

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

Báo cáo tài chính riêng

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 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 - 35

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

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
Ông Đào Công Đạt	Thành viên
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	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 riêng kèm theo 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 riêng của 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 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 2016, 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 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng 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 2016.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60766189/18707863

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 22 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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

Chúng tôi xin lưu ý đến 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 2016 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. 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 trên 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.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 22 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.237.268.962.232	1.354.405.918.512
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	113.428.437.165	620.602.987.023
111	1. Tiền		13.428.437.165	112.602.987.023
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.000.000.000	508.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.070.232.726.452	434.191.549.607
131	1. Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	5.1	100.373.246.926	11.481.298.165
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	59.500.000	1.110.000.015
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	330.850.000.000	20.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	638.949.979.526	401.600.251.427
140	III. Hàng tồn kho		51.258.402.863	299.040.308.259
141	1. Hàng tồn kho	8	51.258.402.863	299.040.308.259
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.349.395.752	571.073.623
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.517.520.708	17.632.573
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		831.875.044	472.799.164
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		-	80.641.886
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.511.323.985.559	3.788.809.359.225
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		276.415.797.733	852.532.289.322
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	276.415.797.733	852.532.289.322
220	II. Tài sản cố định		4.384.774.604	5.141.126.744
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	4.384.774.604	5.141.126.744
222	Nguyên giá		7.329.648.106	7.329.648.106
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.944.873.502)	(2.188.521.362)
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)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		3.230.523.413.222	2.930.823.413.222
251	1. Đầu tư vào công ty con	11	3.230.523.413.222	2.930.823.413.222
260	IV. Tài sản dài hạn khác		-	312.529.937
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	54.141.777
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	258.388.160
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.748.592.947.791	5.143.215.277.737

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.351.435.840.546	2.087.012.830.922
310	I. Nợ ngắn hạn		852.612.466.284	998.369.313.107
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	2.087.559.955	2.746.606.960
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	43.136.813.839	43.230.467.232
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	665.200.930	731.622.019
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	25.002.656.476	11.399.849.888
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	50.661.369.500	194.352.516.262
320	6. Vay ngắn hạn	18	722.114.900.853	737.100.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	8.943.964.731	8.808.250.746
330	II. Nợ dài hạn		498.823.374.262	1.088.643.517.815
338	1. Vay dài hạn	18	472.685.454.544	1.061.500.000.000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	25.604.419.718	26.778.729.315
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		533.500.000	364.788.500
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19.1	3.397.157.107.245	3.056.202.446.815
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.397.157.107.245	3.056.202.446.815
411	1. Vốn cổ phần		2.339.998.920.000	1.800.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.339.998.920.000	1.800.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		619.915.239.925	1.159.914.159.925
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		47.640.531.350	34.619.597.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		389.602.415.970	61.668.689.540
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		389.602.415.970	61.668.689.540
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.748.592.947.791	5.143.215.277.737

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2017

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	325.595.764.346	22.846.364.884
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	325.595.764.346	22.846.364.884
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(277.426.313.105)	(17.456.877.996)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.169.451.241	5.389.486.888
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	552.365.526.229	111.545.783.009
22	7. Chi phí tài chính	23	(96.915.149.728)	(25.208.672.964)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(96.627.513.366)	(25.208.672.964)
25	8. Chi phí bán hàng	22	(9.739.907)	(10.325.004)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(24.456.846.767)	(17.745.005.332)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		479.153.241.068	73.971.266.597
31	11. Thu nhập khác	24	348.827.894	22.200
32	12. Chi phí khác	24	(700.784.129)	(2.580.005.313)
40	13. Lỗ khác	24	(351.956.235)	(2.579.983.113)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		478.801.284.833	71.391.283.484
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	(1.338.277.462)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	1.174.309.597	(2.046.711.796)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		479.975.594.430	68.006.294.226



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2017

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		478.801.284.833	71.391.283.484
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	9	756.352.140	777.709.877
05	Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư		(552.365.526.229)	(110.973.932.033)
06	Chi phí lãi vay	23	96.915.149.728	25.208.672.964
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		24.107.260.472	(13.596.265.708)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		735.363.661.745	(351.010.408.615)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		246.170.752.619	(28.056.385.198)
11	Giảm các khoản phải trả		(144.797.339.675)	(367.832.284.568)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.445.746.357)	374.271.022
14	Tiền lãi vay đã trả		(81.245.407.438)	(23.061.158.026)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(6.861.257.577)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.885.220.015)	(391.181.749)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		765.267.961.351	(790.434.670.419)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(5.637.136.182)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	1.705.272.728
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(341.200.000.000)	(20.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		30.350.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(299.700.000.000)	(1.891.519.565.674)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	111.080.340.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		67.907.133.394	9.883.465.022
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(542.642.866.606)	(1.794.487.624.106)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	1.605.222.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.500.622.251.230	1.591.100.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.104.421.895.833)	(117.250.000.000)
36	Cổ tức đã trả	19.2	(126.000.000.000)	(100.784.572.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(729.799.644.603)	2.978.287.428.000

