

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 36

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 là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính 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 Tổng 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60766189/19355713

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được lập ngày 26 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

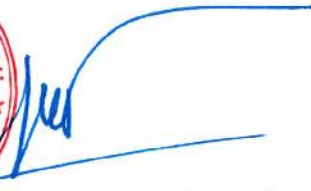
Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.482.467.395.550	1.237.268.962.232
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.338.345.443.894	113.428.437.165
111	1. Tiền		28.157.943.894	13.428.437.165
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.310.187.500.000	100.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.082.959.869.645	1.070.232.726.452
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	98.018.100.454	100.373.246.926
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	160.064.500.000	59.500.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	258.500.000.000	330.850.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	566.377.269.191	638.949.979.526
140	III. Hàng tồn kho		58.345.828.650	51.258.402.863
141	1. Hàng tồn kho	9	58.345.828.650	51.258.402.863
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.816.253.361	2.349.395.752
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	1.428.634.808	1.517.520.708
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.387.618.553	831.875.044
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.602.300.780.500	3.511.323.985.559
210	I. Phải thu dài hạn		177.780.242.425	276.415.797.733
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	177.780.242.425	276.415.797.733
220	II. Tài sản cố định		3.816.680.547	4.384.774.604
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	3.816.680.547	4.384.774.604
222	Nguyên giá		7.486.892.715	7.329.648.106
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.670.212.168)	(2.944.873.502)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		3.420.435.413.222	3.230.523.413.222
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	3.420.435.413.222	3.230.523.413.222
260	IV. Tài sản dài hạn khác		268.444.306	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		268.444.306	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.084.768.176.050	4.748.592.947.791


19
 Ô N I E
 71

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.418.405.948.487	1.351.435.840.546
310	I. Nợ ngắn hạn		1.104.390.184.912	852.612.466.284
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	3.308.585.304	2.087.559.955
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	48.876.316.860	43.136.813.839
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	534.788.100	665.200.930
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	58.463.785.935	25.002.656.476
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	50.765.198.500	50.661.369.500
320	6. Vay ngắn hạn	19	918.436.244.483	722.114.900.853
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	24.005.265.730	8.943.964.731
330	II. Nợ dài hạn		314.015.763.575	498.823.374.262
338	1. Vay dài hạn	19	299.833.333.333	472.685.454.544
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	13.626.430.242	25.604.419.718
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	533.500.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	4.666.362.227.563	3.397.157.107.245
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.666.362.227.563	3.397.157.107.245
411	1. Vốn cổ phần		3.360.000.000.000	2.339.998.920.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.360.000.000.000	2.339.998.920.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.087.457.374.925	619.915.239.925
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		66.229.267.350	47.640.531.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		152.675.585.288	389.602.415.970
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		118.425.051.970	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		34.250.533.318	389.602.415.970
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.084.768.176.050	4.748.592.947.791


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng


Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc



Ngày 26 tháng 3 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	5.774.034.415	325.595.764.346
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(568.581.818)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	5.205.452.597	325.595.764.346
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(3.039.672.756)	(277.426.313.105)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.165.779.841	48.169.451.241
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	127.476.503.504	552.365.526.229
22	7. Chi phí tài chính	23	(69.872.043.153)	(96.915.149.728)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(69.872.043.153)	(96.915.149.728)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(9.739.907)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(34.273.928.897)	(24.456.846.767)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.496.311.295	479.153.241.068
31	11. Thu nhập khác	25	4.420.900	348.827.894
32	12. Chi phí khác	25	(3.228.188.353)	(700.784.129)
40	13. Lỗ khác	25	(3.223.767.453)	(351.956.235)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		22.272.543.842	478.801.284.833
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	-
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	11.977.989.476	1.174.309.597
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		34.250.533.318	479.975.594.430

