

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46

# 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 (“HOSE”) với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do HOSE 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 để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 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

### 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
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 15 tháng 9 năm 2016
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 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Giấy Ủy quyền số 03/2016/QĐ-KĐ ngày 4 tháng 1 năm 2016.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

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

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

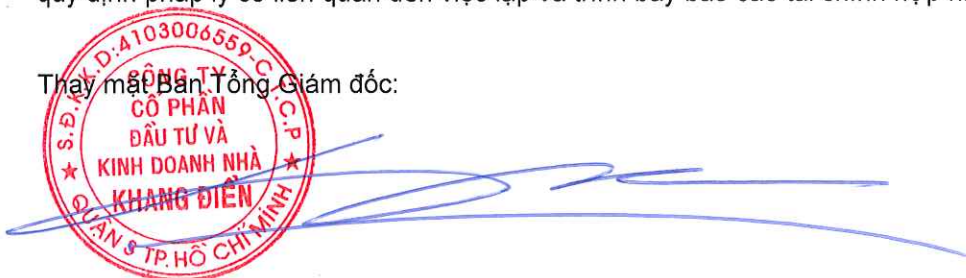
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lý Điền Sơn  
Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017



Số tham chiếu: 60766189/18707863-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được lập ngày 23 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

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

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 0426-2013-004-1

Nguyễn Thanh Sang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1541-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 3 năm 2017



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.241.327.083</b>	<b>7.635.495.663</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.059.489.169</b>	<b>982.506.232</b>
111	1. Tiền		629.593.202	327.058.577
112	2. Các khoản tương đương tiền		429.895.967	655.447.655
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>510.000</b>	<b>44.010.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		510.000	44.010.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.485.091.191</b>	<b>653.811.135</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	724.960.167	140.792.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	469.339.840	437.470.264
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	294.115.578	79.296.364
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(3.324.394)	(3.748.154)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>4.617.788.265</b>	<b>5.865.283.119</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.617.788.265	5.865.283.119
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>78.448.458</b>	<b>89.885.177</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		24.403.102	19.048.337
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		46.951.778	70.561.966
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		7.093.578	274.874
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>695.584.455</b>	<b>907.442.132</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>85.444.073</b>	<b>102.943.172</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	74.741.495	87.740.748
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	5.640.101	7.776.784
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	14.848.477	15.211.640
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5.1, 6	(9.786.000)	(7.786.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>27.546.965</b>	<b>31.676.523</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	27.488.654	31.570.764
222	Nguyên giá		88.206.671	87.696.935
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(60.718.017)	(56.126.171)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	58.311	105.759
228	Nguyên giá		1.786.749	1.786.749
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.728.438)	(1.680.990)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>81.725.597</b>	<b>84.913.865</b>
231	1. Nguyên giá		127.557.936	131.865.214
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(45.832.339)	(46.951.349)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>272.425.330</b>	<b>439.962.190</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	272.425.330	439.962.190
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>208.584.801</b>	<b>226.571.499</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		193.015.770	210.515.935
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.135.455	17.135.455
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.566.424)	(1.079.891)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>19.857.689</b>	<b>21.374.883</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.797.804	4.467.670
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	5.224.286	3.937.866
269	3. Lợi thế thương mại	14	10.835.599	12.969.347
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.936.911.538</b>	<b>8.542.937.795</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.539.099.200</b>	<b>4.369.914.071</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.272.169.292</b>	<b>1.037.388.780</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	80.103.089	48.948.085
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	670.114.574	500.980.970
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	179.043.886	105.562.090
314	4. Phải trả người lao động		4.134.796	6.862.257
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	50.391.260	50.044.620
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	8.045.738	2.600.794
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	74.976.265	88.846.528
320	8. Vay ngắn hạn	20	194.351.572	218.819.525
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.008.112	14.723.911
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.266.929.908</b>	<b>3.332.525.291</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	176.432	50.657.501
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	80.629.339	82.010.966
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	17	88.832.160	106.699.017
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	210.189.314	208.197.968
337	5. Phải trả dài hạn khác	19	101.197.965	118.060.269
338	6. Vay dài hạn	20	1.699.929.119	2.699.216.325
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	84.038.381	65.914.288
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.937.198	1.768.957
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.397.812.338</b>	<b>4.173.023.724</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.397.812.338</b>	<b>4.173.023.724</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	2.339.998.920	1.800.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.339.998.920	1.800.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	619.915.240	1.159.914.160
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	47.936.288	34.915.354
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	468.978.713	262.238.257
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		97.203.991	8.880.729
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		371.774.722	253.357.528
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		920.983.177	915.955.953
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.936.911.538</b>	<b>8.542.937.795</b>

