

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 47

# 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 ("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 ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường 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 4 năm 2017
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017

### 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 9 năm 2017
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 19 tháng 9 năm 2017
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Đào Công Đạt	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 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 3 năm 2017
Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 18 tháng 4 năm 2017 là Ông Lý Điền Sơn, và từ ngày 19 tháng 4 năm 2017 đến ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 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 năm. 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 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2018



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

Tel: +84 28 3824 5252  
Fax: +84 28 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60766189/19355713-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



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

Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 0426-2018-004-1

Vương Văn Minh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3446-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.110.239.373</b>	<b>7.241.327.083</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>2.591.572.770</b>	<b>1.059.489.169</b>
111	1. Tiền		508.110.019	629.593.202
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.083.462.751	429.895.967
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>510.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	510.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.547.630.357</b>	<b>1.485.091.191</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	393.355.598	724.960.167
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	763.064.832	469.339.840
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	394.262.990	294.115.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(3.053.063)	(3.324.394)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>4.857.522.969</b>	<b>4.617.788.265</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.857.522.969	4.617.788.265
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>113.513.277</b>	<b>78.448.458</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	83.789.712	24.403.102
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		28.942.230	46.951.778
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		781.335	7.093.578
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>606.382.929</b>	<b>695.584.455</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>123.988.221</b>	<b>85.444.073</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	67.255.900	74.741.495
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	6	50.408.026	5.640.101
216	3. Phải thu dài hạn khác	7	16.110.295	14.848.477
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(9.786.000)	(9.786.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>30.095.498</b>	<b>27.546.965</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	30.079.818	27.488.654
222	Nguyên giá		88.992.316	88.206.671
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.912.498)	(60.718.017)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	15.680	58.311
228	Nguyên giá		1.786.749	1.786.749
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.771.069)	(1.728.438)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>5.498.672</b>	<b>81.725.597</b>
231	1. Nguyên giá		19.257.083	127.557.936
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.758.411)	(45.832.339)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>312.113.125</b>	<b>272.425.330</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	312.113.125	272.425.330
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>98.457.344</b>	<b>208.584.801</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		84.457.344	193.015.770
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	17.135.455
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.566.424)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>36.230.069</b>	<b>19.857.689</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	2.975.093	3.797.804
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30,3	24.553.124	5.224.286
269	3. Lợi thế thương mại	16	8.701.852	10.835.599
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.716.622.302</b>	<b>7.936.911.538</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.525.725.132</b>	<b>3.539.099.200</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.817.408.931</b>	<b>1.272.169.292</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	54.172.784	80.103.089
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.087.119.344	670.114.574
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	259.045.044	179.043.886
314	4. Phải trả người lao động		-	4.134.796
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	75.389.396	50.391.260
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	3.340.485	8.045.738
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	125.209.720	74.976.265
320	8. Vay ngắn hạn	23	186.468.556	194.351.572
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		26.663.602	11.008.112
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.708.316.201</b>	<b>2.266.929.908</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	-	176.432
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	-	80.629.339
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	20	93.650.606	88.832.160
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	19.581.389	210.189.314
337	5. Phải trả dài hạn khác	22	42.193.033	101.197.965
338	6. Vay dài hạn	23	1.471.222.513	1.699.929.119
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	80.225.470	84.038.381
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.443.190	1.937.198
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.190.897.170</b>	<b>4.397.812.338</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.190.897.170</b>	<b>4.397.812.338</b>
411	1. Vốn cổ phần	24.1	3.360.000.000	2.339.998.920
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.360.000.000	2.339.998.920
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.087.457.375	619.915.240
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	68.061.401	47.936.288
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	698.075.764	468.978.713
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		195.824.723	97.203.991
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		502.251.041	371.774.722
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		977.302.630	920.983.177
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.716.622.302</b>	<b>7.936.911.538</b>