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		22.272.543.842	478.801.284.833
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	775.512.239	756.352.140
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(127.476.503.504)	(552.365.526.229)
06	Chi phí lãi vay	23	69.872.043.153	96.915.149.728
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(34.556.404.270)	24.107.260.472
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(4.585.644.729)	735.363.661.745
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(7.087.425.787)	246.170.752.619
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		7.012.808.177	(144.797.339.675)
12	Tăng chi phí trả trước		(179.558.406)	(1.445.746.357)
14	Tiền lãi vay đã trả		(36.467.277.331)	(81.245.407.438)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.527.435.001)	(12.885.220.015)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(79.390.937.347)	765.267.961.351
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(207.418.182)	-
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(790.000.000.000)	(341.200.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		903.400.279.988	30.350.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(349.912.000.000)	(299.700.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		264.014.536.850	67.907.133.394
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		27.295.398.656	(542.642.866.606)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		1.487.543.215.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		973.682.040.855	1.500.622.251.230
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(950.212.818.435)	(2.104.421.895.833)
36	Cổ tức đã trả	20.2	(233.999.892.000)	(126.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		1.277.012.545.420	(729.799.644.603)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.224.917.006.729	(507.174.549.858)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		113.428.437.165	620.602.987.023
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.338.345.443.894	113.428.437.165



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 23).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.4 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

3.6 Chi phí đi vay

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

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

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

3.7 Chi phí trả trước

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

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.11 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.12 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

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

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

3.12 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

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

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 Công ty được xác lập.

3.13 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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 trong báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả 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.

3.14 Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty.

Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.164.553.429	825.334.511
Tiền gửi ngân hàng	26.993.390.465	12.603.102.654
Các khoản tương đương tiền (*)	1.310.187.500.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.338.345.443.894	113.428.437.165

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

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090.000	94.083.090.000
Khách hàng khác	3.935.010.454	6.290.156.926
TỔNG CỘNG	98.018.100.454	100.373.246.926

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiêu ("Sông Nhiêu") (i)	110.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long ("Thăng Long") (ii)	50.000.000.000	-
Người bán khác	64.500.000	59.500.000
TỔNG CỘNG	160.064.500.000	59.500.000

- (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 m² và giá trị chuyển nhượng là 253.517.360.220 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 m² và giá trị chuyển nhượng là 108.805.734.000 VND.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư thể hiện các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 5%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (Thuyết minh số 27).

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

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	525.440.206.060	596.403.687.500
Thuế TNDN tạm nộp (i)	35.430.905.259	35.265.123.840
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	3.499.889.759	25.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	1.713.456.110	100.961.886
Phải thu theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (ii)	-	6.635.200.000
Khác	292.812.003	520.006.300
	566.377.269.191	638.949.979.526
Dài hạn		
Phải thu bên liên quan theo HĐHTĐT (Thuyết minh số 27)	172.004.354.585	276.157.409.573
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú ("ĐP") (iii)	150.000.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT") (iv)	22.004.354.585	89.824.566.731
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("SL") (v)	-	186.332.842.842
Ký cược, ký quỹ	5.775.887.840	258.388.160
	177.780.242.425	276.415.797.733
TỔNG CỘNG	744.157.511.616	915.365.777.259

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng.
- (ii) Vào ngày 7 tháng 11 năm 2017, Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016 với Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản 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 m² (dự án Feliza) và thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư.
- (iii) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào ĐP để phát triển dự án khu dân cư tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 74.052 m², hưởng lợi nhuận tối thiểu 18% trên số tiền hợp tác đầu tư theo HĐHTĐT số 01/HĐHT/KĐ-ĐP ngày 17 tháng 8 năm 2017. Trong năm, Công ty đã góp vốn đầu tư vào ĐP với số tiền 600 tỷ VND và thu hồi một phần vốn đầu tư với số tiền là 450 tỷ VND.
- (iv) Đây là khoản đầu tư của Công ty vào QT để phát triển dự án Venica tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 31.010 m², hưởng lợi nhuận tối thiểu 9,5%/năm trên số tiền hợp tác đầu tư theo HĐHTĐT số 01/2016/HĐHT/KĐ-QT ngày 20 tháng 7 năm 2016. Trong năm, Công ty đã nhận hoàn vốn đầu tư với số tiền là 67.820.212.146 VND và hưởng lợi nhuận được chia với số tiền là 8.025.150.504 VND.
- (v) Vào ngày 10 tháng 3 năm 2017, Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 01/2015/HĐHT/KĐ-SL ngày 12 tháng 10 năm 2015 với SL về việc phát triển xây dựng dự án Melosa tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	56.047.366.742	46.640.268.199
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	4.618.134.664
TỔNG CỘNG	<u>58.345.828.650</u>	<u>51.258.402.863</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	27.809.553.103	25.240.734.558
Dự án Khang Điền Phước Long B	17.805.691.353	10.967.411.355
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
TỔNG CỘNG	<u>56.047.366.742</u>	<u>46.640.268.199</u>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê	1.398.000.000	1.411.680.708
Khác	30.634.808	105.840.000
TỔNG CỘNG	<u>1.428.634.808</u>	<u>1.517.520.708</u>

