

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 1 năm 2018

Ngày 31 tháng 03 năm 2018

V. M. C.

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 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 - 46

# 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2018.

### 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 kỳ. 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 03 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 4 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: Ngân VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>8.789.840.174</b>	<b>9.110.239.373</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>1.363.258.730</b>	<b>2.591.572.770</b>
1. Tiền	111		521.595.760	508.110.019
2. Các khoản tương đương tiền	112		841.662.970	2.083.462.751
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.310.971.601</b>	<b>1.547.630.357</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	399.214.914	393.355.598
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	872.546.753	763.064.832
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	1.042.262.997	394.262.990
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5	(3.053.063)	(3.053.063)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>4.953.568.842</b>	<b>4.857.522.969</b>
1. Hàng tồn kho	141	8	4.953.568.842	4.857.522.969
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>162.041.001</b>	<b>113.513.277</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		137.919.737	83.789.712
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.594.509	28.942.230
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.526.755	781.335
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>663.139.892</b>	<b>606.382.929</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>135.240.385</b>	<b>123.988.221</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5	73.600.708	67.255.900
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	50.384.294	50.408.026
3. Phải thu dài hạn khác	216	7	21.041.383	16.110.295
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5,7	(9.786.000)	(9.786.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>30.408.589</b>	<b>30.095.498</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	30.397.659	30.079.818
<i>Nguyên giá</i>	222		90.328.910	88.992.316
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(59.931.251)	(58.912.498)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	10.930	15.680
<i>Nguyên giá</i>	228		1.786.749	1.786.749
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.775.819)	(1.771.069)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>5.388.325</b>	<b>5.498.672</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		18.575.199	19.257.083
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(13.186.874)	(13.758.411)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: Ngàn VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Ngày 31 tháng 03 năm 2018</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>345.121.646</b>	<b>312.113.125</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	345.121.646	312.113.125
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>102.457.062</b>	<b>98.457.344</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	13	88.457.062	84.457.344
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	13	14.000.000	14.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	13	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>44.523.885</b>	<b>36.230.069</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		25.412.546	2.975.093
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29.3	10.504.646	24.553.124
3. Lợi thế thương mại	269	15	8.606.693	8.701.852
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.452.980.066</b>	<b>9.716.622.302</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: Ngân VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.950.604.575</b>	<b>3.525.725.132</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.753.170.035</b>	<b>1.817.408.931</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	51.089.622	54.172.784
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	1.258.867.677	1.087.119.344
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	101.377.229	259.045.044
4. Phải trả người lao động	314		158.761	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	52.052.050	75.389.396
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	2.840.143	3.340.485
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	124.081.868	125.209.720
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	152.386.421	186.468.556
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.316.264	26.663.602
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.197.434.540</b>	<b>1.708.316.201</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	2.464.784	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	19	87.649.240	93.650.606
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	23.962.986	19.581.389
5. Phải trả dài hạn khác	337		45.060.363	42.193.033
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	967.074.792	1.471.222.513
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	29.3	69.814.913	80.225.470
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.407.462	1.443.190

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: Ngân VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.502.375.491</b>	<b>6.190.897.170</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>23.1</b>	<b>6.502.375.491</b>	<b>6.190.897.170</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	23	3.878.323.170	3.360.000.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.878.323.170	3.360.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.464.132.789	1.087.457.375
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		68.061.401	68.061.401
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		803.832.419	698.075.764
4a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		698.075.764	195.824.723
4b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		105.756.655	502.251.041
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		288.025.712	977.302.630
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.452.980.066</b>	<b>9.716.622.302</b>