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2018



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.061.083.503	3.938.432.166
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(6.271.566)	(6.789.172)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.054.811.937	3.931.642.994
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(2.019.002.526)	(2.951.969.940)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.035.809.411	979.673.054
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	72.217.799	16.495.930
22	7. Chi phí tài chính	27	(124.950.967)	(110.647.824)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(9.824.847)	(8.648.089)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		8.314.054	10.724.635
25	9. Chi phí bán hàng	28	(109.679.562)	(173.123.320)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(133.862.974)	(117.510.214)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		747.847.761	605.612.261
31	12. Thu nhập khác	29	18.930.241	13.804.653
32	13. Chi phí khác	29	(37.741.785)	(36.818.962)
40	14. Lỗ khác	29	(18.811.544)	(23.014.309)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		729.036.217	582.597.952
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	(193.288.033)	(160.404.227)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	23.141.749	(16.837.673)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		558.889.933	405.356.052
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		502.251.041	371.774.722
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		56.638.892	33.581.330
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	2,00	1,51
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	2,00	1,51



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>729.036.217</b>	<b>582.597.952</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	10, 11, 12, 16	6.900.641	9.847.117
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(271.331)	2.062.773
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(82.213.671)	(27.220.566)
06	Chi phí lãi vay	27	9.824.847	8.648.089
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>663.276.703</b>	<b>575.935.365</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		87.207.057	(629.467.719)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(84.885.090)	1.424.146.799
11	Tăng các khoản phải trả		260.141.445	109.012.971
12	Tăng chi phí trả trước		(58.563.899)	(4.684.899)
14	Tiền lãi vay đã trả		(156.178.436)	(145.678.130)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(113.235.387)	(92.391.951)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(899.157)	(39.387.120)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>596.863.236</b>	<b>1.197.485.316</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(61.193.398)	(4.308.358)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		1.850.000	-
24	Thu hồi tiền gửi ngân hàng		-	43.500.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(160.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.602.565	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		130.869.497	47.072.412
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(81.871.336)</b>	<b>86.264.054</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.487.681.215	560.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.794.205.908	1.737.593.712
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.030.795.530)	(2.818.920.145)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(233.999.892)	(126.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>1.017.091.701</b>	<b>(1.206.766.433)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.532.083.601	76.982.937
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.059.489.169	982.506.232
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	2.591.572.770	1.059.489.169



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 334 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 339).



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### **Cơ cấu tổ chức**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(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	99,80	99,80
(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	99,90	99,90
(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	99,80	99,80
(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	99,90	99,90
(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	100,00	100,00
(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	99,90	99,90

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### *Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(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	99,70	99,70
(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	99,90	99,90
(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	99,00	99,00
(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	99,80	99,80
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(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	99,80	99,80
(18) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là 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	99,90	99,90
(22) 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	51,00	-

(\*) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 102.000.000 ngàn VND thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú ("ĐP"), một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314231865 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 2 năm 2017 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. ĐP có trụ sở đăng ký tại Tầng 5, Tòa nhà Paxsky, 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

Báo cáo tài chính của Công ty 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 trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

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 kế hoạch, 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 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 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.

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản 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 được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch 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.

#### 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 hoạt động 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	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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 khấu hao 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.

#### 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

**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 phân bổ 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 hoạt động 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*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 tài khoản 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 mà 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 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 hoạt động 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.

**3.14 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 các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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 bán bất động sản hoàn thành*

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*

Trong các năm trước, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu cho thuê đất và hạ tầng Khu Công nghiệp theo thời gian cho thuê theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê đối với các hợp đồng cho thuê đất và hạ tầng Khu Công nghiệp của Nhóm Công ty không thỏa mãn đồng thời các điều kiện để ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền thuê nhận được theo quy định tại điểm 1.6.12, Khoản 1, Điều 79, Thông tư 200 liên quan đến việc cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ. Trong năm, Công ty đã thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính và áp dụng phi hồi tố đối với thay đổi này. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

*Tiền 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.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

Tiền lãi 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*

Cổ tức 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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.

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.

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.

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.