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

  
  
Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.938.432.166	1.051.919.567
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(6.789.172)	(1.979.159)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.931.642.994	1.049.940.408
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(2.951.969.940)	(712.293.831)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		979.673.054	337.646.577
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	16.495.930	79.355.805
22	7. Chi phí tài chính	24	(110.647.824)	(59.149.887)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.648.089)	(8.513.956)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		10.724.635	14.909.885
25	9. Chi phí bán hàng		(173.123.320)	(61.982.142)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(117.510.214)	(76.331.379)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		605.612.261	234.448.859
31	12. Thu nhập khác	25	13.804.653	98.911.387
32	13. Chi phí khác	25	(36.818.962)	(16.099.085)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(23.014.309)	82.812.302
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		582.597.952	317.261.161
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	(160.404.227)	(47.325.157)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.3	(16.837.673)	(1.492.591)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		405.356.052	268.443.413
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		371.774.722	253.357.528
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		33.581.330	15.085.885
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	1,59	1,02
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	1,59	1,02

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>582.597.952</b>	<b>317.261.161</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	8, 9, 10, 14	9.847.117	2.800.949
03	Dự phòng		2.062.773	1.513.155
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(27.220.566)	(193.071.126)
06	Chi phí lãi vay	24	8.648.089	8.513.956
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>575.935.365</b>	<b>137.018.095</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(629.467.719)	368.351.152
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.424.146.799	(454.600.244)
11	Tăng các khoản phải trả		109.012.971	210.496.836
12	Tăng chi phí trả trước		(4.684.899)	(19.795.536)
14	Tiền lãi vay đã trả		(145.678.130)	(19.285.993)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(92.391.951)	(34.888.013)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(39.387.120)	(2.466.657)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.197.485.316</b>	<b>184.829.640</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(4.308.358)	(7.924.229)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản dài hạn		-	2.596.182
24	Thu hồi tiền gửi ngân hàng		43.500.000	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(2.111.911.540)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	111.080.340
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		47.072.412	12.144.584
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>86.264.054</b>	<b>(1.994.014.663)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		560.000	1.605.786.551
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.737.593.712	2.798.056.427
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.818.920.145)	(1.946.055.857)
36	Cổ tức đã trả	21.2	(126.000.000)	(100.784.572)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(1.206.766.433)</b>	<b>2.357.002.549</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		76.982.937	547.817.526
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		982.506.232	434.688.706
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.059.489.169	982.506.232



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

Công ty có trụ sở chính 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 339 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 221).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức***

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	
				<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,8	99,8
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,8	99,8
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	100
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản.	Đang hoạt động	99,9	99,9

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,7	99,7
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,7	99,7
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99	99
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,8	99,8
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99	99

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(17) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,8	99,8
(18) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Đang hoạt động	57,31	57,31
(19) Công ty Cổ phần BCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(20) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(21) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí 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.

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.5 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm kế toán	3 - 10 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm
---------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 Nhóm Công ty.

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

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

#### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)*

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu 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 việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

*Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp*

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- a. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- c. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- d. Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

*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.

*Cổ tức*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.18 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

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

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	5.407.855	3.462.062
Tiền gửi ngân hàng	624.185.347	323.596.515
Các khoản tương đương tiền (*)	429.895.967	655.447.655
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.059.489.169</b>	<b>982.506.232</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng, và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,3% đến 6,4% mỗi năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**5.1 Phải thu khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>724.960.167</b>	<b>140.792.661</b>
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	723.683.404	139.515.898
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	392.178.240	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090	-
- Phải thu khách hàng khác	237.422.074	139.515.898
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.276.763	1.276.763
<b>Dài hạn</b>	<b>74.741.495</b>	<b>87.740.748</b>
Phải thu từ khách hàng	74.741.495	87.740.748
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>799.701.662</b>	<b>228.533.409</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.324.394)	(3.748.154)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>794.377.268</b>	<b>224.785.255</b>