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2018



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


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

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	413.290.505	643.513.972
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	2.491.921	2.322.002
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	410.798.584	641.191.970
11	Giá vốn hàng bán	25	227.742.971	402.500.538
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		183.055.613	238.691.432
21	Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	20.891.800	37.865.785
22	Chi phí tài chính	26	15.578.212	42.419.231
23	Trong đó: chi phí lãi vay		10.183.927	1.718.743
	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		3.999.719	791.216
25	Chi phí bán hàng		17.779.531	45.506.249
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		40.261.852	38.347.071
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		134.327.537	151.075.882
31	Thu nhập khác	28	3.788.099	3.283.475
32	Chi phí khác	28	7.109.875	4.671.813
40	Lợi nhuận khác		(3.321.776)	(1.388.338)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		131.005.761	149.687.544
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29.1	22.501.787	31.332.210
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29.3	1.985.652	(525.177)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		106.518.322	118.880.511
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		105.756.655	110.104.146
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số		761.667	8.776.365
70.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	30	311	471
71.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ)		311	471

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

  
Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

  
Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2018

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

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

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>01</b>	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>131.005.761</b>	<b>149.687.544</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.749.079	4.405.094
03	- Các khoản dự phòng		-	(155.296)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(20.891.800)	(8.583.703)
06	- Chi phí lãi vay	26	10.183.927	1.718.743
<b>08</b>	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>122.046.967</b>	<b>147.072.382</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(618.848.494)	(84.558.692)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		58.803.741	194.126.553
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		29.400.969	196.407.823
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(76.567.478)	(335.778)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(45.365.257)	(45.724.789)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(144.571.488)	(15.867.941)
17	- Tiền thu/chi khác cho hoạt động kinh doanh		(899.157)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(676.000.197)</b>	<b>391.119.558</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(50.631.935)	(7.407.027)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
25	3. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(191.195.485)	-
26	4. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		6.092.565	20.060.314
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.900.868	9.865.958
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(219.833.987)</b>	<b>22.519.245</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		205.750.000	-
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		-	123.156.030
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(538.229.856)	(637.261.967)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(332.479.856)</b>	<b>(514.105.937)</b>

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

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

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018

Đơn vị tính: Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.228.314.040)	(100.467.134)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	2.591.572.770	2.591.572.770
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.363.258.730	2.491.105.636



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu



Nguyễn Quốc Ân  
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 kỳ 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 03 năm 2018 là 340 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 334).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

***Cơ cấu tổ chức***

Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2018, 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:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	
				<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2018, 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 (%)	
				Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
(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 Thập 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào Ngày 31 tháng 03 năm 2018, 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 (%)	
				Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
(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	100,00	57,31
(19) Công ty Cổ phần BCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	57,31
(20) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	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 kỳ, 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 03 năm 2018.

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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 kỳ 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 cần 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 kỳ 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 kỳ, 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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 kỳ.

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 kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.18 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 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**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	16.816.812	6.942.342
Tiền gửi ngân hàng	504.778.948	501.167.677
Các khoản tương đương tiền (*)	841.662.970	2.083.462.751
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.363.258.730</b>	<b>2.591.572.770</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**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>399.214.914</b>	<b>393.355.598</b>
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	399.214.914	393.355.598
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090	94.083.090
- Khách hàng khác	305.131.824	299.272.508
<b>Dài hạn</b>	<b>73.600.708</b>	<b>67.255.900</b>
Phải thu khách hàng	73.600.708	67.255.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>472.815.622</b>	<b>460.611.498</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.053.063)	(5.053.063)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(3.053.063)	(3.053.063)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>467.762.559</b>	<b>455.558.435</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>872.546.753</b>	<b>763.064.832</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	527.273.934	447.524.961
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	132.490.360	117.985.000
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận	168.404.959	97.813.926
- Khác	226.378.615	231.726.035
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn	160.000.000	160.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiều ("Sông Nhiều") (i)	110.000.000	110.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long ("Thăng Long") (ii)	50.000.000	50.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	85.336.039	90.118.460
- Công ty TNHH Xây dựng Livo	11.921.297	11.973.088
- Khác	73.414.742	78.145.372
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	60.000.000	60.853.800
Khác	39.936.780	4.567.611
<b>Dài hạn</b>	<b>50.384.294</b>	<b>50.408.026</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	45.000.000	45.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	45.000.000	45.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	5.384.294	5.408.026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>922.931.047</b>	<b>813.472.858</b>