**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 đã 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

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

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
Tiền mặt	6.942.342	5.407.855
Tiền gửi ngân hàng	501.167.677	624.185.347
Các khoản tương đương tiền (*)	2.083.462.751	429.895.967
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.591.572.770</b>	<b>1.059.489.169</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng 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 KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>393.355.598</b>	<b>724.960.167</b>
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	393.355.598	723.683.404
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090	94.083.090
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	-	392.178.240
- Khách hàng khác	299.272.508	237.422.074
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	1.276.763
<b>Dài hạn</b>	<b>67.255.900</b>	<b>74.741.495</b>
Phải thu khách hàng	67.255.900	74.741.495
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>460.611.498</b>	<b>799.701.662</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.053.063)	(5.324.394)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(3.053.063)	(3.324.394)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>455.558.435</b>	<b>794.377.268</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm	Ngàn VND Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>763.064.832</b>	<b>469.339.840</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	447.524.961	245.956.965
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	117.985.000	117.985.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận	97.813.926	-
- Khác	231.726.035	127.971.965
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn	160.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiêu ("Sông Nhiêu") (i)	110.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long ("Thăng Long") (ii)	50.000.000	-
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	90.118.460	221.897.632
- Công ty TNHH Xây dựng Livo	11.973.088	-
- Khác	78.145.372	221.897.632
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	60.853.800	-
Khác	4.567.611	1.485.243
<b>Dài hạn</b>	<b>50.408.026</b>	<b>5.640.101</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	45.000.000	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	45.000.000	-
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	5.408.026	5.640.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>813.472.858</b>	<b>474.979.941</b>

(i) Đây là khoản tạm ứng cho Sông Nhiêu để nhận chuyển nhượng 69,9% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bất động sản Thủy Sinh ("Thủy Sinh") theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp ("HĐNTCVG") số 01/2017/HĐNTCVG/KĐ-SN ngày 25 tháng 9 năm 2017 để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 43.000 m<sup>2</sup> và giá trị chuyển nhượng là 253.517.360 ngàn VND.

(ii) Đây là khoản tạm ứng cho Thăng Long để nhận chuyển nhượng 30% vốn điều lệ của Thủy Sinh theo HĐNTCVG số 02/2017/HĐNTCVG/KĐ-TL ngày 28 tháng 9 năm 2017 để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 43.000 m<sup>2</sup> và giá trị chuyển nhượng là 108.805.734 ngàn VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>394.262.990</b>	<b>294.115.578</b>
Góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT")	340.000.000	232.635.200
- Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (i)	340.000.000	226.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Thành ("Thuận Thành") (ii)	-	6.635.200
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (iii)	44.383.302	54.963.918
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	4.040.289	276.268
Tạm ứng cho nhân viên	3.064.565	4.149.889
Khác	2.774.834	2.090.303
<b>Dài hạn</b>	<b>16.110.295</b>	<b>14.848.477</b>
Tạm ứng để thực hiện các dự án	7.921.979	11.634.814
Ký cược, ký quỹ	7.243.922	1.758.839
Khác	944.394	1.454.824
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>410.373.285</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>402.587.285</b>	<b>301.178.055</b>

- (i) Đây là khoản đầu tư 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 và dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 14.686 m<sup>2</sup> theo HĐHTĐT số 001/2017/HĐHT/KGX-ĐT ngày 20 tháng 6 năm 2017.
- (ii) Vào ngày 7 tháng 11 năm 2017, Nhóm Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016 với Thuận Thành về việc 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) và thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư.
- (iii) 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, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản dở dang (*)	4.854.513.655	4.605.781.609
Hàng hóa bất động sản	2.721.676	11.685.745
Công cụ, dụng cụ	287.638	320.911
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.857.522.969</b>	<b>4.617.788.265</b>