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(507.174.549.858)	393.365.133.475
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		620.602.987.023	227.237.853.548
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	113.428.437.165	620.602.987.023



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 2016 là 23 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 20).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 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 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng 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 2016.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ 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 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 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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 riêng khi phát sinh.

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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

3.6 Chi phí đi vay

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

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

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

3.7 Chi phí trả trước

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

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

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

3.11 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được 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.

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.

3.12 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bất động sản

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

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 năm. 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 năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.12 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 Công ty được xác lập.

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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	825.334.511	517.673.563
Tiền gửi ngân hàng	12.603.102.654	112.085.313.460
Các khoản tương đương tiền (*)	100.000.000.000	508.000.000.000
TỔNG CỘNG	113.428.437.165	620.602.987.023

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,5% đến 5,3% mỗi năm.

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

5.1 Phải thu ngắn hạn từ khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090.000	-
Khách hàng khác	6.290.156.926	11.481.298.165
TỔNG CỘNG	100.373.246.926	11.481.298.165

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	1.000.000.000
Trả trước cho các bên khác	59.500.000	110.000.015
TỔNG CỘNG	59.500.000	1.110.000.015

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

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư thể hiện khoản cho các bên liên quan vay với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 5%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (*Thuyết minh số 26*).

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu khác các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	596.403.687.500	364.700.426.136
Phải thu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	6.635.200.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Thành (" <i>Thuận Thành</i> ") (i)	6.635.200.000	-
Thuế TNDN tạm nộp (ii)	35.265.123.840	35.319.669.294
Khác	645.968.186	1.580.155.997
	<u>638.949.979.526</u>	<u>401.600.251.427</u>
Dài hạn		
Phải thu theo HĐHTĐT	276.157.409.573	852.532.289.322
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập (" <i>SL</i> ") (iii)	186.332.842.842	852.532.289.322
- Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế (" <i>QT</i> ") (iv)	89.824.566.731	-
Khác	258.388.160	-
	<u>276.415.797.733</u>	<u>852.532.289.322</u>
TỔNG CỘNG	<u>915.365.777.259</u>	<u>1.254.132.540.749</u>

(i) Đây là khoản đầu tư của 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 m² ("*Dự án Feliza*") theo HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016.

(ii) 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.

(iii) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào SL để phát triển dự án Melosa tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 72.292,8 m² theo HĐHTĐT số 01/2015/HĐHT/KĐ-SL ngày 12 tháng 10 năm 2015.

(iv) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào QT để phát triển dự án Venica tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 31.010 m² theo HĐHTĐT số 01/2016/HĐHT/KĐ-QT ngày 20 tháng 7 năm 2016.

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

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	46.640.268.199	293.888.728.662
Công trình xây dựng dở dang	4.618.134.664	5.151.579.597
TỔNG CỘNG	<u>51.258.402.863</u>	<u>299.040.308.259</u>

(*) 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	10.432.122.286	254.542.941.168
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	25.240.734.558	22.503.980.912
Dự án Khang Điền Phước Long B	10.967.411.355	16.841.806.582
TỔNG CỘNG	<u>46.640.268.199</u>	<u>293.888.728.662</u>

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Chi phí cải tạo văn phòng	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm và 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>
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	50.173.573	215.167.146	1.368.033.205	1.633.373.924
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(50.173.573)	(763.670.448)	(1.374.677.341)	(2.188.521.362)
Khấu hao trong năm	-	(691.287.504)	(65.064.636)	(756.352.140)
Số cuối năm	<u>(50.173.573)</u>	<u>(1.454.957.952)</u>	<u>(1.439.741.977)</u>	<u>(2.944.873.502)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	4.981.796.698	159.330.046	5.141.126.744
Số cuối năm	-	<u>4.290.509.194</u>	<u>94.265.410</u>	<u>4.384.774.604</u>

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
 Phần mềm kế toán

Nguyên giá:

Số đầu năm và cuối năm 84.000.000

Trong đó:

Đã hao mòn hết 84.000.000

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm và cuối năm (84.000.000)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm và cuối năm -

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

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	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	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	1.103.634.010.897	57,31	1.103.634.010.897	57,31
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (tên trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	298.850.000.000	99,90	99.050.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	264.805.200.000	99,90	264.805.200.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	199.800.000.000	99,90	99.900.000.000	99,90

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

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

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
				VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	182.649.970.703	99,90	182.649.970.703	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	72.983.000.000	99,90	72.983.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	49.500.000.000	99,90	49.500.000.000	99,90
TỔNG CỘNG				3.230.523.413.222		2.930.823.413.222	

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

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 10.740.517.408 VND (2015: 15.051.319.444 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.

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	1.930.842.705	2.035.553.510
- Công ty TNHH MTV Quốc Tế Bắc Mỹ	595.350.000	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn, Thiết kế, Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ Thuận Đức Lợi	513.732.300	343.732.300
- Các khoản phải trả người bán khác	821.760.405	1.691.821.210
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	156.717.250	711.053.450
TỔNG CỘNG	2.087.559.955	2.746.606.960

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	36.321.366.524	39.014.196.247
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 26)	6.815.447.315	4.216.270.985
TỔNG CỘNG	43.136.813.839	43.230.467.232

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	54.545.454	-	54.545.454
Thuế thu nhập cá nhân	731.622.019	2.512.966.211	(2.633.932.754)	610.655.476
TỔNG CỘNG	731.622.019	2.567.511.665	(2.633.932.754)	665.200.930

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	24.952.257.227	10.893.667.713
Chi phí dịch vụ xây dựng	-	396.363.637
Khác	50.399.249	109.818.538
TỔNG CỘNG	25.002.656.476	11.399.849.888
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	23.254.666.115	3.564.798.610
<i>Phải trả các bên khác</i>	1.747.990.361	7.835.051.278

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	49.760.000.000	193.350.000.000
Nhận ký quỹ	900.000.000	985.718.762
Phải trả khác	1.369.500	16.797.500
TỔNG CỘNG	50.661.369.500	194.352.516.262

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.808.250.746	9.199.432.495
Trích lập quỹ	13.020.934.000	-
Sử dụng quỹ	(12.885.220.015)	(391.181.749)
Số cuối năm	8.943.964.731	8.808.250.746

18. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	722.114.900.853	737.100.000.000
Vay từ các bên liên quan (*)	722.114.900.853	691.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	46.000.000.000
Dài hạn	472.685.454.544	1.061.500.000.000
Vay ngân hàng	-	161.500.000.000
Trái phiếu (**)	472.685.454.544	900.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.194.800.355.397	1.798.600.000.000

(*) Số dư thể hiện khoản vay từ các bên liên quan vay với thời hạn 12 tháng và lãi suất từ 3,2%/năm đến 5%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (Thuyết minh số 26).

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

18. VAY (tiếp theo)

(**) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá					
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội - Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/VIETTINBANK10 6-KHANGDIEN ngày 26 tháng 10 năm 2015	95.000.000.000	48 tháng	Tài trợ cho dự án Melosa	Lãi suất trái phiếu là 9%/năm cho 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 72.292,8 m ² 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/VIETTINBAN K.HN-KHANGDIEN ngày 11 tháng 8 năm 2016	377.685.454.544	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 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 7.719,3 m ² đất thuộc dự án Venica sở hữu bởi QT; Quyền sử dụng 17.962,6 m ² 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
TỔNG CỘNG	472.685.454.544				

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

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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:					
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>34.619.597.350</u>	<u>61.668.689.540</u>	<u>3.056.202.446.815</u>
Năm nay:					
Số đầu năm	1.800.000.000.000	1.159.914.159.925	34.619.597.350	61.668.689.540	3.056.202.446.815
Phát hành cổ phiếu (*)	539.998.920.000	(539.998.920.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	479.975.594.430	479.975.594.430
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(13.020.934.000)	(13.020.934.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934.000	(13.020.934.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(126.000.000.000)	(126.000.000.000)
Số cuối năm	<u>2.339.998.920.000</u>	<u>619.915.239.925</u>	<u>47.640.531.350</u>	<u>389.602.415.970</u>	<u>3.397.157.107.245</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 theo tỷ lệ 10:3 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.800.000.000.000	750.000.000.000
Tăng trong năm	<u>539.998.920.000</u>	<u>1.050.000.000.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>2.339.998.920.000</u>	<u>1.800.000.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	126.000.000.000	100.800.000.000
Cổ tức đã trả	126.000.000.000	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	233.999.892	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	233.999.892	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	233.999.892	180.000.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
DOANH THU THUẦN	<u>325.595.764.346</u>	<u>22.846.364.884</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bất động sản	324.507.123.726	15.668.777.782
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.088.640.620	7.177.587.102
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	324.507.123.726	15.668.777.782
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.088.640.620	7.177.587.102