**5.2 Trả trước cho người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>469.339.840</b>	<b>437.470.264</b>
Tạm ứng cho thầu phụ	341.367.875	358.601.186
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	117.985.000	-
- Các nhà thầu phụ khác	223.382.875	358.601.186
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	127.971.965	78.869.078
<b>Dài hạn</b>	<b>5.640.101</b>	<b>7.776.784</b>
Tạm ứng cho thầu phụ	5.640.101	7.776.784
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>474.979.941</b>	<b>445.247.048</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>294.115.578</b>	<b>79.296.364</b>
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	232.635.200	-
- Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (*)	226.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Thuận Thành ("Thuận Thành") (**)	6.635.200	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (***)	54.963.918	61.717.678
Tạm ứng để thực hiện các dự án	4.149.889	4.961.477
Khác	2.366.571	12.617.209
<b>Dài hạn</b>	<b>14.848.477</b>	<b>15.211.640</b>
Tạm ứng cho nhân viên	11.634.814	11.634.814
Khác	3.213.663	3.576.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>308.964.055</b>	<b>94.508.004</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>301.178.055</b>	<b>86.722.004</b>

(\*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m<sup>2</sup> theo HĐHTĐT số 003/2016/HĐHT/TMINH-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2016.

(\*\*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Thuận Thành để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 1.731,8 m<sup>2</sup> ("Dự án Feliza") theo HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016.

(\*\*\*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. HÀNG TỒN KHO**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	4.605.781.609	5.853.216.021
Hàng hóa	11.685.745	11.780.466
Nguyên liệu, vật liệu	320.911	286.632
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.617.788.265</b>	<b>5.865.283.119</b>

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

	Ngàn VND	
	Ending balance	Beginning balance
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	728.929.323	577.368.750
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (**)	462.103.047	645.075.242
Song Lập Phú Hữu ("Melosa") (**)	436.892.411	930.704.865
BCCI - Khu Dân cư 11A	393.794.690	380.387.975
Tháp Mười Phước Long B (**)	313.081.174	134.532.635
Bình Trưng - Bình Trưng Đông	263.553.900	246.000.577
Thành Phúc Cao ốc (**)	234.795.339	214.680.523
Quốc Tế Phú Hữu (**) ("The Venica")	227.559.493	257.785.201
Thành Phúc Phú Hữu (**)	219.944.864	171.893.431
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	197.782.000	197.782.000
BCCI - An Dương Vương	197.196.000	196.646.000
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	193.066.198	461.770.747
Kim Phát Phú Hữu	182.679.132	-
Sapphire Phú Hữu (**)	172.941.641	160.158.691
Gia Phước Phú Hữu (**)	122.287.602	86.308.339
Trí Minh Phú Hữu (**) ("Mega Village")	85.259.634	187.511.538
Khang Điền Long Trường	10.432.122	254.542.941
BCCI - Tòa nhà An Lạc	-	390.559.972
Các dự án khác	163.483.039	359.506.594
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.605.781.609</b>	<b>5.853.216.021</b>

(\*\*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

					Ngàn VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	24.479.496	38.354.487	20.322.463	4.540.489	87.696.935
Mua trong năm	-	472.646	-	37.090	509.736
Số cuối năm	24.479.496	38.827.133	20.322.463	4.577.579	88.206.671
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết</i>	3.400.513	17.728.354	8.684.281	4.088.289	33.901.437
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	9.616.527	30.197.178	12.119.259	4.193.207	56.126.171
Khấu hao trong năm	911.280	1.991.540	1.430.436	258.590	4.591.846
Số cuối năm	10.527.807	32.188.718	13.549.695	4.451.797	60.718.017
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	14.862.969	8.157.309	8.203.204	347.282	31.570.764
Số cuối năm	13.951.689	6.638.415	6.772.768	125.782	27.488.654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Ngàn VND</i>
			<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>331.745</u>	<u>1.455.004</u>	<u>1.786.749</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	331.745	1.312.660	1.644.405
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	331.745	1.349.245	1.680.990
Hao mòn trong năm	<u>-</u>	<u>47.448</u>	<u>47.448</u>
Số cuối năm	<u>331.745</u>	<u>1.396.693</u>	<u>1.728.438</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>105.759</u>	<u>105.759</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>58.311</u>	<u>58.311</u>