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

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	1.266.457.762	728.929.323
Thành Phúc Phú Hữu (**)	422.919.250	219.944.864
BCCI - Khu Dân cư 11A (**)	415.770.674	393.794.690
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	410.073.560	197.782.000
Thành Phúc - Jamila (**)	301.202.749	234.795.339
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	283.393.065	263.553.900
Quốc Tế Phú Hữu (**) ("The Venica")	240.251.380	227.559.493
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	228.135.021	193.066.198
BCCI - An Dương Vương (**)	197.196.000	197.196.000
Kim Phát Phú Hữu (**)	189.965.524	182.679.132
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta")	189.805.228	462.103.047
Sapphire Phú Hữu (**)	184.461.916	172.941.641
Gia Phước ("Rosita Garden")	168.219.936	122.287.602
Song Lập ("Melosa Garden")	61.332.163	436.892.411
Trí Minh Phú Hữu ("Mega Village")	29.766.469	85.259.634
Tháp Mười Phước Long B ("Merita")	27.997.996	313.081.174
Các dự án khác	237.564.962	173.915.161
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.854.513.655</b>	<b>4.605.781.609</b>

(\*\*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>83.789.712</b>	<b>24.403.102</b>
Phí hoa hồng	38.888.359	2.263.223
Chiết khấu	25.353.573	19.379.435
Công cụ, dụng cụ	4.368.677	85.257
Tiền thuê	2.341.002	1.411.681
Khác	12.838.101	1.263.506
<b>Dài hạn</b>	<b>2.975.093</b>	<b>3.797.804</b>
Công cụ, dụng cụ	2.975.093	3.797.804
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.764.805</b>	<b>28.200.906</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. 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 năm	-	417.678	5.487.564	659.785	6.565.027
Thanh lý	-	-	(5.729.208)	-	(5.729.208)
Xóa sổ	(50.174)	-	-	-	(50.174)
Số cuối năm	24.429.322	39.244.811	20.080.819	5.237.364	88.992.316
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	3.350.339	2.402.461	2.617.513	4.548.004	12.918.317
<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 năm	(917.806)	(1.036.872)	(944.541)	(213.755)	(3.112.974)
Thanh lý	-	-	4.868.319	-	4.868.319
Xóa sổ	50.174	-	-	-	50.174
Số cuối năm	(11.395.439)	(33.225.590)	(9.625.917)	(4.665.552)	(58.912.498)
<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	13.033.883	6.019.221	10.454.902	571.812	30.079.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Ngàn VND</i>
			<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và cuối năm	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	-	(42.631)	(42.631)
Số cuối năm	(331.745)	(1.439.324)	(1.771.069)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	58.311	58.311
Số cuối năm	-	15.680	15.680

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Ngàn VND</i>
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	127.557.936
Mua trong năm	34.715
Thanh lý, nhượng bán	(108.335.568)
Số cuối năm	19.257.083
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(45.832.339)
Khấu hao trong năm	(1.611.289)
Thanh lý, nhượng bán	33.685.217
Số cuối năm	(13.758.411)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	81.725.597
Số cuối năm	5.498.672

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Ngân VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	271.649.241	222.392.518
Khác	40.463.884	50.032.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>312.113.125</b>	<b>272.425.330</b>

(\*) Một phần trong dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Ngân VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	84.457.344	193.015.770
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	14.000.000	17.135.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.457.344</b>	<b>210.151.225</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.566.424)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>98.457.344</b>	<b>208.584.801</b>

**14.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị Ngân VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị Ngân VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") (*)	84.457.344	11,46	20	162.177.983	11,46	20
Công ty TNHH Cao ốc Xanh ("GB")	-	-	-	20.009.719	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới ("EB") (**)	-	11,46	20	5.965.307	11,46	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("Sài Gòn Châu Á")	-	-	-	4.862.761	28,66	50
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.457.344</b>			<b>193.015.770</b>		

(\*) 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 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

(\*\*) 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 Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. EB có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư City Land, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB 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.

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như sau:

	Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	Ngàn VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Số đầu năm	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	95.657.440
Thanh lý	(4.000.000)	-	(20.060.312)	-	(24.060.312)
Số cuối năm	-	57.197.128	-	14.400.000	71.597.128
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Số đầu năm	862.761	104.980.855	(50.593)	(8.434.693)	97.358.330
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết trong năm	-	14.279.361	-	(5.965.307)	8.314.054
Thanh lý	(862.761)	-	50.593	-	(812.168)
Cổ tức được chia trong kỳ	-	(92.000.000)	-	-	(92.000.000)
Số cuối năm	-	27.260.216	-	(14.400.000)	12.860.216
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	4.862.761	162.177.983	20.009.719	5.965.307	193.015.770
Số cuối năm	-	84.457.344	-	-	84.457.344

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

**15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 154.849.614 ngàn VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 119.080.671 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.

