

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2017

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 5
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 - 45

# 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:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Mai Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	mãn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
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	mãn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	mãn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
Bà Phạm Kim Thoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 24 tháng 03 năm 2017
Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 03 năm 2017
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2017
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2017
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

# 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017.

### 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 03 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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:



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.113.874.520</b>	<b>7.241.327.083</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>959.022.035</b>	<b>1.059.489.169</b>
1. Tiền	111		572.321.303	629.593.202
2. Các khoản tương đương tiền	112		386.700.732	429.895.967
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	<b>510.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	-	510.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.590.679.986</b>	<b>1.485.091.191</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.1	687.697.996	724.960.167
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.2	461.535.215	469.339.840
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	444.682.644	294.115.578
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.1	(3.235.869)	(3.324.394)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>4.509.563.866</b>	<b>4.617.788.265</b>
1. Hàng tồn kho	141	7	4.509.563.866	4.617.788.265
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>54.608.633</b>	<b>78.448.458</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		13.667.057	24.403.102
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		36.744.417	46.951.778
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.197.159	7.093.578
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>682.512.131</b>	<b>695.584.455</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80.432.802</b>	<b>85.444.073</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.1	72.341.088	74.741.495
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.2	5.520.101	5.640.101
3. Phải thu dài hạn khác	216	6	12.357.613	14.848.477
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.1,6	(9.786.000)	(9.786.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.888.537</b>	<b>27.546.965</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	27.842.088	27.488.654
Nguyên giá	222		89.441.013	88.206.671
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.598.925)	(60.718.017)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	46.449	58.311
Nguyên giá	228		1.786.749	1.786.749
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.740.300)	(1.728.438)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>10</b>	<b>81.006.580</b>	<b>81.725.597</b>
Nguyên giá	231		127.274.909	127.557.936
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(46.268.329)	(45.832.339)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: Ngàn VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>271.948.146</b>	<b>272.425.330</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	271.948.146	272.425.330
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>189.382.475</b>	<b>208.584.801</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	12.1	173.746.673	193.015.770
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12.2	17.135.455	17.135.455
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	12.2	(1.499.653)	(1.566.424)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>31.853.591</b>	<b>19.857.689</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		14.869.627	3.797.804
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	23.3	6.681.802	5.224.286
3. Lợi thế thương mại	269	14	10.302.162	10.835.599
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.796.386.651</b>	<b>7.936.911.538</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: Ngàn VND

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.322.448.865</b>	<b>3.539.099.200</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.601.695.728</b>	<b>1.272.169.292</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15.1	58.574.091	80.103.089
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.2	987.671.099	670.114.574
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	189.435.300	179.043.886
4. Phải trả người lao động	314		46.641	4.134.796
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	43.967.731	50.391.260
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	7.601.842	8.045.738
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	140.879.695	74.976.265
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	163.198.165	194.351.572
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.321.164	11.008.112
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.720.753.137</b>	<b>2.266.929.908</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15.1	176.432	176.432
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15.2	102.539	80.629.339
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	103.758.973	88.832.160
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	208.202.144	210.189.314
5. Phải trả dài hạn khác	337		49.216.537	101.197.965
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.274.547.863	1.699.929.119
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	25.3	83.015.777	84.038.381
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.732.872	1.937.198

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>4.473.937.786</b>	<b>4.397.812.338</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21.1</b>	<b>4.473.937.786</b>	<b>4.397.812.338</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21	2.339.998.920	2.339.998.920
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.339.998.920	2.339.998.920
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		619.915.240	619.915.240
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		47.936.288	47.936.288
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		536.327.792	468.978.713
4a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		426.223.646	97.203.991
4b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		110.104.146	371.774.722
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		929.759.546	920.983.177
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.796.386.651</b>	<b>7.936.911.538</b>



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
 Người lập biểu



Nguyễn Quốc Ân  
 Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi  
 Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2017



