tiền trước

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	39.715.788.447	39.014.196.247
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 25)	7.904.087.935	4.216.270.985
TỔNG CỘNG	47.619.876.382	43.230.467.232

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Thuế thu nhập cá nhân	824.794.573	731.622.019
TỔNG CỘNG	824.794.573	731.622.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	5.926.761.463	10.893.667.713
Chi phí dịch vụ xây dựng	-	396.363.637
Khác	81.947.138	109.818.538
TỔNG CỘNG	6.008.708.600	11.399.849.888
Trong đó:		
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	3.564.798.610	3.564.798.610
Chi phí phải trả các bên khác	2.361.962.853	7.835.051.278

16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	183.650.000.000	193.350.000.000
Phải trả khác	684.673.262	1.002.516.262
TỔNG CỘNG	184.334.673.262	194.352.516.262

17. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Vay từ bên liên quan (i)	977.100.000.000	737.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	931.100.000.000	691.100.000.000
	46.000.000.000	46.000.000.000
Dài hạn		
Vay ngân hàng (ii)	921.000.000.000	1.061.500.000.000
Vay dài hạn	207.000.000.000	207.500.000.000
Trái phiếu (iii)	161.000.000.000	161.500.000.000
	760.000.000.000	900.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.898.100.000.000	1.798.600.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

17. VAY (tiếp theo)

- (i) Đây là các khoản vay từ các bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động và chịu lãi suất từ 3,2%/năm đến 5%/năm (Thuyết minh số 25).
- (ii) Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 03 năm 2016 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	147.000.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	9,5	Quyền sử dụng 122.673,9 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Khang Điền Long Trường
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	1.000.000.000				
Hợp đồng vay số LD14006300063 ngày 4 tháng 3 năm 2014	60.000.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	9,5	Quyền sử dụng đất 54.109 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền Long Trường sở hữu bởi LPĐ
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	45.000.000.000				
TỔNG CỘNG	207.000.000.000				

- (iii) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2016 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/VIETTINBANK106- KHANGDIEN ngày 26 tháng 10 năm 2015	760.000.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Song Lập Phú Hữu	9	Quyền sử dụng 72.292,8 m ² đất thuộc dự án Song Lập Phú Hữu sở hữu bởi SL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015</i>
Số đầu năm	8.808.250.746	9.199.432.495
Sử dụng quỹ	<u>281.354.000</u>	<u>121.907.840</u>
Số cuối kỳ	<u>8.526.896.746</u>	<u>9.077.524.655</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND					
	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
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2015						
Số đầu năm	750.000.000.000	604.692.159.925	-	34.619.597.350	94.462.395.314	1.483.774.152.589
Phát hành cổ phiếu	510.000.000.000	339.272.000.000	-	-	-	849.272.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	27.187.057.093	27.187.057.093
Ngày 31 tháng 03 năm 2015	1.260.000.000.000	943.964.159.925	-	34.619.597.350	121.649.452.407	2.360.233.209.682
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016:						
Số đầu năm(*)	1.800.000.000.000	1.159.914.159.925	-	34.619.597.350	61.668.689.540	3.056.202.446.815
Phát hành cổ phiếu (**)	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	7.342.839.260	7.342.839.260
	-	-	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 03 năm 2016	1.800.000.000.000	1.159.914.159.925	-	34.619.597.350	69.011.528.800	3.063.545.286.075

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	VNĐ Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.800.000.000.000	750.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	510.000.000.000
Vốn góp cuối kỳ	1.800.000.000.000	1.260.000.000.000

19.2 Cổ phiếu – cổ phiếu phổ thông

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	180.000.000	126.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.000.000	126.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.000.000	126.000.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	VNĐ Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Tổng doanh thu	-	8.104.277.402
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bất động sản	-	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	8.104.277.402
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	-
DOANH THU THUẦN	-	8.104.277.402
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu thuần bất động sản	-	-
Doanh thu hoạt động xây dựng	-	8.104.277.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

20. DOANH THU

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	29.822.369.000
Nhận lợi nhuận từ Công ty con	15.000.000.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	23.120.573.773	4.743.292.522
TỔNG CỘNG	38.120.573.773	34.565.661.522

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	6.385.299.494
TỔNG CỘNG	-	6.385.299.494

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Lãi tiền vay	20.155.833.333	1.949.378.473
TỔNG CỘNG	20.155.833.333	1.949.378.473

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Thu nhập khác	-	14.545.455
Thanh lý tài sản cố định	-	14.545.455
Khác	-	-
Chi phí khác	-	-
Tiền phạt thuế	-	-
Lỗi từ thanh lý tài sản cố định	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	-	14.545.455