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Ngàn VND</i>
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	131.865.214
Thanh lý, nhượng bán	<u>(4.307.278)</u>
Số cuối năm	<u>127.557.936</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	46.951.349
Khấu hao trong năm	3.074.075
Thanh lý, nhượng bán	<u>(4.193.085)</u>
Số cuối năm	<u>(45.832.339)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>84.913.865</u>
Số cuối năm	<u>81.725.597</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) vì hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	222.392.518	234.647.054
Trung tâm công nghiệp quy mô nhỏ	48.379.548	-
Dự án 510 Kinh Dương Vương	-	205.032.743
Khác	1.653.264	282.393
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.425.330</b>	<b>439.962.190</b>

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 12.1</i> )	193.015.770	210.515.935
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 12.2</i> )	17.135.455	17.135.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.151.225</b>	<b>227.651.390</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.566.424)	(1.079.891)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>208.584.801</b>	<b>226.571.499</b>

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	162.177.983	11,46	20	171.242.021	11,46	20
Công ty TNHH Cao Óc Xanh	20.009.719	11,46	20	20.011.153	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới	5.965.307	11,46	20	14.400.000	11,46	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.862.761	28,66	50	4.862.761	28,66	50
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>193.015.770</b>			<b>210.515.935</b>		



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến. 20% vốn góp tại Big C đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20.2*).

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH EB Thành phố mới ("EB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 0313517445 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. EB New city có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư Cityland, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB New city là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("BDS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BDS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại số 196 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

					Ngàn VND
	<i>BDS Sài Gòn Châu Á</i>	<i>Big C</i>	<i>GB</i>	<i>EB</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Số đầu năm và số cuối năm	<u>4.000.000</u>	<u>57.197.128</u>	<u>20.060.312</u>	<u>14.400.000</u>	<u>95.657.440</u>
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Số đầu năm	862.761	114.044.893	(49.159)	-	114.858.495
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	19.160.762	(1.434)	(8.434.693)	10.724.635
Cổ tức được chia trong kỳ	-	(28.224.800)	-	-	(28.224.800)
Số cuối năm	<u>862.761</u>	<u>104.980.855</u>	<u>(50.593)</u>	<u>(8.434.693)</u>	<u>97.358.330</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>4.862.761</u>	<u>171.242.021</u>	<u>20.011.153</u>	<u>14.400.000</u>	<u>210.515.935</u>
Số cuối năm	<u>4.862.761</u>	<u>162.177.983</u>	<u>20.009.719</u>	<u>5.965.307</u>	<u>193.015.770</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)
Đầu tư cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	19.354	1.312.145	15.300	1.312.145
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310	12.331	123.310
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")		14.000.000		14.000.000
Khác		1.700.000		1.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.135.455</b>		<b>17.135.455</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.566.424)		(1.079.891)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>15.569.031</b>		<b>16.055.564</b>

**13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 119.080.671 ngàn VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 198.076.527 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

**14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong năm được trình bày như sau:

	Ngàn VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	34.008.874
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	21.039.527
Phân bổ trong năm	2.133.748
Số cuối năm	23.173.275
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	12.969.347
Số cuối năm	10.835.599



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**15.1 Phải trả người bán**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>80.103.089</b>	<b>48.948.085</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	29.999.851	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	13.178.064	-
Các nhà cung cấp khác	36.925.174	48.948.085
<b>Dài hạn</b>	<b>176.432</b>	<b>50.657.501</b>
Phải trả người bán	176.432	50.657.501
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.279.521</b>	<b>99.605.586</b>

**15.2 Người mua trả tiền trước**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>670.114.574</b>	<b>500.980.970</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	598.092.521	500.980.970
Nhận tạm ứng thanh lý khoản đầu tư (**)	50.000.000	-
Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất (***)	22.022.053	-
<b>Dài hạn</b>	<b>80.629.339</b>	<b>82.010.966</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền nhà (*)	80.629.339	82.010.966
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>750.743.913</b>	<b>582.991.936</b>

(\*) Đây là số tiền mà Nhóm Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

(\*\*) Đây là khoản nhận tạm ứng cho việc thanh lý khoản đầu tư vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh theo Quyết định số 130/NQ.BCCI.HDQT.