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

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	487.531.950.000	56.958.607.321
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	29.822.369.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	64.833.576.229	24.764.806.688
TỔNG CỘNG	<u>552.365.526.229</u>	<u>111.545.783.009</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	276.892.868.172	13.955.624.973
Giá vốn hợp đồng xây dựng	533.444.933	3.501.253.023
TỔNG CỘNG	<u>277.426.313.105</u>	<u>17.456.877.996</u>

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí khấu hao	9.739.907	10.325.004
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Lương nhân viên	14.957.161.846	11.108.924.711
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.988.535.010	4.132.626.722
Chi phí khấu hao	255.324.732	254.199.494
Chi phí khác	4.255.825.179	2.249.254.405
	<u>24.456.846.767</u>	<u>17.745.005.332</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.466.586.674</u>	<u>17.755.330.336</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	96.627.513.366	25.208.672.964
Chi phí phát hành trái phiếu	287.636.362	-
TỔNG CỘNG	<u>96.915.149.728</u>	<u>25.208.672.964</u>

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

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	348.827.894	22.200
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng	241.670.000	-
Khác	107.157.894	22.200
Chi phí khác	(700.784.129)	(2.580.005.313)
Các khoản phạt	(700.784.129)	(2.008.154.337)
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	-	(571.850.976)
LỖ THUẦN	(351.956.235)	(2.579.983.113)

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	1.338.277.462
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.174.309.597)	2.046.711.796
TỔNG CỘNG	(1.174.309.597)	3.384.989.258

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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	478.801.284.833	71.391.283.484
Thuế TNDN theo thuế suất 20% (năm trước: 22%)	95.760.256.967	15.706.082.366
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	571.823.436	1.549.395.974
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(97.506.390.000)	(12.530.893.611)
Các khoản điều chỉnh khác	-	(2.677.872.933)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	1.338.277.462
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	(1.174.309.597)	3.384.989.258

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 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.

25.3 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>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗi tính thuế	4.681.380.587	6.502.982.222	(1.821.601.635)	6.502.982.222
Chi phí trích trước	4.650.933.223	66.013.708	4.584.919.515	41.853.630
Trợ cấp thời việc phải trả	106.700.000	72.957.700	33.742.300	(9.110.770)
Thu nhập lãi vay dự thu	(1.809.237.500)	-	(1.809.237.500)	(12.295.790.120)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.234.196.028)	(33.420.682.945)	186.486.917	3.713.353.242
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(25.604.419.718)	(26.778.729.315)		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			1.174.309.597	(2.046.711.796)

25.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗi lũy kế với tổng giá trị là 23.365.988.930 VND (31 tháng 12 năm 2015: 32.514.911.110 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Đã chuyển lỗi đến ngày 31 tháng 12 năm 2016	Không được chuyển lỗi	Chưa chuyển lỗi tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
2015	2020	32.514.911.110	9.108.008.177	-	23.406.902.933

Lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Nhận tiền vay	-	191.500.000.000
		Lãi vay	5.132.655.556	797.700.000
		Trả lãi vay	2.768.700.000	-
		Tạm ứng	-	9.000.000.000
		Nhận tạm ứng	-	228.500.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	45.400.000.000	20.000.000.000
		Lãi cho vay	498.500.000	-
		Lợi nhuận phân phối	169.830.000.000	-
		Góp vốn theo HĐHTĐT	173.000.000.000	-
		Tạm ứng	-	277.500.000.000
		Nhận tạm ứng	-	16.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Góp vốn	199.800.000.000	-
		Nhận tiền vay	288.000.000.000	20.000.000.000
		Lãi vay	2.238.640.168	265.833.333
		Trả lãi vay	505.973.500	-
		Tạm ứng	-	270.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (tên trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố)	Công ty con	Nhận tiền vay	-	22.000.000.000
		Lãi vay	217.433.333	60.500.000
		Trả lãi vay	277.933.333	-
		Cho vay	61.500.000.000	-
		Lãi cho vay	1.676.111.111	-
		Tạm ứng	-	224.300.000.000
		Nhận tạm ứng	-	8.000.000.000
		Lợi nhuận phân phối	34.965.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Nhận tiền vay	170.500.000.000	163.500.000.000
		Lãi vay	5.563.260.049	1.418.312.500
		Trả lãi vay	3.838.516.667	-
		Cho vay	21.500.000.000	-
		Lãi cho vay	131.388.889	-

