

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

Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2017

Kết thúc ngày 31 tháng 12 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 riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 32

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 1 và 2, Lầu 11, Sài Gòn Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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
	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà 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 Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 19 tháng 09 năm 2017
	Thành viên	từ ngày 12/04/2017 đến 19/09/2017
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	từ ngày 19 tháng 09 năm 2017
	Trưởng ban kiểm soát	đến ngày 19 tháng 09 năm 2017
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 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	từ nhiệm ngày 24 tháng 04 năm 2017
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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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:



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.481.045.066.297	1.237.268.962.232
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.338.345.443.894	113.428.437.165
1. Tiền	111		28.345.443.894	13.428.437.165
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.310.000.000.000	100.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.081.247.719.089	1.070.232.726.452
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.1	98.018.100.454	100.373.246.926
2. Trả trước cho người bán	132	5.2	64.500.000	59.500.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	258.500.000.000	330.850.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	724.665.118.635	638.949.979.526
III. Hàng tồn kho	140	8	58.345.828.650	51.258.402.863
1. Hàng tồn kho	141		58.345.828.650	51.258.402.863
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.106.074.664	2.349.395.752
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.718.456.110	1.517.520.708
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.387.618.554	831.875.044
3. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.603.896.081.975	3.511.323.985.559
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		177.780.242.425	276.415.797.733
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	177.780.242.425	276.415.797.733
II. Tài sản cố định	220		3.816.680.547	4.384.774.604
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	3.816.680.547	4.384.774.604
<i>Nguyên giá</i>	222		7.537.066.288	7.329.648.106
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.720.385.741)	(2.944.873.502)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		84.000.000	84.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(84.000.000)	(84.000.000)
III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		3.420.435.413.222	3.230.523.413.222
1. Đầu tư vào công ty con	251	11	3.420.435.413.222	3.230.523.413.222
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.863.745.781	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.863.745.781	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.084.941.148.272	4.748.592.947.791

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.418.607.876.265	1.351.435.840.546
I. Nợ ngắn hạn	310		1.104.390.184.912	852.612.466.284
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13.1	3.308.585.304	2.087.559.955
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13.2	48.876.316.860	43.136.813.839
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	534.788.100	665.200.930
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	58.463.785.935	25.002.656.476
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	50.765.198.500	50.661.369.500
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	918.436.244.483	722.114.900.853
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	17	24.005.265.730	8.943.964.731
II. Nợ dài hạn	330		314.217.691.353	498.823.374.262
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	300.000.000.000	472.685.454.544
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		13.661.691.353	25.604.419.718
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		556.000.000	533.500.000
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	4.666.333.272.007	3.397.157.107.245
I. Vốn chủ sở hữu	410		4.666.333.272.007	3.397.157.107.245
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		3.360.000.000.000	2.339.998.920.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.360.000.000.000	2.339.998.920.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.087.457.374.925	619.915.239.925
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		66.229.267.350	47.640.531.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		152.646.629.732	389.602.415.970
4a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		118.425.051.970	-
4b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34.221.577.762	389.602.415.970
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.084.941.148.272	4.748.592.947.791

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
 Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân
 Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
 Tổng Giám Đốc