- (i) Đây là khoản tạm ứng cho Sông Nhiều 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 ("HĐNTCVNG") số 01/2017/HĐNTCVNG/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 HĐNTCVNG số 02/2017/HĐNTCVNG/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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.042.262.997</b>	<b>394.262.990</b>
Góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT")	687.000.000	340.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (i)	340.000.000	340.000.000
- Công ty TNHH Phát triển Bất Động Sản An Vĩnh Phát ("An Vĩnh Phát")	235.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiêu	76.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Thăng Long ("Thăng Long")	36.000.000	-
Tạm ứng thực hiện dự án	300.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (ii)	41.834.913	44.383.302
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	5.267.200	4.040.289
Tạm ứng cho nhân viên	3.091.226	3.064.565
Khác	5.069.658	2.774.834
<b>Dài hạn</b>	<b>21.041.383</b>	<b>16.110.295</b>
Tạm ứng để thực hiện các dự án	8.063.979	7.921.979
Ký cược, ký quỹ	9.639.094	7.243.922
Khác	3.338.310	944.394
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.063.304.380</b>	<b>410.373.285</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.055.518.380</b>	<b>402.587.285</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) 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản dở dang (*)	4.950.559.528	4.854.513.655
Hàng hóa bất động sản	2.721.676	2.721.676
Công cụ, dụng cụ	287.638	287.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.953.568.842</b>	<b>4.857.522.969</b>

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	1.317.599.179	1.266.457.762
Thành Phúc Phú Hữu (**)	226.983.580	422.919.250
BCCI - Khu Dân cư 11A (**)	431.908.972	415.770.674
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	461.971.965	410.073.560
Thành Phúc - Jamila (**)	579.852.262	301.202.749
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	298.716.369	283.393.065
Quốc Tế Phú Hữu (**) ("The Venica")	205.579.647	240.251.380
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	214.111.664	228.135.021
BCCI - An Dương Vương (**)	197.196.000	197.196.000
Kim Phát Phú Hữu (**)	192.510.326	189.965.524
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta")	110.102.071	189.805.228
Sapphire Phú Hữu (**)	203.908.658	184.461.916
Gia Phước ("Rosita Garden")	158.028.244	168.219.936
Song Lập ("Melosa Garden")	54.004.115	61.332.163
Trí Minh Phú Hữu ("Mega Village")	31.742.015	29.766.469
Tháp Mười Phước Long B ("Merita")	18.045.994	27.997.996
Các dự án khác	248.298.467	237.564.962
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.950.559.528</b>	<b>4.854.513.655</b>

(\*\*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	24.429.322	39.244.811	20.080.819	5.237.364	88.992.316
Mua trong kỳ	-	-	1.336.594	-	1.336.594
Thanh lý	-	-	-	-	-
Xóa sổ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>24.429.322</u>	<u>39.244.811</u>	<u>21.417.413</u>	<u>5.237.364</u>	<u>90.328.910</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	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	(11.395.439)	(33.225.590)	(9.625.917)	(4.665.552)	(58.912.498)
Khấu hao trong kỳ	(229.451)	(359.218)	(376.645)	(53.439)	(1.018.753)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Xóa sổ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>(11.624.890)</u>	<u>(33.584.808)</u>	<u>(10.002.562)</u>	<u>(4.718.991)</u>	<u>(59.931.251)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>13.951.689</u>	<u>6.019.221</u>	<u>10.454.902</u>	<u>571.812</u>	<u>30.079.818</u>
Số cuối kỳ	<u>12.804.432</u>	<u>5.660.003</u>	<u>11.414.851</u>	<u>518.373</u>	<u>30.397.659</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