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	Ngàn VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	34.008.874
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(23.173.275)
Phân bổ trong năm	(2.133.747)
Số cuối năm	(25.307.022)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	10.835.599
Số cuối năm	8.701.852



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>54.172.784</b>	<b>80.103.089</b>
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	14.030.753	7.950.741
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	8.415.722	-
Công ty TNHH Xây dựng Livo	6.927.556	-
Khác	24.798.753	72.152.348
<b>Dài hạn</b>	-	<b>176.432</b>
Phải trả người bán	-	176.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.172.784</b>	<b>80.279.521</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.087.119.344</b>	<b>670.114.574</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	1.041.119.344	598.092.521
Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất	46.000.000	22.022.053
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An (**)	46.000.000	-
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	-	22.022.053
Nhận tạm ứng thanh lý khoản đầu tư	-	50.000.000
<b>Dài hạn</b>	-	<b>80.629.339</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	-	80.629.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.087.119.344</b>	<b>750.743.913</b>

(\*) Đây là khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nền đất và nhà thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao nền đất và nhà cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

(\*\*) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An cho việc chuyển giao dự án An Dương Vương theo Hợp đồng số 99/2017/HĐK/BCCI-MA ngày 11 tháng 5 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Ngàn VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	134.897.032	175.938.625	(113.270.210)	197.565.447
Thuế giá trị gia tăng	42.732.913	255.229.592	(263.947.592)	34.014.913
Thuế thu nhập cá nhân	1.314.934	7.382.727	(7.395.120)	1.302.541
Tiền sử dụng đất	-	52.154.246	(26.077.123)	26.077.123
Khác	99.007	4.664.813	(4.678.800)	85.020
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>179.043.886</u></b>	<b><u>495.370.003</u></b>	<b><u>(415.368.845)</u></b>	<b><u>259.045.044</u></b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>75.389.396</b>	<b>50.391.260</b>
Chi phí xây dựng dự án	52.712.970	33.463.630
Chi phí lãi vay	18.677.924	10.181.899
Chi phí hoa hồng	1.041.181	5.140.428
Khác	2.957.321	1.605.303
<b>Dài hạn</b>	<b>93.650.606</b>	<b>88.832.160</b>
Chi phí phát triển dự án	93.650.606	88.832.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>169.040.002</u></b>	<b><u>139.223.420</u></b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.340.485</b>	<b>8.045.738</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.758.229	7.611.496
Khác	582.256	434.242
<b>Dài hạn</b>	<b>19.581.389</b>	<b>210.189.314</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	19.581.389	210.189.314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.921.874</u></b>	<b><u>218.235.052</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>125.209.720</b>	<b>74.976.265</b>
Quý bảo tri	86.630.551	41.171.703
Nhận ký quỹ, ký cược	14.199.439	4.990.252
Cổ tức phải trả	1.970.305	2.811.837
Khác	22.409.425	26.002.473
<b>Dài hạn</b>	<b>42.193.033</b>	<b>101.197.965</b>
Phải trả đền bù đất (*)	23.505.857	76.115.857
Nhận ký quỹ, ký cược	5.498.383	17.698.314
Khác	13.188.793	7.383.794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.402.753</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.

