

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

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 39

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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 năm 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	bổ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2015
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2015

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	
Ông Đào Công Đạt	Thành viên	bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015
Ông Trần Đức Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2015
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2015
Bà Ngô Thị Mai Chi	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 15 tháng 12 năm 2015
Bà Hồ Thị Minh Thảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2015

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 theo Giấy Ủy quyền số 02/2015/QĐ-KĐ ngày 1 tháng 9 năm 2015.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Lý Điền Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2016



Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

**Building a better  
working world**

Số tham chiếu: 60766189/17794888

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

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

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

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

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

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



**Building a better  
working world**

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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



  
Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2013-004-1



Ngô Bửu Quốc Đạt  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2198-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015


VND


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.354.405.918.512</b>	<b>1.307.340.112.144</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>620.602.987.023</b>	<b>227.237.853.548</b>
111	1. Tiền		112.602.987.023	14.237.853.548
112	2. Các khoản tương đương tiền		508.000.000.000	213.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>434.191.549.607</b>	<b>804.090.057.107</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	5.1	11.481.298.165	17.413.178.381
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	1.110.000.015	1.419.649.771
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	20.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	401.600.251.427	785.257.228.955
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>299.040.308.259</b>	<b>275.650.625.498</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	299.040.308.259	275.650.625.498
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>571.073.623</b>	<b>361.575.991</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		17.632.573	321.693.243
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		472.799.164	-
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		80.641.886	39.882.748
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.788.809.359.225</b>	<b>1.166.543.466.185</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>852.532.289.322</b>	<b>-</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	852.532.289.322	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>5.141.126.744</b>	<b>2.558.824.143</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	5.141.126.744	2.558.824.143
222	Nguyên giá		7.329.648.106	7.300.135.924
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.188.521.362)	(4.741.311.781)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
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. Các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>2.930.823.413.222</b>	<b>1.163.302.525.753</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	11	2.930.823.413.222	1.163.302.525.753
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>312.529.937</b>	<b>682.116.289</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		54.141.777	124.352.129
268	2. Tài sản dài hạn khác		258.388.160	557.764.160
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.143.215.277.737</b>	<b>2.473.883.578.329</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.087.012.830.922</b>	<b>990.109.425.740</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>998.369.313.107</b>	<b>757.512.619.721</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	2.746.606.960	5.297.427.139
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	43.230.467.232	42.667.393.987
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	731.622.019	18.926.578.325
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	11.399.849.888	16.800.418.275
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	194.352.516.262	547.371.369.500
320	6. Vay ngắn hạn	17	737.100.000.000	117.250.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	8.808.250.746	9.199.432.495
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.088.643.517.815</b>	<b>232.596.806.019</b>
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn		364.788.500	364.788.500
338	2. Vay dài hạn	17	1.061.500.000.000	207.500.000.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	26.778.729.315	24.732.017.519
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>19.1</b>	<b>3.056.202.446.815</b>	<b>1.483.774.152.589</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.056.202.446.815</b>	<b>1.483.774.152.589</b>
411	1. Vốn cổ phần		1.800.000.000.000	750.000.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		1.800.000.000.000	750.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.159.914.159.925	604.692.159.925
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		34.619.597.350	34.619.597.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		61.668.689.540	94.462.395.314
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	3.889.639.308
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		61.668.689.540	90.572.756.006
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.143.215.277.737</b>	<b>2.473.883.578.329</b>

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



  
Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc


Ngày 28 tháng 3 năm 2016




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	22.846.364.884	169.070.187.380
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	(5.461.309.091)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	22.846.364.884	163.608.878.289
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(17.456.877.996)	(94.900.654.289)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.389.486.888	68.708.224.000
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	111.545.783.009	153.495.070.093
22	7. Chi phí tài chính	22	(25.208.672.964)	(92.110.249.395)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(25.208.672.964)	(17.536.056.879)
25	8. Chi phí bán hàng		(10.325.004)	(10.325.004)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(17.745.005.332)	(16.920.228.546)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		73.971.266.597	113.162.491.148
31	11. Thu nhập khác	23	22.200	3.325.000.000
32	12. Chi phí khác	23	(2.580.005.313)	-
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	23	(2.579.983.113)	3.325.000.000
50	14. Lợi nhuận trước thuế		71.391.283.484	116.487.491.148
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(1.338.277.462)	(5.522.980.115)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.3	(2.046.711.796)	(20.391.755.027)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế		68.006.294.226	90.572.756.006