			Ngàn VND
	Giấy chứng nhận ISO	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và cuối kỳ	331.745	1.455.004	1.786.749
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	331.745	1.312.660	1.644.405
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(331.745)	(1.439.324)	(1.771.069)
Hao mòn trong kỳ	-	(4.750)	(4.750)
Số cuối kỳ	(331.745)	(1.444.074)	(1.775.819)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	15.680	15.680
Số cuối kỳ	-	10.930	10.930

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Ngàn VND
	Cơ sở hạ tầng
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu kỳ	19.257.083
Mua trong kỳ	-
Thanh lý, nhượng bán	(681.884)
Số cuối kỳ	18.575.199
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(13.758.411)
Khấu hao trong kỳ	(32.798)
Thanh lý, nhượng bán	604.335
Số cuối kỳ	(13.186.874)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	5.498.672
Số cuối kỳ	5.388.325

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại Ngày 31 tháng 03 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) vì hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	306.494.415	271.649.241
Khác	38.627.231	40.463.884
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>345.121.646</b>	<b>312.113.125</b>

(\*) Một phần trong dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	88.457.062	84.457.344
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.2)	14.000.000	14.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>102.457.062</b>	<b>98.457.344</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>102.457.062</b>	<b>98.457.344</b>

**13.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2018			Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") (*)	88.457.062	11,46	20	84.457.344	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới ("EB") (**)	-	11,46	20	-	11,46	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("Sài Gòn Châu Á")	-	-	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>88.457.062</b>			<b>84.457.344</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 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**13.1 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 29ang 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 03 năm 2018 được trình bày như sau:

	Big C	EB	Ngàn VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	57.197.128	14.400.000	71.597.128
Thanh lý	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>57.197.128</u>	<u>14.400.000</u>	<u>71.597.128</u>
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	27.260.216	(14.400.000)	12.860.216
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết trong kỳ	3.999.718	-	3.999.718
Cổ tức được chia trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>31.259.934</u>	<u>(14.400.000)</u>	<u>16.859.934</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>84.457.344</u>	-	<u>84.457.344</u>
Số cuối kỳ	<u>88.457.062</u>	-	<u>88.457.062</u>

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

	Ngày 31 tháng 03 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Số lượng	Giá trị Ngàn VND	Số lượng	Giá trị Ngàn VND
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>				
Công ty TNHH CVH				
Mùa Xuân		14.000.000		14.000.000
Khác		-		-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>14.000.000</b>		<b>14.000.000</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-		-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>14.000.000</b>		<b>14.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 29.259.652 ngàn VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 154.849.614 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.

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	<i>Ngàn VND</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và Số cuối kỳ	<u>34.008.874</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(25.307.022)
Phân bổ trong kỳ	<u>(95.159)</u>
Số cuối kỳ	<u>(25.402.181)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>8.701.852</u>
Số cuối kỳ	<u>8.606.693</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>51.089.622</b>	<b>54.172.784</b>
Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	20.184.823	14.030.753
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	-	8.415.722
Công ty TNHH Xây dựng Livo	245.000	6.927.556
Khác	30.659.799	24.798.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.089.622</b>	<b>54.172.784</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.258.867.677</b>	<b>1.087.119.344</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	1.212.867.677	1.041.119.344
Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất	46.000.000	46.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An (**)	46.000.000	46.000.000
<b>Dài hạn</b>		
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	2.464.784	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.261.332.461</b>	<b>1.087.119.344</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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.537.574	197.565.447
Thuế giá trị gia tăng	18.768.051	34.014.913
Thuế thu nhập cá nhân	1.990.878	1.302.541
Khác	80.726	26.162.143
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>101.377.229</b>	<b>259.045.044</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>52.052.050</b>	<b>75.389.396</b>
Chi phí xây dựng dự án	33.111.945	52.712.970
Chi phí lãi vay	7.587.816	18.677.924
Chi phí hoa hồng	469.312	1.041.181
Khác	10.882.977	2.957.321
<b>Dài hạn</b>	<b>87.649.240</b>	<b>93.650.606</b>
Chi phí phát triển dự án	87.649.240	93.650.606
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>139.701.290</b>	<b>169.040.002</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.840.143</b>	<b>3.340.485</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.706.471	2.758.229
Khác	1.133.672	582.256
<b>Dài hạn</b>	<b>23.962.986</b>	<b>19.581.389</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	23.962.986	19.581.389
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.803.129</b>	<b>22.921.874</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>124.081.868</b>	<b>125.209.720</b>
Quỹ bảo trì	93.298.273	86.630.551
Nhận ký quỹ, ký cược	8.242.551	14.199.439
Cổ tức phải trả	1.209.205	1.970.305
Khác	21.331.839	22.409.425
<b>Dài hạn</b>	<b>45.060.363</b>	<b>42.193.033</b>
Phải trả đền bù đất (*)	23.505.857	23.505.857
Nhận ký quỹ, ký cược	17.264.296	5.498.383
Khác	4.290.210	13.188.793
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>169.142.231</b>	<b>167.402.753</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.