**23. VAY VÀ NỢ**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>186.468.556</b>	<b>194.351.572</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng		
(Thuyết minh số 23.1)	23.107.090	88.807.947
Vay dài hạn đến hạn trả		
(Thuyết minh số 23.2)	163.361.466	105.543.625
<b>Dài hạn</b>	<b>1.471.222.513</b>	<b>1.699.929.119</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng		
(Thuyết minh số 23.2)	1.171.389.180	1.227.243.664
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	299.833.333	472.685.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.657.691.069</b>	<b>1.894.280.691</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4</b>					
Hợp đồng vay số HĐ 22/2017/HĐTD-DN ngày 28 tháng 7 năm 2017	21.201.745	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2018 đến ngày 26 tháng 6 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	9,1	Tín chấp
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTDHM ngày 27 tháng 7 năm 2016	1.905.345	Từ ngày 7 tháng 1 năm 2018 đến ngày 27 tháng 1 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	9,1	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.107.090</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b><i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i></b>					
Hợp đồng vay số 17.2950023- HĐTDDA/NGCT900-SAPHIRE ngày 14 tháng 3 năm 2017	100.900.000	60 tháng	Tài trợ dự án Sapphire Phú Hữu	10,8	Quyền sử dụng 24.120 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
Hợp đồng vay số 16.321.000102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	97.472.384	42 tháng	Tài trợ dự án Khu Tái định cư Phong Phú 4	9,5	Quyền sử dụng 140.319 m <sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu Tái định cư Phong Phú 4
Hợp đồng vay số 16.321.000101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	71.547.170	52 tháng	Trả tiền sử dụng 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 Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc; Quyền sử dụng 172.032 m <sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu Dân cư 11A
<b><i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng</i></b>					
Hợp đồng vay số TAT.DN.794.160316 ngày 4 tháng 4 năm 2016	30.000.000	36 tháng	Tài trợ dự án The Venica – Giai đoạn 2	10,9	Quyền sử dụng đất thửa đất số 248 đến 253 và tài sản gắn liền thuộc dự án The Venica

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b><i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1</i></b>					
Hợp đồng vay số 122/2015- HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	233.424.888	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc - Jamila	10,8	Quyền sử dụng 16.667 m <sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Thành Phúc - Jamila
Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐTDDA/NHCT900- BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	190.849.614	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 gắn liền thuộc dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Hợp đồng vay số 121/2015- HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	99.735.596	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>
<b><i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội</i></b>					
Hợp đồng vay số 01/2017- HĐCVĐAĐT/NHCT106-KIMPHAT ngày 31 tháng 8 năm 2017	102.919.994	34 tháng	Tài trợ dự án Kim Phát - Phú Hữu	9,5	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Kim Phát - Phú Hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn</i> <i>trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<b><i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4</i></b>					
Hợp đồng vay số HĐ 21/2017/HĐTD-DN ngày 27 tháng 6 năm 2017	232.901.000	36 tháng	Tài trợ dự án The Venica – Giai đoạn 2	10,4	Quyền sử dụng 5.990,6 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án The Venica
Hợp đồng vay số 10/2017/HĐTD- DN và phụ lục số 10.01/SĐBS- HĐTD ngày 19 tháng 5 năm 2017	100.000.000	60 tháng	Tài trợ dự án Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	9,5	Quyền sử dụng 109,91 ha đất thuộc Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD- DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06-01/SĐBS-HĐTD ngày 17 tháng 12 năm 2015	75.000.000	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 và tài sản gắn liền thuộc dự án 158 An Dương Vương
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.334.750.646</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>163.361.466</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.171.389.180</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**23.3 Trái phiếu**

Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Số cuối năm Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Phát hành theo mệnh giá</b>					
Vietnam Debt Fund SPC – Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 01/KDH-DC và Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 02/KDH-DC ngày 7 tháng 9 năm 2017	<u>299.833.333</u>	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	21.000.000 cổ phiếu của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Ngân VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>					
Số đầu năm	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	262.238.257	3.257.067.771
Phát hành cổ phiếu mới	539.998.920	(539.998.920)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	371.774.722	371.774.722
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934	(13.020.934)	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	(126.000.000)	(126.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(26.013.332)	(26.013.332)
Số cuối năm	<u>2.339.998.920</u>	<u>619.915.240</u>	<u>47.936.288</u>	<u>468.978.713</u>	<u>3.476.829.161</u>
<b>Năm 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 (*)	1.020.001.080	467.542.135	-	-	1.487.543.215
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	502.251.041	502.251.041
Phân phối lợi nhuận	-	-	20.125.113	(20.125.113)	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	(233.999.892)	(233.999.892)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.028.985)	(19.028.985)
Số cuối năm	<u>3.360.000.000</u>	<u>1.087.457.375</u>	<u>68.061.401</u>	<u>698.075.764</u>	<u>5.213.594.540</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(\*) Vào ngày 19 tháng 10 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 8.400.151 cổ phiếu mới với giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu) cho Hội đồng quản trị và người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 7 năm 2017. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 vào ngày 21 tháng 11 năm 2017.