Tp HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2018

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


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ 4


Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	5.773.013.505	315.405.640.455	5.774.034.415	325.595.764.346
02	2. Các khoản giảm trừ DT		-	-	568.581.818	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	5.773.013.505	315.405.640.455	5.205.452.597	325.595.764.346
11	4. Giá vốn hàng bán	21	2.566.414.699	268.156.662.716	3.039.672.756	277.426.313.105
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.206.598.806	47.248.977.739	2.165.779.841	48.169.451.241
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	50.695.957.411	355.143.734.121	127.482.809.058	552.365.526.229
22	7. Chi phí tài chính	22	38.379.452.815	29.789.573.000	69.872.043.152	96.915.149.728
23	Trong đó: chi phí lãi vay		34.584.632.596	29.789.573.000	66.077.222.933	96.627.513.366
25	8. Chi phí bán hàng		-	1.996.155	-	9.739.907
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		8.842.927.262	5.588.138.893	34.273.928.897	24.456.846.767
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.680.176.140	367.013.003.812	25.502.616.850	479.153.241.068
31	11. Thu nhập khác	23	2.000.000	54.132.340	4.420.900	348.827.894
32	12. Chi phí khác	23	3.203.188.353	700.783.705	3.228.188.353	700.784.129
40	13. Lợi nhuận khác		(3.201.188.353)	(646.651.365)	(3.223.767.453)	(351.956.235)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.478.987.787	366.366.352.447	22.278.849.397	478.801.284.833
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.2	-	-	-	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	24.3	(5.347.007.147)	865.937.623	(11.942.728.365)	(1.174.309.597)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.825.994.934	365.500.414.824	34.221.577.762	479.975.594.430


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu


Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng


Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám Đốc



Tp HCM, ngày 29 tháng 01 năm 2018

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		22.278.849.397	478.801.284.833
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		683.694.057	756.352.140
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(127.482.809.058)	(552.365.526.229)
06	- Chi phí lãi vay	23	69.872.043.153	96.915.149.728
	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(34.648.222.451)	24.107.260.472
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		67.594.626.433	735.363.661.745
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(7.087.425.787)	246.170.752.619
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(33.652.550.908)	(144.797.339.675)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		4.135.189.070	(1.445.746.357)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(44.953.789.039)	(81.245.407.438)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		787.157.000	(12.885.220.015)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(47.825.015.682)	765.267.961.351
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(207.418.182)	-
23	2. Tiền chi cho vay đơn vị khác		-	(341.200.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay từ đơn vị khác		9.900.000.000	30.350.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(189.912.000.000)	(299.700.000.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		135.322.265.337	67.907.133.394
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(44.897.152.845)	(542.642.866.606)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		1.487.543.215.000	-
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.091.095.852.256	1.500.622.251.230
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.027.000.000.000)	(2.104.421.895.833)
36	4. Cổ tức đã trả		(233.999.892.000)	(126.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.317.639.175.256	(729.799.644.603)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.224.917.006.729	(507.174.549.858)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	113.428.437.165	620.602.987.023
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.338.345.443.894	113.428.437.165

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 29 tháng 01 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 1 và 2, Lầu 11, Sài Gòn Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 23).

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 kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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 QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	1.164.553.429	825.334.511
Tiền gửi ngân hàng	27.180.890.465	12.603.102.654
Các khoản tương đương tiền (*)	1.310.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.338.345.443.894</u>	<u>113.428.437.165</u>

(*) 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 5,5% 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	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090.000	94.083.090.000
Khách hàng khác	3.935.010.454	6.290.156.926
TỔNG CỘNG	<u>98.018.100.454</u>	<u>100.373.246.926</u>

5.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Trả trước cho các bên khác	64.500.000	59.500.000
TỔNG CỘNG	<u>64.500.000</u>	<u>59.500.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 25).

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	525.446.511.614	596.403.687.500
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 ("Thuận Thành")	-	6.635.200.000
Thuế TNDN tạm nộp (ii)	35.430.905.259	35.265.123.840
Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần(i)	160.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiều	110.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh Doanh Địa Ốc Thăng Long	50.000.000.000	-
Khác	3.787.701.762	645.968.186
	<u>724.665.118.635</u>	<u>638.949.979.526</u>
Dài hạn		
Phải thu theo HĐHTĐT(Thuyết minh số 25)	172.004.354.585	276.157.409.573
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú("iii)	150.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("SL")	-	186.332.842.842
- Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT") (iv)	22.004.354.585	89.824.566.731
Khác	5.775.887.840	258.388.160
	<u>177.780.242.425</u>	<u>276.415.797.733</u>
TỔNG CỘNG	<u>902.445.361.060</u>	<u>915.365.777.259</u>