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng

  
Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 3 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>71.391.283.484</b>	<b>116.487.491.148</b>
	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	9	777.709.877	711.278.004
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(110.973.932.033)	(79.237.773.572)
06	Chi phí lãi vay	22	25.208.672.964	17.536.056.879
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(13.596.265.708)</b>	<b>55.497.052.459</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(351.010.408.615)	(150.541.964.501)
10	Tăng hàng tồn kho		(28.056.385.198)	(5.812.714.567)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(367.832.284.568)	328.140.246.058
12	Giảm chi phí trả trước		374.271.022	41.574.182
14	Tiền lãi vay đã trả		(23.061.158.026)	(44.605.450.579)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.2	(6.861.257.577)	(9.140.114.160)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(391.181.749)	(518.844.286)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(790.434.670.419)</b>	<b>173.059.784.606</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(5.637.136.182)	(59.138.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.705.272.728	-
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(20.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(1.891.519.565.674)	(739.144.094.131)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		111.080.340.000	361.761.359.452
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.883.465.022	5.194.592.018
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.794.487.624.106)</b>	<b>(372.247.280.661)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.605.222.000.000	430.712.351.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.591.100.000.000	60.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(117.250.000.000)	(139.250.000.000)
36	Cổ tức đã trả		(100.784.572.000)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>2.978.287.428.000</b>	<b>351.462.351.000</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		393.365.133.475	152.274.854.945
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		227.237.853.548	74.962.998.603
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	620.602.987.023	227.237.853.548



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 12 năm 2015 là 20 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 21).

**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 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán sau:

*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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 27.

**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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	517.673.563	316.472.373
Tiền gửi ngân hàng	112.085.313.460	13.921.381.175
Các khoản tương đương tiền (*)	508.000.000.000	213.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>620.602.987.023</b>	<b>227.237.853.548</b>

(\*) 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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**5.1 Phải thu khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	11.481.298.165	17.064.172.490
Phải thu từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	-	349.005.891
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.481.298.165</u></b>	<b><u>17.413.178.381</u></b>

**5.2. Trả trước cho người bán**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	1.000.000.000	1.000.000.000
Trả trước cho người bán	110.000.015	419.649.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.110.000.015</u></b>	<b><u>1.419.649.771</u></b>

**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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu khác từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	364.700.426.136	353.091.766.944
Phải thu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	-	384.379.722.219
- Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	-	137.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	-	127.379.722.219
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	-	120.000.000.000
Thuế TNDN tạm nộp (*)	35.319.669.294	47.475.832.732
Khác	1.580.155.997	309.907.060
	<u>401.600.251.427</u>	<u>785.257.228.955</u>
Dài hạn		
Phải thu theo HĐHTĐT		
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("SL") (**)	852.532.289.322	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.254.132.540.749</u></b>	<b><u>785.257.228.955</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 SL 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 m<sup>2</sup> theo HĐHTĐT số 01/2015/HDHT/KĐ-SL ngày 12 tháng 10 năm 2015.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	293.888.728.662	268.089.265.958
Công trình xây dựng dở dang	<u>5.151.579.597</u>	<u>7.561.359.540</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>299.040.308.259</u></b>	<b><u>275.650.625.498</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khang Điền Long Trường (**)	254.542.941.168	229.297.030.593
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	22.503.980.912	22.305.997.276
Dự án Khang Điền Phước Long B	<u>16.841.806.582</u>	<u>16.486.238.089</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>293.888.728.662</u></b>	<b><u>268.089.265.958</u></b>