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	50.173.573	5.745.467.146	1.534.007.387	7.329.648.106
Mua trong năm	-	-	207.418.182	207.418.182
Xóa sổ	(50.173.573)	-	-	(50.173.573)
Số cuối năm	-	5.745.467.146	1.741.425.569	7.486.892.715
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	215.167.146	1.368.033.205	1.583.200.351
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(50.173.573)	(1.454.957.952)	(1.439.741.977)	(2.944.873.502)
Khấu hao trong năm	-	(691.287.504)	(84.224.735)	(775.512.239)
Xóa sổ	50.173.573	-	-	50.173.573
Số cuối năm	-	(2.146.245.456)	(1.523.966.712)	(3.670.212.168)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	4.290.509.194	94.265.410	4.384.774.604
Số cuối năm	-	3.599.221.690	217.458.857	3.816.680.547

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

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu
				VND	%	VND	%
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	1.103.634.010.897	57,31	1.103.634.010.897	57,31
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	383.765.000.000	99,90	298.850.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	264.805.200.000	99,90	264.805.200.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	199.800.000.000	99,90	199.800.000.000	99,90

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu
				VND	%	VND	%
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	182.649.970.703	99,90	182.649.970.703	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú (ii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	102.000.000.000	51,00	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt (iii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	75.980.000.000	99,90	72.983.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	49.500.000.000	99,90	49.500.000.000	99,90
TỔNG CỘNG				3.420.435.413.222		3.230.523.413.222	

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

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

- (i) Vào ngày 19 tháng 10 năm 2017, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP") nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 310.000.000.000 VND lên 395.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại SP.
- (ii) Trong năm, Công ty đã góp vốn với giá trị là 102.000.000.000 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.
- (iii) Vào ngày 11 tháng 12 năm 2017, Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK") nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh từ Sở KH&ĐT Thành Phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 17.000.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại TK.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Quảng cáo Mi Xa	1.584.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Thiết kế, Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ Thuận Đức Lợi	146.232.300	513.732.300
Người bán khác	<u>1.578.353.004</u>	<u>1.573.827.655</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.308.585.304</u>	<u>2.087.559.955</u>

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác (*)	46.523.483.050	36.321.366.524
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	<u>2.352.833.810</u>	<u>6.815.447.315</u>
TỔNG CỘNG	<u>48.876.316.860</u>	<u>43.136.813.839</u>

(*) Số dư thể hiện các khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng từ khách hàng thuộc dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden và dự án Khang Điền Phước Long B.

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập cá nhân	610.655.476	4.487.726.609	(4.672.684.893)	425.697.192
Thuế thu nhập doanh nghiệp	<u>54.545.454</u>	<u>54.545.454</u>	-	<u>109.090.908</u>
TỔNG CỘNG	<u>665.200.930</u>	<u>4.542.272.063</u>	<u>(4.672.684.893)</u>	<u>534.788.100</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	58.357.023.049	24.952.257.227
Khác	<u>106.762.886</u>	<u>50.399.249</u>
TỔNG CỘNG	<u>58.463.785.935</u>	<u>25.002.656.476</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	46.857.023.049	23.254.666.115
<i>Bên khác</i>	<u>11.606.762.886</u>	<u>1.747.990.361</u>