**22. VAY VÀ NỢ**

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Ngắn hạn</b>	<b>152.386.421</b>	<b>186.468.556</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	21.200.478	23.107.090
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	131.185.943	163.361.466
<b>Dài hạn</b>	<b>967.074.792</b>	<b>1.471.222.513</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	817.074.792	1.171.389.180
Trái phiếu (Thuyết minh số 22.3)	150.000.000	299.833.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.119.461.213</b>	<b>1.657.691.069</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/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	21.200.478	Từ ngày 24 tháng 1 năm 2018 đến ngày 26 tháng 6 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	9,1	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.200.478</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2018 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 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	44.903.343	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	70.056.604	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>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng</b>					
Hợp đồng vay số TAT.DN.794.160316 ngày 4 tháng 4 năm 2016	24.999.999	36 tháng	Tài trợ dự án The Venica – Giai đoạn 2	10,9	Quyền sử dụng đất thừa 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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

22. **VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

22.2 **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>Ngày 31 tháng 03 năm 2018 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>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1</b>					
Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐTDDA/NHCT900- BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	190.849.615	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	99.535.015	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>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội</b>					
Hợp đồng vay số 01/2017- HĐCVDAĐT/NHCT106-KIMPHAT ngày 31 tháng 8 năm 2017	102.919.989	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 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 03 năm 2018 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4</b>					
Hợp đồng vay số HĐ 21/2017/HĐTD-DN ngày 27 tháng 6 năm 2017	149.810.450	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	64.285.720	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>948.260.735</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	131.185.943				
Vay dài hạn	817.074.792				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**22. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**22.3 Trái phiếu**

Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Ngày 31 tháng 03 năm 2018 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>150.000.000</u>	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	Tín chấp



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Ngàn 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	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>
<b>Năm nay:</b>					
Số đầu năm	3.360.000.000	1.087.457.375	68.061.401	698.075.764	5.213.594.540
Phát hành cổ phiếu mới (*)	518.323.170	376.675.414	-	-	894.998.584
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	105.756.655	105.756.655
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
Cổ tức đã trả	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>3.878.323.170</u>	<u>1.464.132.789</u>	<u>68.061.401</u>	<u>803.832.419</u>	<u>6.214.349.779</u>

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
<b>Vốn điều lệ đã góp</b>		
Số đầu năm	3.360.000.000	2.339.998.920
Tăng trong kỳ	518.323.170	1.020.001.080
Số cuối kỳ	<u>3.878.323.170</u>	<u>3.360.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	-	233.999.892
Cổ tức đã trả	-	233.999.892

**23.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	378.832.317	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	378.832.317	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	378.832.317	336.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>413.290.505</b>	<b>643.513.972</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	397.192.512	626.969.255
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.459.589	11.293.825
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	5.968.037	2.309.500
Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	670.367	2.941.392
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(2.491.921)	(2.322.002)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>410.798.584</b>	<b>641.191.970</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	394.700.591	625.647.253
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.459.589	11.293.825
Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	5.968.037	2.309.500
Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	670.367	1.941.392