(\*\*) 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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**9. TÀI SẢN CÓ 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>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	50.173.573	5.822.791.146	1.427.171.205	7.300.135.924
Mua trong năm	-	5.530.300.000	106.836.182	5.637.136.182
Thanh lý	-	(5.607.624.000)	-	(5.607.624.000)
Số cuối năm	<u>50.173.573</u>	<u>5.745.467.146</u>	<u>1.534.007.387</u>	<u>7.329.648.106</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	50.173.573	24.028.943	1.337.058.205	1.411.260.721
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(50.173.573)	(3.343.169.915)	(1.347.968.293)	(4.741.311.781)
Khấu hao trong năm	-	(751.000.829)	(26.709.048)	(777.709.877)
Thanh lý	-	3.330.500.296	-	3.330.500.296
Số cuối năm	<u>(50.173.573)</u>	<u>(763.670.448)</u>	<u>(1.374.677.341)</u>	<u>(2.188.521.362)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>2.479.621.231</u>	<u>79.202.912</u>	<u>2.558.824.143</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>4.981.796.698</u>	<u>159.330.046</u>	<u>5.141.126.744</u>

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	429.570.000.000	99,90	99.900.000.000	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	61.009.200.000	99,90
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	182.649.970.703	99,90	152.129.094.131	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	99.900.000.000	99,90	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	99.050.000.000	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	99,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.930.823.413.222</u></b>		<b><u>1.163.302.525.753</u></b>	

Vào các ngày 23 tháng 9 năm 2015 và ngày 3 tháng 12 năm 2015, Công ty đã lần lượt mua lại 20,41% và 36,9% quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCCI"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BCCI là 57,31%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị. 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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Vào ngày 15 tháng 10 năm 2015, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP") 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 430.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại NP. 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.

Vào ngày 12 tháng 1 năm 2015, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP") 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 46.000.000.000 VND lên 250.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại GP. 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.

Vào ngày 26 tháng 3 năm 2015, Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT") 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 59.448.572.000 VND lên 90.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại QT. 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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2015, Công ty đã mua 99,9% quyền sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát ("KP"). Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng quản trị vào ngày 18 tháng 12 năm 2015 và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh 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.

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 năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 15.051.319.444 VND (2014: 18.344.782.993 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 (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**13.1 Phải trả người bán**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả người bán	2.035.553.510	5.297.427.139
- Công ty Cổ phần Xây dựng Thái Hải	740.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn, Thiết kế, Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ Thuận Đức Lợi	343.732.300	173.732.300
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng An Pha	286.425.150	4.840.655.098
- Các khoản phải trả người bán khác	665.396.060	283.039.741
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	711.053.450	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.746.606.960</u></b>	<b><u>5.297.427.139</u></b>

**13.2 Người mua trả tiền trước**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	39.014.196.247	42.667.393.987
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 25)	4.216.270.985	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>43.230.467.232</u></b>	<b><u>42.667.393.987</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân	731.622.019	163.378.604
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	-	17.679.143.553
Thuế giá trị gia tăng	-	1.084.056.168
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>731.622.019</u></b>	<b><u>18.926.578.325</u></b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	10.893.667.713	14.109.244.100
Chi phí dịch vụ xây dựng	396.363.637	2.581.355.637
Khác	109.818.538	109.818.538
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.399.849.888</u></b>	<b><u>16.800.418.275</u></b>
Trong đó:		
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	3.564.798.610	-
Chi phí phải trả các bên khác	7.835.051.278	16.800.418.275



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**16. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải trả khác cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 25)</i>	193.350.000.000	547.050.000.000
Phải trả khác	1.002.516.262	321.369.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>194.352.516.262</u></b>	<b><u>547.371.369.500</u></b>

**17. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay từ bên liên quan <i>(i)</i>	737.100.000.000	117.250.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	691.100.000.000	-
	46.000.000.000	117.250.000.000
Dài hạn		
Vay ngân hàng <i>(ii)</i>	1.107.500.000.000	324.750.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	207.500.000.000	324.750.000.000
Vay dài hạn	46.000.000.000	117.250.000.000
Trái phiếu <i>(iii)</i>	161.500.000.000	207.500.000.000
	900.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.844.600.000.000</u></b>	<b><u>442.000.000.000</u></b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 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	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số LD1222900189 ngày 17 tháng 8 năm 2012	147.500.000.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Khang Điền Long Trường	9,5	Quyền sử dụng 122.673,9 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Khang Điền Long Trường
<i>Trong đó:</i>					
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 <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án khu dân cư Long Phước Điền Long Trường sở hữu bởi LPĐ
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	45.000.000.000				
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>207.500.000.000</b>				