(\*\*\*) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận cho việc chuyển giao quyền sử dụng đất tại Khu tái định cư Phong Phú 4 theo Hợp đồng số 197/HDNT.TTCNQSDĐ/PP4/2011 ngày 7 tháng 7 năm 2011.

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	134.897.032	67.088.792
Thuế giá trị gia tăng	42.732.913	28.054.274
Thuế thu nhập cá nhân	1.314.934	10.030.419
Khác	99.007	388.605
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.043.886</b>	<b>105.562.090</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VND Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>50.391.260</b>	<b>50.044.620</b>
Chi phí dịch vụ xây dựng	26.961.072	18.598.917
Chi phí lãi vay	10.181.899	28.131.269
Khác	13.248.289	3.314.434
<b>Dài hạn</b>	<b>88.832.160</b>	<b>106.699.017</b>
Chi phí dịch vụ xây dựng	88.832.160	106.699.017
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>139.223.420</u></b>	<b><u>156.743.637</u></b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VND Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.045.738</b>	<b>2.600.794</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.611.496	2.453.136
Khác	434.242	147.658
<b>Dài hạn</b>	<b>210.189.314</b>	<b>208.197.968</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	210.189.314	208.197.968
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>218.235.052</u></b>	<b><u>210.798.762</u></b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VND Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>74.976.265</b>	<b>88.846.528</b>
Quỹ bảo trì	41.171.703	17.724.088
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	2.811.837	38.158.302
Nhận ký quỹ, ký cược	4.990.252	3.700.340
Phải trả khác	26.002.473	29.263.798
<b>Dài hạn</b>	<b>101.197.965</b>	<b>118.060.269</b>
Phải trả đền bù đất (*)	76.115.857	99.342.790
Nhận ký quỹ, ký cược	17.698.314	2.843.610
Phải trả khác	7.383.794	15.873.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>176.174.230</u></b>	<b><u>206.906.797</u></b>

(\*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		<i>Ngàn VND</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>194.351.572</b>	<b>218.819.525</b>
Vay ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 20.1</i> )	88.807.947	10.855.529
Vay dài hạn đến hạn trả	105.543.625	207.963.996
<b>Dài hạn</b>	<b>1.699.929.119</b>	<b>2.699.216.325</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 20.2</i> )	1.227.243.664	1.798.324.410
Vay đối tượng khác	-	891.915
Trái phiếu ( <i>Thuyết minh số 20.3</i> )	472.685.455	900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.894.280.691</b>	<b>2.918.035.850</b>

**20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4</b>					
Hợp đồng vay số 19/2016/HĐTD- DN ngày 17 tháng 8 năm 2016	28.000.000	Ngày 17 tháng 8 năm 2017	Tài trợ dự án Lucasta	9,1	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 256 đến 260 của dự án Lucasta tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM
Hợp đồng vay số 20/2016/HĐTD- DN ngày 31 tháng 8 năm 2016	35.085.400	Ngày 31 tháng 8 năm 2017	Tài trợ dự án Mega Village	9,1	Quyền sử dụng đất tại dự án Mega Village Phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTDH M ngày 27 tháng 7 năm 2016	25.722.547	Ngày 27 tháng 7 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng cộng 2,3%/ năm	Tín chấp
	<b>88.807.947</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> (Ngàn VND)	<i>Kỳ hạn</i> <i>trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> (%/năm)	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 16.2680021/HĐT DA/NHCT900-GIAPHUOC ngày 11 tháng 5 năm 2016	70.888.205	47 tháng	Tài trợ dự án Gia Phước Phú Hữu	9,5	Quyền sử dụng 29.562 m <sup>2</sup> đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ dự án Gia Phước Phú Hữu
Hợp đồng vay số 19/2016/HDTD-DN ngày 17 tháng 9 năm 2016	175.711.453	42 tháng	Tài trợ dự án Lucasta	9	Quyền sử dụng 122.674 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Lucasta
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 16.321.000101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	77.509.434	52 tháng	Trả tiền thuê 100.000 m <sup>2</sup> đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	9,5	20% vốn góp tại Công ty TNHH TM & DV Siêu Thị Big C An Lạc; 172.032 m <sup>2</sup> quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, và thuộc dự án 11A Bình Hưng
Hợp đồng vay số 16.321.000102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	70.228.786	42 tháng	Tài trợ dự án Phong phú 4, Bình Chánh	9,5	140.319 m <sup>2</sup> quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (Ngàn VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
------------------	-----------------------------------	---------------------------	---------------------	-----------------------------	------------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1**