(\*) Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp đã được ghi nhận một lần theo chính sách kế toán tại *Thuyết minh số 3.15.*

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
Lãi tiền gửi	20.891.800	7.792.486
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	29.939.688
Cổ tức	-	133.611
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.891.800</b>	<b>37.865.785</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	219.478.174	394.286.632
Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	139.959	699.575
Giá vốn dịch vụ cung cấp	6.214.848	6.445.002
Giá vốn cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	1.909.990	1.069.329
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>227.742.971</u></b>	<b><u>402.500.538</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Chiết khấu thanh toán	5.360.952	39.986.580
Lãi tiền vay	10.183.927	1.718.743
Khác	33.333	713.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.578.212</u></b>	<b><u>42.419.231</u></b>

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

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>17.779.531</b>	<b>45.506.249</b>
Chi phí hoa hồng	5.531.776	22.125.420
Chi phí quảng cáo	10.909.503	18.652.458
Chi phí lương	910.971	820.256
Khác	427.281	3.908.115
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>40.261.852</b>	<b>38.347.071</b>
Chi phí lương	22.014.050	19.543.369
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.766.632	12.256.352
Chi phí khấu hao	810.482	742.658
Khác	8.670.688	5.804.692
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>58.041.383</u></b>	<b><u>83.853.320</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.788.099</b>	<b>3.283.475</b>
Doanh thu dịch vụ quản lý	2.460.993	265.052
Phạt vi phạm hợp đồng	812.431	1.832.837
Khác	514.675	1.185.586
<b>Chi phí khác</b>	<b>(7.109.875)</b>	<b>(4.671.813)</b>
Chi phí dịch vụ quản lý	(3.987.562)	-
Phạt vi phạm hợp đồng	(1.500.000)	(3.265.836)
Khác	(1.622.313)	(1.405.977)
<b>LỖ KHÁC</b>	<b>(3.321.776)</b>	<b>(1.388.338)</b>

**29. 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.

**29.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	22.501.787	31.332.210
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.985.652	(525.177)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.487.439</b>	<b>30.807.033</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**29.1 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:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>131.005.761</b>	<b>149.687.544</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	26.201.152	29.937.509
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Điều chỉnh hợp nhất	3.395.552	443.177
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	118.804	2.043.947
Chi phí không được trừ	1.246.767	1.524.084
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(799.944)	(158.243)
Lỗi năm trước chuyển sang	(5.674.892)	(2.458.264)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>24.487.439</b>	<b>31.332.210</b>

**29.2 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 quý 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**29.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lỗ thuế	7.504.874	17.469.782	(9.964.908)	215.091
Chi phí lãi vay	2.978.657	7.073.317	(4.094.660)	1.906.062
Lợi nhuận chưa thực hiện	68.632	68.632	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.563	8.786	(4.223)	-
Chi phí phải trả	15.463	7.274	8.189	(663.637)
Thu nhập lãi vay dự thu	(67.543)	(74.667)	7.124	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.504.646</b>	<b>24.553.124</b>	<b>(14.048.478)</b>	<b>1.457.516</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗ thuế	12.578.914	12.578.914	-	(1.241.291)
Chi phí lãi vay	7.869.850	10.541.844	(1.019.725)	308.952
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	277.039	277.039	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	216.192	216.192	-	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(8.654.537)	(21.782.163)	13.127.626	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.234.400)	(33.234.400)	-	-
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(49.267.971)	(49.222.896)	(45.075)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(69.814.913)</b>	<b>(80.225.470)</b>	<b>12.062.826</b>	<b>(932.339)</b>
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(1.985.652)</b>	<b>525.177</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2018 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**30. 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:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018	Ngàn VND Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2017
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	105.756.655	110.104.146
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	105.756.655	110.104.146
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	340.118.184	233.999.892
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	311	471
- Lãi suy giảm	311	471

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

**31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 1**


Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1 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 4 năm 2018