(iii) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Phát hành theo mệnh giá: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội</b>					
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/MIETTINBANK106- KHANGDIEN ngày 26 tháng 10 năm 2015	900.000.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Song Lập Phú Hữu	9	Quyền sử dụng 72.292,8 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Song Lập Phú Hữu sở hữu bởi SL

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Số đầu năm	9.199.432.495	9.718.276.781
Sử dụng quỹ	<u>391.181.749</u>	<u>518.844.286</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>8.808.250.746</u></b>	<b><u>9.199.432.495</u></b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

## 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	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>							
Số đầu năm	480.699.740.000	498.373.400.000	(55.093.331.075)	23.080.064.900	11.539.532.450	3.889.639.308	962.489.045.583
Phát hành cổ phiếu	269.300.260.000	94.035.091.000	-	-	-	-	363.335.351.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	12.283.668.925	55.093.331.075	-	-	-	67.377.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	90.572.756.006	90.572.756.006
Số cuối năm	<u>750.000.000.000</u>	<u>604.692.159.925</u>	<u>-</u>	<u>23.080.064.900</u>	<u>11.539.532.450</u>	<u>94.462.395.314</u>	<u>1.483.774.152.589</u>
<b>Năm nay:</b>							
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 (**)	1.050.000.000.000	555.222.000.000	-	-	-	-	1.605.222.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	68.006.294.226	68.006.294.226
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(100.800.000.000)	(100.800.000.000)
Số cuối năm	<u>1.800.000.000.000</u>	<u>1.159.914.159.925</u>	<u>-</u>	<u>34.619.597.350</u>	<u>-</u>	<u>61.668.689.540</u>	<u>3.056.202.446.815</u>

(\*) Trong năm, Công ty đã chuyển toàn bộ số dư đầu kỳ quỹ dự phòng tài chính sang quỹ đầu tư phát triển theo hướng dẫn của Thông tư 200 (Thuyết minh số 27).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*\*) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 48.480.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 17.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 824.072.000.000 VND sau khi trừ chi phí phát hành là 88.000.000 VND.

Cũng vào ngày này, Công ty đã phát hành 2.520.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 25.200.000.000 VND.

Vào ngày 15 tháng 5 và ngày 19 tháng 5 năm 2015, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu trên.

Vào ngày 1 tháng 12 năm 2015, Công ty đã phát hành 3.600.000 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 14.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị 50.350.000.000 VND sau khi trừ chi phí phát hành là 50.000.000 VND. Vào ngày 13 tháng 1 năm 2016, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu này.

Vào ngày 17 tháng 12 năm 2015, Công ty đã phát hành riêng lẻ 50.400.000 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 14.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 705.600.000.000 VND. Vào ngày 22 tháng 1 năm 2016, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu này.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	750.000.000.000	480.699.740.000
Tăng trong năm	<u>1.050.000.000.000</u>	<u>269.300.260.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>1.800.000.000.000</u>	<u>750.000.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	100.800.000.000	-
Cổ tức đã trả	100.784.572.000	-

**19.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	180.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.000.000	75.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**20. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>22.846.364.884</b>	<b>169.070.187.380</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	15.668.777.782	26.259.678.344
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	7.177.587.102	142.810.509.036
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	-	(5.461.309.091)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>22.846.364.884</b>	<b>163.608.878.289</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	15.668.777.782	20.798.369.253
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	7.177.587.102	142.810.509.036

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	56.958.607.321	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	29.822.369.000	147.327.673.264
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	24.764.806.688	6.167.396.829
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.545.783.009</b>	<b>153.495.070.093</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	13.955.624.973	20.276.444.139
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.501.253.023	74.624.210.150
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.456.877.996</b>	<b>94.900.654.289</b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	25.208.672.964	17.536.056.879
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	68.257.296.521
Chi phí tư vấn thanh lý khoản đầu tư	-	6.000.000.000
Khác	-	316.895.995
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.208.672.964</b>	<b>92.110.249.395</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>22.200</b>	<b>3.325.000.000</b>
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	3.000.000.000
Khác	22.200	325.000.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.580.005.313)</b>	-
Tiền phạt thuế	(2.008.154.337)	-
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	(571.850.976)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>(2.579.983.113)</b>	<b>3.325.000.000</b>