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


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 1**

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	643.513.972	569.556.107
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	2.322.002	467.251
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	641.191.970	569.088.856
11	Giá vốn hàng bán	23	402.500.538	346.076.792
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		238.691.432	223.012.064
21	Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	37.865.785	5.570.241
22	Chi phí tài chính	24	42.419.231	36.885.786
23	Trong đó: chi phí lãi vay		1.718.743	5.097.734
	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		791.216	7.090.726
25	Chi phí bán hàng		45.506.249	26.730.575
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		38.347.071	30.267.216
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		151.075.882	141.789.454
31	Thu nhập khác	25	3.283.475	2.146.770
32	Chi phí khác	25	4.671.813	8.012.508
40	Lợi nhuận khác		(1.388.338)	(5.865.738)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		149.687.544	135.923.716
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26.1	31.332.210	14.285.924
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26.3	(525.177)	24.148.153
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		118.880.511	97.489.639
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		110.104.146	93.600.149
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số		8.776.365	3.889.490
70.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	28	471	400
71.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ)		471	400

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

  
Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

  
Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2017

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>01</b>	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>149.687.544</b>	<b>135.923.716</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.405.094	2.727.336
03	- Các khoản dự phòng		(155.296)	(92.820)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.583.703)	(12.660.967)
06	- Chi phí lãi vay	21	1.718.743	5.097.734
	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>147.072.382</b>	<b>130.994.999</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(84.558.692)	(174.587.569)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		194.126.553	136.436.409
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		196.407.823	(250.830.785)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(335.778)	14.749.710
14	- Tiền lãi vay đã trả		(45.724.789)	(41.729.129)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.867.941)	(41.070.212)
17	- Tiền thu/chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(3.859.135)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>391.119.558</b>	<b>(229.895.712)</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.407.027)	(39.678.158)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
25	3. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		20.060.314	
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		9.865.958	5.570.241
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>22.519.245</b>	<b>(34.107.917)</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	525.000
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		123.156.030	92.229.286
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(637.261.967)	(304.141.533)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	36.173.483
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(514.105.937)</b>	<b>(175.213.764)</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017

Đơn vị tính: Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(100.467.134)	(439.217.393)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	1.059.489.169	982.506.232
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	959.022.035	543.288.839

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân  
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám Đốc

Tp HCM, ngày 27 tháng 04 năm 2017

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

### *Cơ cấu tổ chức*

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017, 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 (%)	
				Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017, 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 (%)	
				Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

## 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017.

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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

### 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 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 hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

### 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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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 căn 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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	18.652.291	5.407.855
Tiền gửi ngân hàng	624.517.072	624.185.347
Các khoản tương đương tiền (*)	315.852.672	429.895.967
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>959.022.035</b>	<b>1.059.489.169</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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

**5.1 Phải thu khách hàng**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>687.697.996</b>	<b>724.960.167</b>
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	585.244.904	723.683.404
- 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	94.083.090
- Phải thu khách hàng khác	8.018.903	237.422.074
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	351.099	1.276.763
<b>Dài hạn</b>	<b>72.341.088</b>	<b>74.741.495</b>
Phải thu từ khách hàng	72.341.088	74.741.495
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>760.039.084</b>	<b>799.701.662</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.235.869)	(3.324.394)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>754.803.215</b>	<b>794.377.268</b>