Hợp đồng vay số 121/2015 - HĐTDDA/NHCT 902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	145.757.186	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Phú Hữu	9	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Nhà Phố - Phú Hữu quy mô 44.725 m <sup>2</sup>
Hợp đồng vay số 122/2015 - HĐTDDA/NHCT 902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	171.225.928	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Cao ốc	9	Quyền sử dụng 16.667 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Cao ốc
Hợp đồng vay số 71/2016- HĐTDDA/NHCT 902-THAPMUOI ngày 31 tháng 3 năm 2016	188.681.406	36 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Tháp Mười Phước Long B	9,5	Quyền sử dụng 30.468 m <sup>2</sup> đất và tài sản hình thành từ dự án Khu dân cư Tháp Mười Phước Long B
Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐ TDDA/NHCT900-BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	184.449.614	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	9,5	Quyền sử dụng 51.672 m <sup>2</sup> đất và tài sản hình thành từ dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>(Ngàn VND)</i>	<i>Kỳ hạn</i> <i>trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> <i>(%/năm)</i>	<i>Hình thức</i> <i>đảm bảo</i>
------------------	---	---------------------------------	---------------------	-----------------------------------	------------------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Hợp đồng vay số 2000 - LDS - 201422711 ngày 29 tháng 12 năm 2014	40.443.737	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	10	Quyền sử dụng 24.120 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
--	------------	----------	------------------------------------	----	--

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng**

Hợp đồng vay số TAT.DN.794.1603 16 ngày 4 tháng 4 năm 2016	30.000.000	36 tháng	Tài trợ mua đất Giai đoạn 2 dự án The Venica	9,5	Các bất động sản hiện hữu và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án The Venica theo Hợp đồng vay số TAT.DN.794.1603 16 ngày 4 tháng 4 năm 2016
--	------------	----------	--	-----	---

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4**

Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTĐ-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06-01/SĐBS - HĐTĐ	177.891.540	48 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	Quyền sử dụng 18.392 m <sup>2</sup> đất số T00013/1aQSĐĐ/4028/UB, 00230/2a QSĐĐ/2580/UB và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án 158 An Dương Vương
---	-------------	----------	---	-----	---

**TỔNG CỘNG** 1.332.787.289

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	105.543.625
Vay dài hạn	1.227.243.664



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 20.3 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu như sau:

	Số cuối năm (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Phát hành theo mệnh giá</b>					
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	95.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Melosa	Lãi suất trái phiếu là 9%/năm cho kỳ ba tháng đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội cộng (+) với biên độ 4%/năm	Quyền sử dụng 72.293 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Melosa sở hữu bởi SL
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội - Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2016/DM/VIETTINBANK.H N-KHANGDIEN ngày 11 tháng 8 năm 2016	377.685.455	48 tháng	Tài trợ cho dự án Melosa và Venica; cơ cấu lại khoản nợ tại các công ty con	Lãi suất trái phiếu là 9,5%/ năm cho kỳ ba tháng đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cộng (+) với biên độ 4%/năm	Quyền sử dụng 7.719 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Venica sở hữu bởi QT; Quyền sử dụng 17.963 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Melosa sở hữu bởi SL; Quyền tài sản phát sinh từ HĐHTĐT số 01/2015/HDHT/KĐ-SL ngày 12 tháng 10 năm 2015 và HĐHTĐT số 01/2016/HDHT/KĐ-QT ngày 12 tháng 10 năm 2016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>472.685.455</b>				