Vào ngày 1 tháng 11 năm 2017, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 93.599.957 cổ phiếu mới với giá phát hành 15.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 7 năm 2017. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 18 vào ngày 8 tháng 12 năm 2017.

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
<b>Vốn điều lệ đã góp</b>		
Số đầu năm	2.339.998.920	1.800.000.000
Tăng trong năm	1.020.001.080	539.998.920
Số cuối năm	<u>3.360.000.000</u>	<u>2.339.998.920</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	233.999.892	126.000.000
Cổ tức đã trả	233.999.892	126.000.000

**24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	336.000.000	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	336.000.000	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	336.000.000	233.999.892

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.061.083.503</b>	<b>3.938.432.166</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>2.798.139.921</i>	<i>3.826.410.669</i>
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	<i>202.350.509</i>	<i>42.273.537</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>52.370.410</i>	<i>57.187.987</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	<i>8.222.663</i>	<i>12.559.973</i>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(6.271.566)</b>	<b>(6.789.172)</b>
Hàng bán bị trả lại	(3.053.784)	(6.789.172)
Chiết khấu thương mại	(3.217.782)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.054.811.937</b>	<b>3.931.642.994</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>2.791.868.355</i>	<i>3.819.621.497</i>
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	<i>202.350.509</i>	<i>42.273.537</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>52.370.410</i>	<i>57.187.987</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	<i>8.222.663</i>	<i>12.559.973</i>

(\*) Trong năm, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo chính sách kế toán như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.15*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Công ty trong năm tài chính hiện hành như sau:

	Ghi nhận doanh thu một lần	Ngàn VND Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	202.350.509	6.652.236
Giá vốn	(94.203.346)	(3.111.462)
Lợi nhuận gộp	108.147.163	3.540.774

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Lãi tiền gửi	42.614.164	16.466.769
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	29.584.281	-
Cổ tức	19.354	29.161
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.217.799</b>	<b>16.495.930</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Ngân VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.887.205.395	2.691.976.661
Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	94.203.346	11.943.562
Giá vốn dịch vụ cung cấp	34.908.562	243.181.747
Giá vốn cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	2.685.223	4.867.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.019.002.526</u></b>	<b><u>2.951.969.940</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Ngân VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chiết khấu thanh toán	95.618.781	94.489.048
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	19.417.483	6.509.143
Lãi tiền vay	9.824.847	8.648.089
Khác	89.856	1.001.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>124.950.967</u></b>	<b><u>110.647.824</u></b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Ngân VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>109.679.562</b>	<b>173.123.320</b>
Chi phí hoa hồng	68.442.613	114.078.856
Chi phí quảng cáo	18.574.900	17.300.231
Chi phí khuyến mại	15.455.990	21.478.214
Chi phí lương	4.240.577	5.382.482
Khác	2.965.482	14.883.537
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>133.862.974</b>	<b>117.510.214</b>
Chi phí lương	75.389.442	64.920.648
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.334.068	19.359.136
Chi phí khấu hao	4.492.611	1.239.531
Khác	29.646.853	31.990.899
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>243.542.536</u></b>	<b><u>290.633.534</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>18.930.241</b>	<b>13.804.653</b>
Doanh thu dịch vụ quản lý	11.036.069	4.259.049
Phạt vi phạm hợp đồng	4.009.994	4.679.219
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	1.737.374	-
Khác	2.146.804	4.866.385
<b>Chi phí khác</b>	<b>(37.741.785)</b>	<b>(36.818.962)</b>
Chi phí dịch vụ quản lý	(17.172.466)	(15.288.323)
Phạt vi phạm hợp đồng	(7.770.922)	(12.300.664)
Phạt chậm nộp thuế	(9.579.687)	(6.669.352)
Khác	(3.218.710)	(2.560.623)
<b>LỖ KHÁC</b>	<b>(18.811.544)</b>	<b>(23.014.309)</b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con 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.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND</i> <i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	188.786.642	159.695.216
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.501.391	709.011
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(23.141.749)	16.837.673
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>170.146.284</b>	<b>177.241.900</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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:

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>729.036.217</b>	<b>582.597.952</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	145.807.243	116.519.590
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh hợp nhất	26.856.639	55.730.230
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	615.369	5.185.539
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.501.391	709.011
Chi phí không được trừ	1.509.867	5.158.809
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(1.666.682)	(2.144.927)
Lỗ năm trước chuyển sang	(7.477.543)	(3.916.352)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>170.146.284</b>	<b>177.241.900</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận 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 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lỗ thuế	17.469.782	132.481	17.337.301	132.481
Chi phí lãi vay	7.073.317	2.658.152	4.415.165	2.658.152
Lợi nhuận chưa thực hiện	68.632	902.170	(833.538)	(559.174)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	8.786	269.140	(260.354)	269.140
Chi phí phải trả	7.274	1.917.999	(1.910.725)	808.967
Thu nhập lãi vay dự thu	(74.667)	(1.055.656)	980.989	(1.055.656)
Dự phòng phải thu khó đòi	-	400.000	(400.000)	400.000
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	-	-	-	(1.367.490)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.553.124</b>	<b>5.224.286</b>	<b>19.328.838</b>	<b>1.286.420</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗ thuế	12.578.914	4.681.381	7.897.533	(1.821.601)
Chi phí lãi vay	10.541.844	4.650.933	5.890.911	(3.353.039)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	-	400.000	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	277.039	115.486	161.553	(225.558)
Lợi nhuận chưa thực hiện	216.192	-	216.192	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(21.782.163)	(4.716.438)	(17.065.725)	(4.379.422)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.234.400)	(42.984.274)	9.749.874	606.083
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(49.222.896)	(45.785.469)	(3.437.427)	(8.950.556)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(80.225.470)</b>	<b>(84.038.381)</b>	<b>3.812.911</b>	<b>(18.124.093)</b>
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>23.141.749</b>	<b>(16.837.673)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>8.582.010</u>	<u>7.747.326</u>

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản phải thu với bên liên quan như sau:

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

**32. 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	
	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	502.251.041	371.774.722
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	<u>-</u>	<u>(19.028.985)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	502.251.041	352.745.737
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>251.066.217</u>	<u>233.999.892</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	2,00	1,51
- Lãi suy giảm	2,00	1,51

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 11 tháng 4 năm 2017.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	Số cuối năm	Ngân VND Số đầu năm
Đến 1 năm	12.222.543	41.719.037
Trên 1 đến 5 năm	26.044.753	5.321.552
Trên 5 năm	-	21.404.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>38.267.296</b>	<b>68.445.549</b>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Các khoản tiền thuê sẽ thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Ngân VND Số đầu năm
Đến 1 năm	501.818	501.818
Từ 1 đến 5 năm	1.164.350	1.666.168
Trên 5 năm	13.153.353	14.925.317
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.819.521</b>	<b>17.093.303</b>

**34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018, Cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCI"), công ty con, vào Công ty, bằng phương thức hoán đổi cổ phiếu theo tỷ lệ 1:1,4. Theo đó, cổ phiếu BCI bị hủy niêm yết vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 theo Quyết định số 40/QĐ-SGDHCM của SGDCKHCM. Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu và chính thức sở hữu 100% tỷ lệ sở hữu trong BCI. Ngày 15 tháng 3 năm 2018, BCI đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 do SKH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận về việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của BCI từ công ty cổ phần thành công ty TNHH một thành viên và đổi tên BCI từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh thành Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2018