**5.2 Trả trước cho người bán**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>461.535.215</b>	<b>469.339.840</b>
Tạm ứng cho thầu phụ	342.911.090	341.367.875
- Công ty CP xây dựng và Kinh Doanh Địa Ôc Hòa Bình	97.076.882	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	117.985.000	117.985.000
- Các nhà thầu phụ khác	127.849.208	223.382.875
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	118.624.125	127.971.965
<b>Dài hạn</b>	<b>5.520.101</b>	<b>5.640.101</b>
Tạm ứng cho thầu phụ	5.520.101	5.640.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>467.055.316</b>	<b>474.979.941</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>444.682.644</b>	<b>294.115.578</b>
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	286.635.200	232.635.200
- Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (*)	280.000.000	226.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Thuận Thành ("Thuận Thành") (**)	6.635.200	6.635.200
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (***)	52.826.009	54.963.918
Tạm ứng để thực hiện các dự án	101.869.024	4.149.889
Khác	3.352.411	2.366.571
<b>Dài hạn</b>	<b>12.357.613</b>	<b>14.848.477</b>
Tạm ứng cho nhân viên	7.786.000	11.634.814
Khác	4.571.613	3.213.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>457.040.257</b>	<b>308.964.055</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>449.254.257</b>	<b>301.178.055</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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**7. HÀNG TỒN KHO**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang (*)	4.497.582.210	4.605.781.609
Hàng hóa	11.685.745	11.685.745
Nguyên liệu, vật liệu	295.911	320.911
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.509.563.866</u></b>	<b><u>4.617.788.265</u></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	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Các dự án của BCCI	1.816.603.971	1.788.589.381
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (**)	327.032.793	462.103.047
Song Lập Phú Hữu ("Melosa")	351.077.482	436.892.411
Tháp Mười Phước Long B ("Merita") (**)	341.502.458	313.081.174
Bình Trưng - Bình Trưng Đông	258.611.230	263.553.900
Thành Phúc Cao ốc ("Jamila") (**)	235.461.208	234.795.339
Quốc Tế Phú Hữu (**) ("The Venica")	248.219.387	227.559.493
Thành Phúc Phú Hữu (**)	218.558.430	219.944.864
Kim Phát Phú Hữu	187.385.680	182.679.132
Sapphire Phú Hữu (**)	173.904.967	172.941.641
Gia Phước Phú Hữu (**)	140.528.527	122.287.602
Trí Minh Phú Hữu (**) ("Mega Village")	90.974.941	85.259.634
Khang Điền Long Trường	10.432.122	10.432.122
Các dự án khác	97.289.014	163.483.039
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.497.582.210</u></b>	<b><u>4.605.781.609</u></b>

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Ngàn VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	24.479.496	38.827.133	20.322.463	4.577.579	88.206.671
Mua trong kỳ	-	675.465	-	558.877	1.234.342
Số cuối kỳ	24.479.496	39.502.598	20.322.463	5.136.456	89.441.013
<i>Trong đó:</i>					
<i>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	10.527.807	32.188.718	13.549.695	4.451.797	60.718.017
Khấu hao trong kỳ	227.820	247.885	357.609	47.594	80.908
Số cuối kỳ	10.755.627	32.436.603	13.907.304	4.499.391	61.598.925
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	13.951.689	6.638.415	6.772.768	125.782	27.488.654
Số cuối năm	13.723.869	7.065.995	6.415.159	637.065	27.842.088

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Ngàn VND		
	Giấy chứng nhận ISO	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối kỳ	331.745	1.455.004	1.786.749
<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	1.396.693	1.728.438
Hao mòn trong năm	-	11.862	11.862
Số cuối năm	331.745	1.408.555	1.740.300
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	58.311	58.311
Số cuối năm	-	46.449	46.449

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Ngàn VND
	Cơ sở hạ tầng
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	127.557.936
Thanh lý, nhượng bán	(283.027)
Số cuối kỳ	127.274.909
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	45.832.339
Khấu hao trong kỳ	665.670
Thanh lý, nhượng bán	(229.680)
Số cuối kỳ	46.268.329
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	81.725.597
Số cuối kỳ	81.006.580

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 03 năm 2017. 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 quý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	222.765.881	222.392.518
Khác	49.182.265	50.032.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>271.948.146</b>	<b>272.425.330</b>

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 12.1</i> )	173.746.673	193.015.770
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>190.882.128</b>	<b>210.151.225</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.499.653)	(1.566.424)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>189.382.475</b>	<b>208.584.801</b>

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016			
	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	165.129.769	11,46	20	162.177.983	11,46	20
Công ty TNHH Cao Ôc Xanh	-	-	-	20.009.719	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới	3.754.143	11,46	20	5.965.307	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>173.746.673</b>			<b>193.015.770</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