- (i) Đây là Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp của Nhóm Công ty vào Sông Nhiều để nhận chuyển nhượng 69,9% vốn góp của Công ty TNHH Đầu Tư Sông Nhiều vào Công ty TNHH Bất Động Sản Thủy Sinh theo HĐ Nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp số 001/2017/HĐNTCNVG/ KĐ-SN ngày 25 tháng 9 năm 2017.
- (i) Đây là Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp của Nhóm Công ty vào Thăng Long để nhận chuyển nhượng 30% vốn góp của Công ty TNHH Đầu Tư Kinh doanh địa ốc Thăng Long vào Công ty TNHH Bất Động Sản Thủy Sinh theo HĐ Nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp số 002/2017/HĐNTCNVG/ KĐ-SN ngày 28 tháng 9 năm 2017.
- (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 Đông Phú để hợp tác phát triển dự án Khu nhà ở tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 74.052 m² theo HĐHTĐT số 196/Cty-1 ngày 18 tháng 05 năm 2017.
- (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 QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang (*)	56.047.366.742	46.640.268.199
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	4.618.134.664
TỔNG CỘNG	58.345.828.650	51.258.402.863

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	27.809.553.103	25.240.734.558
Dự án Khang Điền Phước Long B	17.805.691.353	10.967.411.355
TỔNG CỘNG	56.047.366.742	46.640.268.199

9. TÀI SẢN CÓ 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	50.173.573	5.745.467.146	1.534.007.387	7.329.648.106
Mua trong kỳ	-	-	207.418.182	207.418.182
Số cuối kỳ	50.173.573	5.745.467.146	1.741.425.569	7.537.066.288
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	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)	(1.424.920.284)	(1.469.779.645)	(2.944.873.502)
Khấu hao trong kỳ	-	(691.287.504)	(84.224.735)	(775.512.239)
Số cuối kỳ	(50.173.573)	(2.116.207.788)	(1.554.004.380)	(3.720.385.741)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	4.320.546.862	64.227.742	4.384.774.604
Số cuối kỳ	-	3.629.259.358	187.421.189	3.816.680.547

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
 vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
				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	383.765.000.000	99,90	298.850.000.000	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	199.800.000.000	99,90

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
				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	100,0	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	75.980.000.000	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
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Đông Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	102.000.000.000	51,00	-	-
TỔNG CỘNG				3.420.435.413.222		3.230.523.413.222	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 0 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 9.660.643.384 VND).

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả các bên khác	3.308.585.304	2.087.559.955
- 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	188.732.300	513.732.300
- Các khoản phải trả người bán khác	3.119.853.004	978.477.655
TỔNG CỘNG	3.308.585.304	2.087.559.955

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Người mua trả tiền trước	46.523.483.050	36.321.366.524
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 25)	2.352.833.810	6.815.447.315
TỔNG CỘNG	48.876.316.860	43.136.813.839

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.090.908	54.545.454
Thuế thu nhập cá nhân	425.697.192	610.655.476
TỔNG CỘNG	534.788.100	665.200.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí lãi vay	58.357.023.049	24.952.257.227
Khác	106.762.886	50.399.249
TỔNG CỘNG	58.463.785.935	25.002.656.476
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	46.857.023.049	23.254.666.115
<i>Phải trả các bên khác</i>	11.606.762.886	1.747.990.361

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	49.760.000.000	49.760.000.000
Nhận ký quỹ	1.000.000.000	900.000.000
Phải trả khác	5.198.500	1.369.500
TỔNG CỘNG	50.765.198.500	50.661.369.500

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Số đầu năm	8.943.964.731	8.808.250.746
Trích lập, thu hoàn quỹ	18.618.946.000	13.020.934.000
Sử dụng quỹ	(3.557.645.001)	(12.885.220.015)
Số cuối kỳ	24.005.265.730	8.943.964.731

18. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	918.436.244.483	722.114.900.853
Vay ngắn hạn từ ngân hàng(a)	-	-
Vay từ các bên liên quan (b)	918.436.244.483	722.114.900.853
Dài hạn	300.000.000.000	472.685.454.544
Vay ngân hàng (c)	-	-
Trái phiếu(d)	300.000.000.000	477.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(4.314.545.456)
TỔNG CỘNG	1.218.436.244.483	1.194.800.355.397

(b)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 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

18. VAY (tiếp theo)

(d) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Vietnam Debt Fund SPC					
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/KDH-DC ngày 08 tháng 9 năm 2017	150.000.000.000	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động kinh doanh	12	Thế chấp Cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh (Mã cổ phiếu BCI)
Vietnam Debt Fund SPC- A Class Segregated Portfolio					
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/KDH-DC ngày 08 tháng 9 năm 2017	150.000.000.000	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động kinh doanh	12	Thế chấp Cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh (Mã cổ phiếu BCI)
TỔNG CỘNG	<u>300.000.000.000</u>				

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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>VND</i>					
Năm trước:					
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
Tăng trong kỳ	539.998.920.000	(539.998.920.000)			
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	13.020.934.000	(13.020.934.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(13.020.934.000)	(13.020.934.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	479.975.594.430	479.975.594.430
Cổ tức công bố	-	-	-	(126.000.000.000)	(126.000.000.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<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>
Năm nay:					
Số đầu năm	2.339.998.920.000	619.915.239.925	47.640.531.350	389.602.415.970	3.397.157.107.245
Tăng trong kỳ	1.020.001.080.000	467.542.135.000	-	-	1.487.543.251.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	18.588.736.000	(18.588.736.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	34.221.577.762	34.221.577.762
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(18.588.736.000)	(18.588.736.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
Cổ tức công bố	-	-	-	(233.999.892.000)	(233.999.892.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	<u>3.360.000.000.000</u>	<u>1.087.457.374.925</u>	<u>66.229.267.350</u>	<u>152.646.629.732</u>	<u>4.666.333.272.007</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Vào ngày 20 tháng 10 năm 2017, Công ty đã phát hành 8.400.151 cổ phiếu thường theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty và các công ty con với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 84.001.510.000 VND. Vào ngày 21 tháng 11 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu này

Vào ngày 02 tháng 11 năm 2017, Công ty đã phát hành riêng lẻ 93.599.957 cổ phiếu thường cho các cổ đông mới và hiện hữu với mức giá phát hành là 15.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 1.403.999.355.000 VND. Vào ngày 08 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh được cấp bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cho việc phát hành cổ phiếu này.

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.339.998.920.000	1.800.000.000.000
Tăng trong kỳ	<u>1.020.001.080.000</u>	<u>539.998.920.000</u>
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.360.000.000.000</u>	<u>2.339.998.920.000</u>

19.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	336.000.000	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	336.000.000	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	336.000.000	233.999.892

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	5.773.013.505	315.405.640.455	5.774.034.415	325.595.763.346
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	-	314.911.822.273	1.311.420.910	324.507.123.726
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	5.773.013.505	493.818.182	4.462.613.505	1.088.640.620
<i>Khoản giảm trừ doanh thu</i>	-	-	(568.581.818)	-
DOANH THU THUẦN	<u>5.773.013.505</u>	<u>315.405.640.455</u>	<u>5.205.452.597</u>	<u>325.595.763.346</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Cổ tức, lợi nhuận được chia	34.780.000.000	344.339.389.000	89.740.000.000
Lãi cho Công ty con vay	6.859.525.328	-	25.419.747.727	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.056.432.083	10.805.345.121	12.323.061.331	64.833.576.229
TỔNG CỘNG	50.695.957.411	355.143.734.121	127.482.809.058	552.365.526.229

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4		VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá vốn bất động sản	-	267.662.844.534	720.000.000
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.566.414.699	493.818.182	2.319.672.756	533.444.933
TỔNG CỘNG	2.566.414.699	268.156.662.716	3.039.672.756	277.426.313.105