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% 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	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	5.522.980.115
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.338.277.462	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.046.711.796	20.391.755.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.384.989.258</b>	<b>25.914.735.142</b>

**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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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:

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>71.391.283.484</b>	<b>116.487.491.148</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:</b>		
Chi phí không được khấu trừ	7.042.708.971	1.306.759.496
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	1.687.658.848	9.182.642.071
Thay đổi chi phí phải trả	220.250.000	(30.000.000)
Lãi vay	(55.889.955.092)	(15.557.545.676)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(56.958.607.321)	-
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	(8.250.000)	(9.000.000)
<b>(Lỗ) lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>(32.514.911.110)</b>	<b>111.380.347.039</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(86.275.891.970)
<b>(Lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>(32.514.911.110)</b>	<b>25.104.455.069</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>5.522.980.115</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	17.679.143.553	35.940.167.465
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.338.277.462	-
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu tiền	(12.156.163.438)	(14.643.889.867)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(6.861.257.577)	(9.140.114.160)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>17.679.143.553</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ tính thuế	6.502.982.222	-	6.502.982.222	18.980.696.233
Trợ cấp thôi việc phải trả	72.957.700	82.068.470	(9.110.770)	(1.980.000)
Phí dịch vụ	66.013.708	24.160.078	41.853.630	(1.861.223)
Lãi vay	-	12.295.790.120	(12.295.790.120)	(3.422.660.049)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.420.682.945)	(37.134.036.187)	3.713.353.242	2.020.181.255
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(26.778.729.315)</b>	<b>(24.732.017.519)</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(2.046.711.796)</b>	<b>(20.391.755.027)</b>

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

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

<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 và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận tạm ứng	228.500.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	228.500.000.000
		Tiền vay nhận được	191.500.000.000
		Lãi tiền vay	797.700.000
		Tạm ứng	9.000.000.000
		Thu hồi tạm ứng	24.943.613.667
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Tạm ứng	277.500.000.000
		Thu hồi tạm ứng	37.600.000.000
		Nhận tạm ứng	16.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	34.000.000.000
		Cho vay	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Tạm ứng	270.000.000.000
		Thu hồi tạm ứng	270.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	76.000.000.000
		Tiền vay nhận được	20.000.000.000
		Lãi tiền vay	265.833.333
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Thu hồi góp vốn HĐHTĐT	115.000.000.000
		Tạm ứng	224.300.000.000
		Thu hồi tạm ứng	224.300.000.000
		Nhận tạm ứng	8.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	8.000.000.000
		Tiền vay nhận được	22.000.000.000
Lãi tiền vay	60.500.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Năm nay</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Bên liên quan	Tiền vay nhận được	163.500.000.000
		Lãi tiền vay	1.418.312.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Góp vốn HĐHTĐT	132.552.000.000
		Thu hồi góp vốn HĐHTĐT	132.552.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	830.924.069.777
		Nhận tạm ứng	122.100.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	193.900.000.000
		Tiền vay nhận được	110.100.000.000
		Lãi tiền vay	285.125.000
Lợi nhuận từ HĐHTĐT	14.175.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	116.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	213.350.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Bên liên quan	Tiền vay nhận được	97.000.000.000
		Lãi tiền vay	453.333.333
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Tạm ứng	85.000.000.000
		Thu hồi tạm ứng	5.100.000.000
		Nhận tạm ứng	62.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	62.000.000.000
		Chuyển lợi nhuận	50.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Bên liên quan	Tiền vay nhận được	78.000.000.000
		Lãi tiền vay	283.994.444
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất động sản Liên Minh	Bên liên quan	Tạm ứng	33.200.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	33.200.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	31.600.000.000
		Cung cấp dịch vụ xây dựng	6.525.079.184
		Tạm ứng	5.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	3.200.000.000
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	21.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	11.012.830.000
		Thu hồi góp vốn HĐHTĐT	131.012.830.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	9.900.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	1.100.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	3.900.000.000
		Thu hồi tạm ứng	17.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Năm nay</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	1.700.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	600.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thu từ thanh lý khoản đầu tư vào MG	83.538.000.000
		Cung cấp dịch vụ	5.357.037.273