## 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 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.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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 03 năm 2017 bao gồm:

	Ngàn VND				
	BDS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Số đầu kỳ	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	95.657.440
Chuyển nhượng trong kỳ	-	-	(20.060.312)	-	(20.060.312)
Số cuối kỳ	<u>4.000.000</u>	<u>57.197.128</u>	<u>-</u>	<u>14.400.000</u>	<u>75.597.128</u>
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Số đầu kỳ	862.761	104.980.855	(50.593)	(8.434.693)	97.358.330
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	2.951.787	-	(2.211.165)	740.622
Cổ tức được chia trong kỳ	-	-	50.593	-	50.593
Số cuối kỳ	<u>862.761</u>	<u>107.932.642</u>	<u>-</u>	<u>(10.645.858)</u>	<u>98.149.545</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu kỳ	<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>
Số cuối kỳ	<u>4.862.761</u>	<u>165.129.769</u>	<u>-</u>	<u>3.754.142</u>	<u>173.746.673</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	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	19.354	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		(1.499.653)		(1.566.424)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>15.635.802</b>		<b>15.569.031</b>

**13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 42.938.088 ngàn VND (cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016: 60.898.998 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 kỳ được trình bày như sau:

	Ngàn VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối kỳ	34.008.874
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	23.173.275
Phân bổ trong kỳ	533.437
Số cuối kỳ	23.706.712
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	10.835.599
Số cuối kỳ	10.302.162

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

**15.1 Phải trả người bán**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>58.574.091</b>	<b>80.103.089</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	14.999.851	29.999.851
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	13.178.064
Các nhà cung cấp khác	43.574.240	36.925.174
<b>Dài hạn</b>	<b>176.432</b>	<b>176.432</b>
Phải trả người bán	176.432	176.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.750.523</b>	<b>80.279.521</b>

**15.2 Người mua trả tiền trước**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>987.671.099</b>	<b>670.114.574</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	987.671.099	598.092.521
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>102.539</b>	<b>80.629.339</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền nhà (*)	102.539	80.629.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>987.773.638</b>	<b>750.743.913</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.

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	147.993.508	134.897.032
Thuế giá trị gia tăng	39.913.533	42.732.913
Thuế thu nhập cá nhân	1.225.141	1.314.934
Khác	303.118	99.007
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.435.300</b>	<b>179.043.886</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>43.967.731</b>	<b>50.391.260</b>
Chi phí dịch vụ xây dựng	30.162.169	26.961.072
Chi phí lãi vay	12.456.103	10.181.899
Khác	1.349.459	13.248.289
<b>Dài hạn</b>	<b>103.758.973</b>	<b>88.832.160</b>
Chi phí dịch vụ xây dựng	103.758.973	88.832.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>147.726.704</b>	<b>139.223.420</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.601.842</b>	<b>8.045.738</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.569.316	7.611.496
Khác	32.526	434.242
<b>Dài hạn</b>	<b>208.202.144</b>	<b>210.189.314</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	208.202.144	210.189.314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>215.803.986</b>	<b>218.235.052</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>140.879.695</b>	<b>74.976.265</b>
Quỹ bảo trì	47.917.058	41.171.703
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	-	2.811.837
Nhận ký quỹ, ký cược	2.205.720	4.990.252
Phải trả khác	90.756.917	26.002.473
<b>Dài hạn</b>	<b>49.216.538</b>	<b>101.197.965</b>
Phải trả đền bù đất (*)	48.526.538	76.115.857
Nhận ký quỹ, ký cược	-	17.698.314
Phải trả khác	690.000	7.383.794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>190.096.233</b>	<b>176.174.230</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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>163.198.165</b>	<b>194.351.572</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	87.704.413	88.807.947
Vay dài hạn đến hạn trả	75.493.752	105.543.625
<b>Dài hạn</b>	<b>1.274.547.863</b>	<b>1.699.929.119</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	1.034.547.863	1.227.243.664
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.3)	240.000.000	472.685.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.437.746.028</b>	<b>1.894.280.691</b>