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	49.760.000.000	49.760.000.000
Nhận ký quỹ	1.000.000.000	900.000.000
Khác	<u>5.198.500</u>	<u>1.369.500</u>
TỔNG CỘNG	<u>50.765.198.500</u>	<u>50.661.369.500</u>

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.943.964.731	8.808.250.746
Trích lập quỹ	18.588.736.000	13.020.934.000
Sử dụng quỹ	<u>(3.527.435.001)</u>	<u>(12.885.220.015)</u>
Số cuối năm	<u>24.005.265.730</u>	<u>8.943.964.731</u>

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

B09-DN

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

19. VAY

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	VND Số cuối năm
Ngắn hạn				
Vay từ các bên liên quan (*)	722.114.900.853	673.848.707.520	(477.527.363.890)	918.436.244.483
Dài hạn				
Trái phiếu (**)	472.685.454.544	299.833.333.333	(472.685.454.544)	299.833.333.333
TỔNG CỘNG	1.194.800.355.397	973.682.040.853	(950.212.818.434)	1.218.269.577.816

(*) Số dư thể hiện các khoản vay tín chấp từ các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và chịu lãi suất từ 3,2%/năm đến 5%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (Thuyết minh số 27).

(**) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá					
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	299.833.333.333	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	21.000.000 cổ phần 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) sở hữu bởi Công ty

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

B09-DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước:					
Số đầu năm	1.800.000.000.000	1.159.914.159.925	34.619.597.350	61.668.689.540	3.056.202.446.815
Phát hành cổ phiếu	539.998.920.000	(539.998.920.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	479.975.594.430	479.975.594.430
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(13.020.934.000)	(13.020.934.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934.000	(13.020.934.000)	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	(126.000.000.000)	(126.000.000.000)
Số cuối năm	<u>2.339.998.920.000</u>	<u>619.915.239.925</u>	<u>47.640.531.350</u>	<u>389.602.415.970</u>	<u>3.397.157.107.245</u>
Năm nay:					
Số đầu năm	2.339.998.920.000	619.915.239.925	47.640.531.350	389.602.415.970	3.397.157.107.245
Phát hành cổ phiếu (*)	1.020.001.080.000	467.542.135.000	-	-	1.487.543.215.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	34.250.533.318	34.250.533.318
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(18.588.736.000)	(18.588.736.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	18.588.736.000	(18.588.736.000)	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	(233.999.892.000)	(233.999.892.000)
Số cuối năm	<u>3.360.000.000.000</u>	<u>1.087.457.374.925</u>	<u>66.229.267.350</u>	<u>152.675.585.288</u>	<u>4.666.362.227.563</u>

(*) 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.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	2.339.998.920.000	1.800.000.000.000
Tăng trong năm	<u>1.020.001.080.000</u>	<u>539.998.920.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>3.360.000.000.000</u>	<u>2.339.998.920.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	233.999.892.000	126.000.000.000
Cổ tức đã trả	233.999.892.000	126.000.000.000

20.3 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		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	336.000.000	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	336.000.000	233.999.892

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	<u>5.774.034.415</u>	<u>325.595.764.346</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	4.462.613.505	1.088.640.620
<i>Doanh thu bất động sản</i>	1.311.420.910	324.507.123.726
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	<u>(568.581.818)</u>	-
Doanh thu thuần	<u>5.205.452.597</u>	<u>325.595.764.346</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	4.462.613.505	1.088.640.620
<i>Doanh thu bất động sản</i>	742.839.092	324.507.123.726
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	4.462.613.505	1.088.640.620
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	742.839.092	324.507.123.726

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

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	89.910.000.000	487.531.950.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	37.566.503.504	64.833.576.229
TỔNG CỘNG	127.476.503.504	552.365.526.229

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.319.672.756	533.444.933
Giá vốn bất động sản	720.000.000	276.892.868.172
TỔNG CỘNG	3.039.672.756	277.426.313.105