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Ngàn VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>					
Số đầu năm	750.000.000	604.692.160	34.915.354	108.871.758	1.498.479.272
Phát hành cổ phiếu mới	1.050.000.000	555.222.000	-	-	1.605.222.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	253.357.528	253.357.528
Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	2.098.446	2.098.446
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.800.000)	(100.800.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.289.475)	(1.289.475)
Số cuối năm	<u>1.800.000.000</u>	<u>1.159.914.160</u>	<u>34.915.354</u>	<u>262.238.257</u>	<u>3.257.067.771</u>
<b>Năm nay:</b>					
Số đầu năm	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	262.238.257	3.257.067.771
Phát hành cổ phiếu mới (*)	539.998.920	(539.998.920)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	371.774.722	371.774.722
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934	(13.020.934)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(126.000.000)	(126.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(26.013.332)	(26.013.332)
Số cuối năm	<u>2.339.998.920</u>	<u>619.915.240</u>	<u>47.936.288</u>	<u>468.978.713</u>	<u>3.476.829.161</u>

(\*) Vào ngày 29 tháng 9 năm 2016, Công ty đã phát hành 53.999.892 cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu dưới hình thức cổ phiếu thưởng lấy từ nguồn thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016. Việc phát hành cổ phiếu thưởng đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 25 tháng 11 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
<b>Vốn điều lệ đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	1.800.000.000	750.000.000
Tăng trong năm	539.998.920	1.050.000.000
Vốn góp cuối năm	<u>2.339.998.920</u>	<u>1.800.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	126.000.000	100.800.000
Cổ tức đã trả	126.000.000	100.784.572

**21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	233.999.892	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	233.999.892	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	233.999.892	180.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.938.432.166</b>	<b>1.051.919.567</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.826.410.669	987.938.151
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.187.987	4.741.323
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	42.273.537	-
Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	12.559.973	52.670.534
Doanh thu khác	-	6.569.559
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(6.789.172)	(1.979.159)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.931.642.994</b>	<b>1.049.940.408</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.819.621.497	985.958.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.187.987	4.741.323
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	42.273.537	-
Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	12.559.973	52.670.534
Doanh thu khác	-	6.569.559

(\*) Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp đã được ghi nhận một lần theo chính sách kế toán tại *Thuyết minh số 3.15*.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 37.779.996 ngàn VND và 26.356.939 ngàn VND.

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	16.466.769	14.752.584
Cổ tức	29.161	-
Chênh lệch đánh giá lại khoản đầu tư theo giá trị hợp lý tại ngày mua	-	34.770.414
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	29.822.369
Khác	-	10.438
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.495.930</b>	<b>79.355.805</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.691.976.661	688.703.122
Giá vốn dịch vụ cung cấp	243.181.747	779.132
Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	11.943.562	-
Giá vốn cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	4.867.970	22.563.384
Khác	-	248.193
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.951.969.940</u></b>	<b><u>712.293.831</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
Chiết khấu thanh toán	100.998.191	50.446.727
Lãi tiền vay	8.648.089	8.513.956
Khác	1.001.544	189.204
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>110.647.824</u></b>	<b><u>59.149.887</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>13.804.653</b>	<b>98.911.387</b>
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	4.679.219	-
Doanh thu dịch vụ quản lý	4.259.049	2.791.618
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	92.749.882
Khác	4.866.385	3.369.887
<b>Chi phí khác</b>	<b>(36.818.962)</b>	<b>(16.099.085)</b>
Chi phí dịch vụ quản lý	(15.288.323)	(4.263.859)
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	(12.300.664)	(7.477.019)
Phạt do chậm nộp thuế	(6.669.352)	(2.419.231)
Khác	(2.560.623)	(1.938.976)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>(23.014.309)</u></b>	<b><u>82.812.302</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### 26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	159.695.216	48.573.267
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	709.011	(1.248.110)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	16.837.673	1.492.591
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>177.241.900</b>	<b>48.817.748</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>582.597.952</b>	<b>317.261.161</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% (năm trước: 22%) áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	116.519.590	69.797.455
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	5.158.809	3.441.083
Lỗ của các công ty con	5.185.539	11.549.652
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(2.144.927)	(3.280.175)
Điều chỉnh hợp nhất	55.730.230	(22.268.425)
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.916.352)	(9.275.351)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	709.011	(1.248.110)
Khác	-	101.619
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>177.241.900</b>	<b>48.817.748</b>