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận 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
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	4.378.891.936
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	2.958.676.218	(2.147.223.687)
TỔNG CỘNG	2.958.676.218	2.231.668.249

24.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và (lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế ước tính:

	VND	
	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Lợi nhuận trước thuế	10.301.515.478	29.418.725.342
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Chi phí không được khấu trừ	561.103.875	201.800.229
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-
Thay đổi chi phí phải trả	(248.121.400)	-
Lãi vay	-	(9.708.221.315)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(15.000.000.000)	-
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	-	(8.250.000)
(Lỗ) lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	(4.385.502.047)	19.904.054.256
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
(Lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	(4.385.502.047)	19.904.054.256
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	-	4.378.891.936
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	17.679.143.553
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	-
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu tiền	-	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	-	(5.937.667.921)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	-	16.120.367.568

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016	Cho kỳ kế toán 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2015
Lỗ tính thuế	3.593.930.284	6.502.982.222	(2.909.051.938)	-
Trợ cấp thời việc phải trả	72.957.700	72.957.700	-	(1.815.000)
Phí dịch vụ	16.389.428	66.013.708	(49.624.280)	-
Lãi vay	-	-	-	2.158.638.685
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.420.682.945)	(33.420.682.945)	-	(9.599.998)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(29.737.405.533)	(26.778.729.315)		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(2.958.676.218)	2.147.223.687

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Năm nay
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	500.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Cho vay	59.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng Hoàn trả tạm ứng Góp vốn	154.000.000.000 11.500.000.000 199.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	8.000.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh	Công ty con	Nhận cổ tức	49.699.314.526
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	20.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm nay</i>
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Góp vốn	99.900.000.000
		cho tạm ứng	9.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Thu hồi HĐHTĐT cho tạm ứng	110.302.438.019
		Nhận tạm ứng	27.007.632.663
		Hoàn trả tạm ứng	150.500.000.000
		Lợi nhuận từ HĐHTĐT	23.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho tạm ứng	185.300.000.000
		Thu hồi tạm ứng	4.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	11.500.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	9.700.000.000

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i> <i>Phải thu</i> <i>(Phải trả)</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	<u>1.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 như sau:
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i> <i>Phải thu</i> <i>(Phải trả)</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Tạm ứng	222.900.000.000
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Tạm ứng	129.900.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	13.710.153.277
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Tạm ứng	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	183.950.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lãi tiền vay	115.958.333
TỔNG CỘNG			559.576.111.610
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	20.000.000.000
<i>Phải thu dài hạn khác</i>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Góp vốn HĐHTĐT Lãi HĐHTĐT	773.962.483.966
TỔNG CỘNG			773.962.483.966
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	7.904.087.935

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 như sau:
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i> <i>Phải thu</i> <i>(Phải trả)</i>
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con	Lãi vay	1.418.312.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi vay	797.700.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mười	Công ty con	Lãi vay	453.333.333
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Lãi vay	285.125.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con	Lãi vay	283.994.444
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Lãi vay	265.833.333
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Lãi vay	60.500.000
TỔNG CỘNG			3.564.798.610
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng	124.400.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	27.700.000.000
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con	Nhận tạm ứng	21.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Nhận tạm ứng	7.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	3.250.000.000
TỔNG CỘNG			183.650.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

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

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2016 như sau:
(tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	VND Phải thu (Phải trả)
Vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	191.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con	Vay	163.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Vay	237.600.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con	Vay	97.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con	Vay	66.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Vay	171.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Vay	4.000.000.000
TỔNG CỘNG			931.100.000.000

26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2016, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đến 1 năm	756.854.000	927.768.000
Trên 1 đến 5 năm	569.785.000	618.512.000
TỔNG CỘNG	1.326.639.000	1.546.280.000

27. GIẢI TRÌNH TĂNG (GIẢM) LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ.

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền không có ghi nhận doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh, do hiện tại các dự án của Công ty được thực hiện bởi các Công ty con, Công ty Khang Điền chỉ đầu tư vốn và quản lý chung, Lợi nhuận sẽ được báo cáo trên Kết quả kinh doanh hợp nhất của Nhóm công ty Khang Điền. Trong quý 1, lợi nhuận trên Kết quả kinh doanh riêng của Công ty chủ yếu đến từ việc nhận được lợi nhuận phân phối và lãi cho các Công ty con vay. Nên lợi nhuận sau thuế trong Quý 1/2016 giảm và biến động chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ quý 1/2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016

28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 1

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Trà Thanh Trà
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2016