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Chi phí lãi vay	34.009.359.874	29.789.573.000	65.501.950.211
Chi phí khác	4.370.092.941	-	4.370.092.941	287.636.362
TỔNG CỘNG	38.379.452.815	29.789.573.000	69.872.043.152	96.915.149.728

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4		VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Thu nhập khác	2.000.000	54.132.340	4.420.900
Thu tiền do vi phạm hợp đồng	-	-	-	241.670.000
Khác	2.000.000	54.132.340	4.420.900	107.157.894
Chi phí khác	(3.203.188.353)	(700.783.705)	(3.228.188.353)	(700.784.129)
Thanh lý TSCĐ	-	-	-	-
Chi phí khác	(3.203.188.353)	(700.783.705)	(3.228.188.353)	(700.784.129)
GIÁ TRỊ THUẦN	(3.201.188.353)	(646.651.365)	(3.223.767.453)	(351.956.235)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

24. 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.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(11.942.728.365)	(1.174.309.597)
TỔNG CỘNG	(11.942.728.365)	(1.174.309.597)

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	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	22.278.849.397	478.801.284.833
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	4.455.769.879	95.760.256.967
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.549.501.756	571.823.436
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(17.948.000.000)	(97.506.390.000)
Các khoản điều chỉnh khác	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	(11.942.728.365)	(1.174.309.597)

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và 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>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Lỗ tính thuế	12.536.573.237	4.681.380.587	7.855.192.650	(1.821.601.635)
Chi phí trích trước	9.371.404.610	4.650.933.223	4.720.471.387	4.584.919.515
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	106.700.000	4.500.000	33.742.300
Thu nhập lãi vay dự thu	(2.446.468.990)	(1.809.237.500)	(637.231.490)	(1.809.237.500)
Phí dịch vụ				-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.234.400.210)	(33.234.196.028)	(204.182)	186.486.917
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(13.661.691.353)	(25.604.419.718)		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			11.942.728.365	1.174.309.597

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i>
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Nhận tiền vay	325.067.940.952
		Thu hồi tạm ứng	4.725.000.000
		Thu hồi từ HĐHTĐT	186.332.842.842
		Chi phí lãi vay	23.290.351.931
		Trả nợ vay	50.646.597.222
		Trả lãi vay	4.146.579.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Công ty con	Góp vốn	102.000.000.000
		Hợp tác đầu tư	600.000.000.000
		Thu hồi từ HĐHTĐT	450.000.000.000
		Lãi từ HĐHTĐT	10.671.666.666
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Cho Vay	60.000.000.000
		Thu hồi cho vay	60.000.000.000
		Lãi cho vay	425.000.000
		Thu lãi cho vay	425.000.000
		Nhận tiền vay	202.320.000.000
		Trả nợ vay	336.320.000.000
		Chi phí lãi vay	5.834.833.335
		Trả lãi vay	7.833.333.336
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Góp vốn	84.915.000.000
		Chia lợi nhuận	20.000.000.000
		Cho vay	190.000.000.000
		Thu hồi nợ vay	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lãi cho vay	4.869.791.667
		<i>Cổ tức</i>	19.960.000.000
		<i>Thu hồi cho vay</i>	214.950.000.000
		<i>Lãi cho vay</i>	10.313.333.333
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con	<i>Thu lãi cho vay</i>	16.928.659.722
		<i>Nhận tiền vay</i>	33.000.000.000
		<i>Chi phí lãi vay</i>	2.469.424.444
		<i>Trả lãi vay</i>	933.697.778
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	<i>Trả nợ vay</i>	22.900.000.000
		<i>Cổ tức</i>	49.950.000.000
		<i>Thu hồi từ ĐHTĐT</i>	67.820.212.146
		<i>Lãi cho vay</i>	9.191.678.281
		<i>Thu lãi cho vay</i>	5.002.194.444
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con	<i>Thu từ cổ tức</i>	169.830.000.000
		<i>Thu hồi cho vay</i>	45.400.000.000
		<i>Chi phí lãi vay</i>	5.110.251.114
		<i>Chi phí lãi vay</i>	5.110.251.114
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	<i>Nhận tiền vay</i>	2.186.750.001
		<i>Trả nợ vay</i>	81.460.766.668
		<i>Trả lãi vay</i>	67.660.766.668
		<i>Trả lãi vay</i>	4.460.766.668