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	9.000.000.000	-
		Lãi cho vay	426.250.000	-
		Góp vốn	99.900.000.000	-
		Góp vốn theo HĐHTĐT	-	132.552.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Nhận tiền vay	383.936.796.686	110.100.000.000
		Lãi vay	11.798.353.567	285.125.000
		Trả lãi vay	2.556.916.667	-
		Nhận tạm ứng	-	122.100.000.000
		Góp vốn theo HĐHTĐT	90.292.632.663	830.924.069.777
		Lãi từ HĐHTĐT	97.330.966.667	14.175.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	225.300.000.000	-
		Lãi cho vay	6.615.326.389	-
		Tạm ứng	-	116.000.000.000
		Lợi nhuận phân phối	240.767.500.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Nhận tiền vay	10.000.000.000	97.000.000.000
		Lãi vay	3.071.470.000	453.333.333
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con	Nhận tạm ứng	-	62.000.000.000
		Tạm ứng	-	85.000.000.000
		Lợi nhuận phân phối	17.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Nhận tiền vay	8.500.000.000	78.000.000.000
		Lãi vay	1.997.083.889	283.994.444
		Trả lãi vay	380.988.889	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	13.500.000.000	-
		Lãi cho vay	131.250.000	-
		Tạm ứng	-	3.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Công ty con gián tiếp	Tạm ứng	-	33.200.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Thi công xây dựng	1.088.640.620	7.177.587.102
		Nhận tạm ứng	-	31.600.000.000
		Tạm ứng	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Nhận tạm ứng	-	9.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	3.250.000.000	600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh	Công ty con	Thu cổ tức	74.496.228.000	-
		Cho vay	120.000.000.000	-
		Lãi cho vay	253.333.333	-

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>7.396.326.455</u>	<u>9.445.625.117</u>

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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Tạm ứng	-	1.000.000.000	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	45.400.000.000	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	214.950.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Cho vay	61.500.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	9.000.000.000	-	
TỔNG CỘNG			330.850.000.000	20.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	169.830.000.000	-	
		Lãi cho vay	498.500.000	115.958.333	
		Tạm ứng	-	163.900.000.000	
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	17.000.000.000	-	
		Tạm ứng	119.900.000.000	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	4.725.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	240.767.500.000	-	
		Lãi cho vay	6.615.326.389	-	
		Tạm ứng	-	2.650.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Lãi tiền vay	426.250.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	34.965.000.000	-	
		Lãi cho vay	1.676.111.111	-	
TỔNG CỘNG			596.403.687.500	364.700.426.136	

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

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu dài hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT Lãi HĐHTĐT	123.230.067.842 63.102.775.000	838.357.289.322 14.175.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Góp vốn HĐHTĐT	89.824.566.731	-
TỔNG CỘNG			276.157.409.573	852.532.289.322
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ tư vấn	156.717.250	711.053.450
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	6.815.447.315	4.216.270.985
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Bên liên quan	Lãi vay	3.143.055.882	1.418.312.500
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi vay	3.161.655.556	797.700.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mươi	Bên liên quan	Lãi vay	3.524.803.333	453.333.333
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Lãi vay	9.526.561.900	285.125.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Bên liên quan	Lãi vay	1.900.089.444	283.994.444
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Lãi vay	1.998.500.000	265.833.333
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Lãi vay	-	60.500.000
TỔNG CỘNG			23.254.666.115	3.564.798.610

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng	14.500.000.000	124.400.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	6.960.000.000	37.400.000.000
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	21.000.000.000	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	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
			49.760.000.000	193.350.000.000
TỔNG CỘNG				
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	63.200.000.000	191.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Bên liên quan	Vay	100.898.104.167	163.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất động sản Song Lập	Bên liên quan	Vay	321.436.796.686	110.100.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Bên liên quan	Vay	60.900.000.000	97.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Bên liên quan	Vay	41.680.000.000	78.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Vay	134.000.000.000	29.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Công ty con	Vay	-	22.000.000.000
			722.114.900.853	691.100.000.000
TỔNG CỘNG				

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

27. 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 2016, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Đến 1 năm	618.512.000	927.768.000
Trên 1 đến 5 năm	-	618.512.000
TỔNG CỘNG	618.512.000	1.546.280.000

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

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2017