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

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2017 (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	32.321.736	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	27.382.677	Ngày 27 tháng 7 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng cộng 2,3%/ năm	Tin chấp
	<b>87.704.413</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2017 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<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	82.498.205	47 tháng	Tài trợ dự án Gia Phước Phú Hữu	10,8	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
<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	76.018.868	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	71.236.536	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
Hợp đồng vay số 17.2950023- HĐTDDA/NGCT9 00-SAPHIRE ngày 14 tháng 03 năm 2017	100.900.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	9.5	Quyền sử dụng 24.120 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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)

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2017 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1</b>					
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	10.8	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Thành Phúc - 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	233.625.037	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Cao ốc	10.8	Quyền sử dụng 16.667 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Thành Phúc Cao ốc "Jamila"
Hợp đồng vay số 71/2016- HĐTDDA/NHCT 902-THAPMUOI ngày 31 tháng 3 năm 2016	75.323.309	36 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Tháp Mười Phước Long B	10.8	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/HĐTDDA/NHCT900-BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	187.539.614	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	10.8	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 QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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)

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2017 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-----------	--	-------------------	--------------	---------------------	----------------------

**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	10,9	Thừa 648,649,650,651,6 52 tờ bản đồ số 13, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp HCM
---	------------	----------	--	------	--

**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	107.142.860	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 T00013/1aQSDĐ/ 4028/UB, 00230/2a QSDĐ/2580/UB và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án 158 An Dương Vương
--	-------------	----------	--	-----	---

**TỔNG CỘNG** 1.110.041.615

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	75.493.752
Vay dài hạn	1.034.547.863

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

### 20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

#### 20.3 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2017 (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 01/2016/DM/VIETTINBANK.H N-KHANGDIEN ngày 11 tháng 8 năm 2016	240.000.000	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; và HĐHTĐT số 01/2016/HDHT/KĐ-QT ngày 12 tháng 10 năm 2016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240.000.000</b>				

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>Ngàn VND</i>					
<b>Năm trước:</b>					
Số đầu năm	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	269.299.402	3.264.128.916
Phát hành cổ phiếu mới	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	93.600.149	93.600.149
Điều chỉnh năm trước	-	-	-	(38.939.421)	(38.939.421)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(22.515.324)	(22.515.324)
Số cuối kỳ	<u>1.800.000.000</u>	<u>1.159.914.160</u>	<u>34.915.354</u>	<u>301.444.879</u>	<u>3.296.274.393</u>
<b>Kỳ nay:</b>					
Số đầu năm	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	468.978.713	3.476.829.161
Phát hành cổ phiếu mới (*)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	110.104.146	110.104.146
Chia lãi hợp tác liên doanh	-	-	-	(42.755.070)	(42.755.070)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>2.339.998.920</u>	<u>619.915.240</u>	<u>47.936.288</u>	<u>536.327.789</u>	<u>3.544.178.237</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Vốn điều lệ đã góp</b>		
Vốn góp đầu năm	2.339.998.920	1.800.000.000
Tăng trong kỳ	-	539.998.920
Vốn góp cuối kỳ	<u>2.339.998.920</u>	<u>2.339.998.920</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	-	126.000.000
Cổ tức đã trả	-	126.000.000

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	233.999.892	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	233.999.892	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	233.999.892	233.999.892



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**22. DOANH THU**

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>643.513.972</b>	<b>569.556.107</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	626.969.255	537.010.167
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.293.825	6.132.929
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	2.309.500	18.971.764
Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	2.941.392	7.441.247
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(2.322.002)	(467.251)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>641.191.970</b>	<b>569.088.856</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	625.647.253	536.591.059
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.293.825	6.132.929
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	2.309.500	-
Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	1.941.392	18.923.621
Doanh thu khác	-	7.441.247

(\*) 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*.