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	69.872.043.153	96.915.149.728

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương nhân viên	17.947.435.113	14.957.161.846
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.317.347.028	4.988.535.010
Chi phí khấu hao	775.512.239	255.324.732
Khác	6.233.634.517	4.255.825.179
TỔNG CỘNG	34.273.928.897	24.456.846.767

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

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	4.420.900	348.827.894
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng	-	241.670.000
Khác	4.420.900	107.157.894
Chi phí khác	(3.228.188.353)	(700.784.129)
Phạt chậm nộp thuế	(3.203.188.353)	(700.783.705)
Khác	(25.000.000)	(424)
LỖ KHÁC	(3.223.767.453)	(351.956.235)

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(11.977.989.476)	(1.174.309.597)
TỔNG CỘNG	(11.977.989.476)	(1.174.309.597)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	22.272.543.842	478.801.284.833
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	4.454.508.768	95.760.256.967
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.549.501.756	571.823.436
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(17.982.000.000)	(97.506.390.000)
Thu nhập thuế TNDN	(11.977.989.476)	(1.174.309.597)

26.2 Lỗ thuế

Lỗ thuế của Công ty khác với lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lỗ 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.

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ thuế	12.578.914.677	4.681.380.587	7.897.534.090	(1.821.601.635)
Chi phí phải trả	9.363.063.170	4.650.933.223	4.712.129.947	4.584.919.515
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	106.700.000	4.500.000	33.742.300
Thu nhập lãi vay dự thu	(2.445.207.879)	(1.809.237.500)	(635.970.379)	(1.809.237.500)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.234.400.210)	(33.234.196.028)	(204.182)	186.486.917
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(13.626.430.242)	(25.604.419.718)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			11.977.989.476	1.174.309.597

26.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 62.894.573.387 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 23.406.902.933 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
2015	2020	32.514.911.110	(9.108.008.177)	-	23.406.902.933
2017	2022	39.487.670.454	-	-	39.487.670.454
TỔNG CỘNG		72.002.581.564	(9.108.008.177)	-	62.894.573.387

Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	81.460.766.668	-
		Trả lãi vay	4.460.766.668	2.768.700.000
		Lãi vay	2.186.750.001	5.132.655.556
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Thu hồi tiền theo HĐHTĐT	67.820.212.146	83.175.433.269
		Lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	169.830.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	45.400.000.000	-
		Lãi theo HĐHTĐT	8.025.150.504	-
		Lãi cho vay	1.160.222.223	498.500.000
		Góp vốn theo HĐHTĐT Cho vay	-	173.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Trả tiền vay	336.320.000.000	154.000.000.000
		Vay	202.320.000.000	288.000.000.000
		Trả lãi vay	7.833.333.336	505.973.500
		Lãi vay	5.834.833.335	2.238.640.168
		Góp vốn	84.915.000.000	199.800.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	190.000.000.000	61.500.000.000
		Lợi nhuận phân phối	20.000.000.000	34.965.000.000
		Lãi vay	4.869.791.667	217.433.333
		Thu hồi tiền cho vay	2.000.000.000	-
		Lãi cho vay	-	1.676.111.111
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	5.110.251.114	5.563.260.049
		Vay	-	170.500.000.000
		Cho vay	-	21.500.000.000
		Trả lãi vay	-	3.838.516.667
		Lãi cho vay	-	131.388.889
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTĐT	600.000.000.000	-
		Thu hồi tiền theo HĐHTĐT	450.000.000.000	-
		Góp vốn	102.000.000.000	-
		Trả hộ	10.671.666.666	-