### 26.2 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 Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	902.170	1.461.344	(559.174)	1.461.344
Chi phí phải trả	1.917.999	1.109.032	808.967	(542.922)
Chi phí lãi vay	2.658.152	-	2.658.152	(2.293.123)
Thu nhập lãi vay dự thu	(1.055.656)	-	(1.055.656)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	269.140	-	269.140	(3.094)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	-	400.000	-
Lỗi tính thuế	132.481	-	132.481	-
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	1.367.490	(1.367.490)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.224.286</b>	<b>3.937.866</b>	<b>1.286.420</b>	<b>(1.377.795)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗi tính thuế	4.681.381	6.502.982	(1.821.601)	6.502.982
Dự phòng trợ cấp thôi việc	115.486	341.044	(225.558)	249.311
Chi phí phải trả	-	70.269	(70.269)	35.969
Chi phí lãi vay	(3.282.770)	-	(3.282.770)	(12.295.790)
Lãi tiền gửi dự thu	(4.716.438)	(337.016)	(4.379.422)	(337.016)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(42.984.274)	(43.590.357)	606.083	5.804.967
Tăng do hợp nhất các công ty con	(37.851.766)	(28.901.210)	(8.950.556)	(75.219)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(84.038.381)</b>	<b>(65.914.288)</b>	<b>(18.124.093)</b>	<b>(114.796)</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(16.837.673)</b>	<b>(1.492.591)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Năm nay	Ngân VND Năm trước
Lương và thưởng	<u>6.989.767</u>	<u>9.445.625</u>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	<u>1.276.763</u>	<u>1.276.763</u>

**28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm nay	Ngân VND Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	371.774.722	253.357.528
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	<u>(440.249)</u>	<u>(14.310.409)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	371.334.473	239.047.119
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	<u>233.999.892</u>	<u>233.999.892</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	1,59	1,02
- Lãi suy giảm	1,59	1,02

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016.

(\*\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 53.999.892 cổ phiếu thường từ thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016 và được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, theo hướng dẫn của CMKTVN số 30.

**29. CÁC CAM KẾT**

***Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn***

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 783.794.040 ngàn VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 637.327 ngàn VND) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

***Các cam kết thuê hoạt động***

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	41.719.037	12.535.555
Trên 1 đến 5 năm	5.321.552	23.857.332
Trên 5 năm	21.404.960	2.046.898
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.445.549</b>	<b>38.439.785</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Căn cứ vào Biên bản Thanh Tra thuế ngày 14 tháng 12 năm 2016 và Quyết định xử phạt số 2490/QĐ-TCT ngày 19 tháng 12 năm 2016 ban hành bởi Tổng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đến Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh, một công ty con trong nhóm Công ty, Ban Giám đốc Công ty quyết định điều chỉnh hồi tố thuế TNDN tính thiếu cho các năm tài chính từ năm 2009 đến năm 2015 với tổng số tiền là 13.688.456 ngàn VND, với chi tiết như sau:

- ▶ Tăng tài sản thuế thu nhập hoãn lại với số tiền là 1.367.490 ngàn VND và đồng thời ghi tăng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước với số tiền là 13.688.456 ngàn VND, ghi giảm lợi ích cổ đông không kiểm soát với số tiền là 5.259.821 ngàn VND và ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với số tiền là 7.061.145 ngàn VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2015;
- ▶ Giảm thu nhập khác với số tiền là 7.061.145 ngàn VND cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Ảnh hưởng của sự điều chỉnh này được trình bày như sau:

	<i>Số liệu theo báo cáo trước đây</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Số liệu sau điều chỉnh</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>			
Thu nhập khác	105.972.532	(7.061.145)	98.911.387
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015</b>			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.570.376	1.367.490	3.937.866
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	91.873.634	13.688.456	105.562.090
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	921.215.774	(5.259.821)	915.955.953
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	269.299.402	(7.061.145)	262.238.257

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

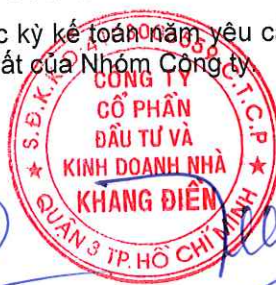
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 23 tháng 3 năm 2017