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016
Lãi tiền gửi	7.792.486	5.570.241
Thu nhập từ đầu tư chứng khoán, chuyển nhượng vốn	29.939.688	-
Khác	133.611	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.865.785</b>	<b>5.570.241</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	394.286.632	332.010.441
Giá vốn dịch vụ cung cấp	6.445.002	6.095.852
Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	699.575	-
Giá vốn cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	1.069.329	6.386.746
Khác	-	1.583.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>402.500.538</u></b>	<b><u>346.076.792</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
Chiết khấu thanh toán	39.986.580	31.235.604
Lãi tiền vay	1.718.743	5.097.734
Khác	713.908	552.448
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>42.419.231</u></b>	<b><u>36.885.786</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.283.475</b>	<b>2.146.770</b>
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	1.832.837	105.022
Doanh thu dịch vụ quản lý	265.052	-
Khác	1.185.586	2.041.748
<b>Chi phí khác</b>	<b>(4.671.813)</b>	<b>(8.012.508)</b>
Lỗi từ thanh lý tài sản	-	(350.000)
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	(3.265.836)	(788.395)
Khác	(1.405.977)	(6.874.113)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>(1.388.338)</u></b>	<b><u>(5.865.738)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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**

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.332.210	14.285.924
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(525.177)</u>	<u>24.148.153</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.807.033</u></b>	<b><u>38.434.077</u></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:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>149.687.544</u></b>	<b><u>135.923.716</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty	29.937.509	27.184.743
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.524.084	561.960
Lỗ của các công ty con	2.043.947	4.955.952
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(158.243)	(1.418.145)
Điều chỉnh hợp nhất	443.177	(17.051.023)
Lỗ năm trước chuyển sang	(2.458.264)	-
Khác	-	(52.437)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b><u>31.332.210</u></b>	<b><u>14.285.924</u></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 quý 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**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 kỳ hiện hành và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2016</i>
	<i>Ngàn VND</i>			
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	902.170	902.170	-	117.728
Chi phí phải trả	1.254.362	1.917.999	(663.637)	125.402
Chi phí lãi vay	4.564.214	2.658.152	1.906.062	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(1.055.656)	(1.055.656)	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	269.140	269.140	-	-
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Lỗi tính thuế	347.572	132.481	215.091	-
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.681.802</b>	<b>5.224.286</b>	<b>1.457.516</b>	<b>243.130</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗi tính thuế	3.440.090	4.681.381	1.241.291	(3.344.530)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	115.486	115.486	-	-
Chi phí phải trả	-	-	-	15.155
Chi phí lãi vay	(1.018.875)	(3.282.770)	308.952	-
Lãi tiền gửi dự thu	(4.716.438)	(4.716.438)	-	(337.016)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(42.984.274)	(42.984.274)	-	(50.300.134)
Tăng do hợp nhất các công ty con	(37.851.766)	(37.851.766)	-	28.901.210
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(83.015.777)</b>	<b>(84.038.381)</b>	<b>(932.339)</b>	<b>(24.391.283)</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>525.177</b>	<b>(24.148.153)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngàn VND	
			Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	351.099	1.276.763

**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:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 03 năm 2016
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	110.104.146	93.600.149
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	110.104.146	93.600.149
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (*)	233.999.892	233.999.892
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VNĐ/cổ phiếu)	471	400
- Lãi suy giảm (VNĐ/cổ phiếu)	471	400

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 quý 1 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

(\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 53.999.892 cổ phiếu thưởng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 31 tháng 03 năm 2017

**29. CÁC CAM KẾT**

***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:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	34.215.625	41.719.037
Trên 1 đến 5 năm	5.125.451	5.321.552
Trên 5 năm	20.236.542	21.404.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.604.618</b>	<b>68.445.549</b>

**30. GIẢI TRÌNH TĂNG LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ.**

Trong quý 1/2017, lợi nhuận Công ty có thêm một khoản biến động từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư chiếm tỷ lệ 20% vốn góp vào Công ty TNHH Cao Ốc Xanh với số lợi nhuận gần 30 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong quý 1/2017 có biến động tăng và chênh lệch hơn 10% so với quý 1/2016.

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

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  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2017