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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Lãi cho vay	456.250.000	426.250.000	
		Góp vốn	-	99.900.000.000	
		Cho vay	-	9.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Vay	325.067.940.852	383.936.796.686	
		Thu hồi tiền cho vay	155.903.644.445	-	
		Trả tiền vay	50.646.597.222	-	
		Nhận tiền theo HĐHTĐT	35.154.198.397	-	
		Lãi vay	23.536.254.707	11.798.353.567	
		Trả lãi vay	4.146.597.222	2.556.916.667	
		Lãi từ HĐHTĐT	-	97.330.966.667	
Góp vốn theo HĐHTĐT	-	90.292.632.663			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	214.950.000.000	-	
		Lợi nhuận phân phối	19.960.000.000	240.767.500.000	
		Nhận lãi cho vay	16.928.659.722	-	
		Lãi cho vay	10.313.333.333	6.615.326.389	
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Vay	33.000.000.000	10.000.000.000	
		Trả tiền vay	22.900.000.000	-	
		Lãi vay	2.469.424.444	3.071.470.000	
		Trả lãi vay	933.697.778	-	
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	-	17.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	10.000.000.000	8.500.000.000	
		Lãi vay	1.687.918.890	1.997.083.889	
		Trả lãi vay	-	380.988.889	

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Ví La	Công ty con	Cho vay	-	13.500.000.000
		Lãi cho vay	-	131.250.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	4.462.613.505	1.088.640.620
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Vay	22.000.000.000	-
		Lãi vay	397.222.222	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Hoàn trả tạm ứng	-	3.250.000.000
		Góp vốn	2.997.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Nhận cổ tức	-	74.496.228.000
		Cho vay	-	120.000.000.000
		Lãi cho vay	-	253.333.333

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	<u>8.582.009.672</u>	<u>7.747.326.455</u>

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	249.500.000.000	61.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Cho vay	-	45.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	-	214.950.000.000
TỔNG CỘNG			258.500.000.000	330.850.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	169.830.000.000
		Lãi từ HĐHTĐT	4.296.678.282	-
		Lãi cho vay	500.958.334	498.500.000
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Tạm ứng	119.900.000.000	119.900.000.000
		Lợi nhuận phân phối	17.000.000.000	17.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	260.727.500.000	240.767.500.000
		Lãi cho vay	-	6.615.326.389
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	54.965.000.000	34.965.000.000
		Lãi cho vay	6.545.902.778	1.676.111.111
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Công ty con	Chi trả hộ	10.671.666.666	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Lãi cho vay	882.500.000	426.250.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Chi trả hộ	-	4.725.000.000
TỔNG CỘNG			525.440.206.060	596.403.687.500

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

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTĐT	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Góp vốn theo HĐHTĐT	22.004.354.585	89.824.566.731
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Góp vốn theo HĐHTĐT Lãi từ HĐHTĐT	- -	123.230.067.842 63.102.775.000
TỔNG CỘNG			<u>172.004.354.585</u>	<u>276.157.409.573</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	<u>2.352.833.810</u>	<u>6.815.447.315</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	28.670.316.609	9.526.561.900
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	8.253.306.996	3.143.055.882
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	5.060.529.999	3.524.803.333
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	3.588.008.334	1.900.089.444
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi vay	887.638.889	3.161.655.556
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Lãi vay	397.222.222	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Lãi vay	-	1.998.500.000
TỔNG CỘNG			<u>46.857.023.049</u>	<u>23.254.666.115</u>

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

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con gián tiếp	Nhận tạm ứng	21.000.000.000	21.000.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Nhận tạm ứng	14.500.000.000	14.500.000.000	
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Nhận tạm ứng	7.300.000.000	7.300.000.000	
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	6.960.000.000	6.960.000.000	
TỔNG CỘNG			49.760.000.000	49.760.000.000	
Vay ngắn hạn					
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Vay	595.858.140.316	321.436.796.686	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Vay	100.898.104.167	100.898.104.167	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	77.000.000.000	63.200.000.000	
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Vay	71.000.000.000	60.900.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	51.680.000.000	41.680.000.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con	Vay	22.000.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Vay	-	134.000.000.000	
TỔNG CỘNG			918.436.244.483	722.114.900.853	

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

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.870.460.000	618.512.000
Trên 1 đến 5 năm	5.549.651.000	-
TỔNG CỘNG	8.420.111.000	618.512.000

30. 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 tỉ 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 SGDCCKHCM. 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 riêng.


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2018