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Tại ngày kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau :

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	<i>Lãi cho vay</i>		456.250.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con	<i>Chi phí lãi vay</i> <i>Nhận tiền vay</i>	1.687.918.890	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	<i>Chi phí lãi vay</i> <i>Nhận tiền vay</i>	397.222.222	22.000.000.000
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	-	45.400.000.000
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 Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	249.500.000.000	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	9.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>258.500.000.000</u>	<u>330.850.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Tại ngày kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau :

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	169.830.000.000
		Lãi cho vay	4.803.942.170	498.500.000
		Hợp tác đầu tư	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	67.000.000.000	67.000.000.000
		Tạm ứng	69.900.000.000	69.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Chi trả hộ	-	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	260.727.500.000	240.767.500.000
		Lãi cho vay	-	6.615.326.389
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Lãi tiền vay	882.500.000	426.250.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Công ty con	Lãi HĐ HTĐT	10.671.666.666	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	54.965.000.000	34.965.000.000
		Lãi cho vay	6.545.902.778	1.676.111.111
TỔNG CỘNG			525.446.511.614	596.403.687.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4(tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Tại ngày kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau :

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
VND				
Phải thu dài hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Góp vốn HĐHTĐT Lãi	-	123.230.067.842
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh BĐS Đông Phú	Công ty con	Góp vốn HĐHTĐT	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Góp vốn HĐHTĐT	22.004.354.585	89.824.566.731
TỔNG CỘNG			172.004.354.585	276.157.409.573
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	2.352.833.810	6.815.447.315
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con	Lãi vay	8.253.306.996	3.143.055.882
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi vay	887.638.889	3.161.655.556
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con	Lãi vay	5.060.529.999	3.524.803.333
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Lãi vay	28.670.316.609	9.526.561.900
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con	Lãi vay	3.588.008.334	1.900.089.444
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Lãi vay	397.222.222	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Lãi vay	-	1.998.500.000
TỔNG CỘNG			46.857.023.049	23.254.666.115

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

Tại ngày kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</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	14.500.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	6.960.000.000	6.960.000.000
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con	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
TỔNG CỘNG			<u>49.760.000.000</u>	<u>49.760.000.000</u>
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	77.000.000.000	63.200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con	Vay	100.898.104.167	100.898.104.167
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con	Vay	595.858.140.316	321.436.796.686
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con	Vay	71.000.000.000	60.900.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con	Vay	51.680.000.000	41.680.000.000
Công ty Cổ phần Kinh Doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Vay	22.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Vay	-	134.000.000.000
TỔNG CỘNG			<u>918.436.244.483</u>	<u>722.114.900.853</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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 2017, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	20.402.224.000	618.512.000
Trên 1 đến 5 năm	48.916.771.224	-
TỔNG CỘNG	69.318.935.224	618.512.000

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

Trong quý 4/2017, lợi nhuận trên Kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty từ việc nhận được lợi nhuận phân phối từ Công ty con là 35 tỷ đồng. Hiện tại, các dự án của Công ty được thực hiện bởi các Công ty con, Công ty Khang Điền chỉ đầu tư vốn và quản lý chung, Lợi nhuận sẽ được báo cáo trên Kết quả kinh doanh hợp nhất của Nhóm công ty Khang Điền. Nên lợi nhuận sau thuế trong Quý 4/2017 giảm và biến động chênh lệch giảm hơn 10% so với cùng kỳ quý 4/2016.

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 4

Vào ngày 18 tháng 01 năm 2018 Công ty đã nhận giấy phép kinh doanh do Sở kế hoạch và Đầu tư cấp thay đổi trụ sở chính từ 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 về địa chỉ mới tại Phòng 1 & 2, Lầu 11, SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 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
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2018