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Tạm ứng	1.112.900.000.000
		Thu hồi tạm ứng	886.600.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	23.900.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Cung cấp dịch vụ xây dựng	147.767.194.971
		Tạm ứng cho dịch vụ xây dựng	29.823.303.384
		Nhận tạm ứng	26.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	14.000.000.000
		Tạm ứng	5.000.000.000
		Thu hồi tạm ứng	5.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Tạm ứng	122.166.666.663
		Thanh lý 99,9% khoản đầu tư trong SGMX	139.857.296.521
		Thu hồi tạm ứng	110.000.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	69.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Góp vốn	69.965.000.000
		Nhận tạm ứng	18.900.000.000
		Thu hồi tạm ứng	17.580.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	11.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng	560.000.000
		Thu hồi tạm ứng	160.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	103.200.000.000
		Hoàn trả tạm ứng	7.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	85.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Nhận tạm ứng	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	15.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số tiền</i>	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	302.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	191.387.045.915	
		Thu hồi góp vốn HĐHTĐT	71.387.045.915	
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	119.340.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Gia An	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn đầu tư	6.000.000.000	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	Hàng bán trả lại	2.730.109.091	
Công ty TNHH Đầu tư Lộc Đức	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	137.000.000.000	

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>9.445.625.117</u>	<u>7.559.423.992</u>

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 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>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	<u>1.000.000.000</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 12 năm 2015 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>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Tạm ứng	163.900.000.000
Công ty TNHH MTV Hào Khang	Công ty con	Tạm ứng	129.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	Công ty con	Cổ tức	49.699.314.526
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	13.710.153.277
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Chi trả hộ	4.725.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	2.650.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lãi tiền vay	115.958.333
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>364.700.426.136</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	<u>20.000.000.000</u>
<b><i>Phải thu dài hạn khác</i></b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT	838.357.289.322
		Lãi HĐHTĐT	14.175.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>852.532.289.322</u></b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ tư vấn	<u>(711.053.450)</u>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	<u>(4.216.270.985)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 12 năm 2015 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>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Bên liên quan	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 Tháp Mười	Bên liên quan	Lãi vay	(453.333.333)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Lãi vay	(285.125.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Bên liên quan	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)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>(3.564.798.610)</u></b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
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	(37.400.000.000)
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Bên liên quan	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)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>(193.350.000.000)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 12 năm 2015 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>
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	(191.500.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Bên liên quan	Vay	(163.500.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Vay	(110.100.000.000)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mười	Bên liên quan	Vay	(97.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Bên liên quan	Vay	(78.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Vay	(29.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Vay	(22.000.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>(691.100.000.000)</u></b>

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 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>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Vila	Công ty con	Tạm ứng	<u>1.000.000.000</u>
<b>Phải thu ngắn hạn từ khách hàng</b>			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	<u>349.005.891</u>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Tạm ứng	226.300.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư trong MG	83.538.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	27.310.153.277
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Tạm ứng	15.943.613.667
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>353.091.766.944</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

**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 12 năm 2014 như sau:  
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i>
			<i>Phải thu (Phải trả)</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(302.000.000.000)
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(115.600.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận tạm ứng	(85.000.000.000)
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Nhận tạm ứng	(18.000.000.000)
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	(12.000.000.000)
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 Nhà Phố	Công ty con	Nhận tạm ứng	(5.000.000.000)
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Nhận tạm ứng	(2.150.000.000)
<b>TOTAL</b>			<b><u>(547.050.000.000)</u></b>

**26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	927.768.000	547.560.000
Trên 1 đến 5 năm	618.512.000	365.040.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.546.280.000</u></b>	<b><u>912.600.000</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015


**27. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu năm (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>			
Phải thu ngắn hạn khác	528.257.228.955	257.000.000.000	785.257.228.955
Đầu tư dài hạn khác	257.000.000.000	(257.000.000.000)	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	364.788.500	364.788.500
Phải trả dài hạn khác	364.788.500	(364.788.500)	-
Quỹ đầu tư phát triển	23.080.064.900	11.539.532.450	34.619.597.350
Quỹ dự phòng tài chính	11.539.532.450	(11.539.532.450)	-

**28. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Trà Thanh Trà  
Kế toán trưởng



  
Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2016