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

Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2018

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 37

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 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 và 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	
Ông Bùi Bá Nghiệp	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018 từ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2018
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018
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 trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 kỳ kế toán 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 kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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:

M.S.D.N: 0302588... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN QUẬN 1-TP HỒ CHÍ MINH

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**692.280.681.624**	**2.482.467.395.550**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***92.541.327.018***	***1.338.345.443.894***
111	1. Tiền		12.541.327.018	28.157.943.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		80.000.000.000	1.310.187.500.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***532.016.596.436***	***1.082.959.869.645***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.222.020.572	98.018.100.454
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.954.835.618	160.064.500.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	302.000.000.000	258.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	197.839.740.246	566.377.269.191
140	***III. Hàng tồn kho***		***64.914.722.099***	***58.345.828.650***
141	1. Hàng tồn kho	9	64.914.722.099	58.345.828.650
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.808.036.071***	***2.816.253.361***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		306.565.818	1.428.634.808
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.501.470.253	1.387.618.553
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**5.988.466.536.756**	**3.602.300.780.500**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***769.636.160***	***177.780.242.425***
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	769.636.160	177.780.242.425
220	***II. Tài sản cố định***		***3.182.639.533***	***3.816.680.547***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.182.639.533	3.816.680.547
222	Nguyên giá		7.639.092.715	7.486.892.715
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.456.453.182)	(3.670.212.168)
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***		***5.983.325.633.763***	***3.420.435.413.222***
251	1. Đầu tư vào công ty con	11	5.983.325.633.763	3.420.435.413.222
260	***IV. Tài sản dài hạn khác***		***1.188.627.300***	***268.444.306***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.188.627.300	268.444.306
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**6.680.747.218.380**	**6.084.768.176.050**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**251.606.199.724**	**1.418.405.948.487**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***91.988.005.446***	***1.104.390.184.912***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.244.750.455	3.308.585.304
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	54.487.373.987	48.876.316.860
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	849.993.032	534.788.100
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	5.805.268.491	58.463.785.935
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	554.014.250	50.765.198.500
320	6. Vay ngắn hạn	18	-	918.436.244.483
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	29.046.605.231	24.005.265.730
330	***II. Nợ dài hạn***		***159.618.194.278***	***314.015.763.575***
338	1. Vay dài hạn	18	149.966.666.666	299.833.333.333
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	9.095.527.612	13.626.430.242
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.429.141.018.656**	**4.666.362.227.563**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***19.1***	***6.429.141.018.656***	***4.666.362.227.563***
411	1. Vốn cổ phần		4.140.233.530.000	3.360.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.140.233.530.000*	*3.360.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.724.205.865.466	1.087.457.374.925
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		91.341.819.350	66.229.267.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		473.359.803.840	152.675.585.288
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước*		*(285.376.037.212)*	*118.425.051.970*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*758.735.841.052*	*34.250.533.318*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**6.680.747.218.380**	**6.084.768.176.050**

Nguyễn Phương Nam	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*TM*	*Quý 4*		*Lũy kế từ đầu năm*	
			Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**-**	**5.773.013.505**	**90.003.892.728**	**5.774.034.415**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		**-**	**-**	**-**	**(568.581.818)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20.1**	**-**	**5.773.013.505**	**90.003.892.728**	**5.205.452.597**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**21**	**-**	**(2.566.414.699)**	**(96.188.148.800)**	**(3.039.672.756)**
20	**5. Lãi/(Lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**-**	**3.206.598.806**	**(6.184.256.072)**	**2.165.779.841**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**20.2**	**281.454.512.215**	**50.695.957.411**	**844.773.965.871**	**127.476.503.504**
22	**7. Chi phí tài chính**	**23**	**(4.570.319.634)**	**(38.379.452.815)**	**(41.456.008.485)**	**(69.872.043.153)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(4.436.986.302)*	*(34.584.632.596)*	*(41.322.675.153)*	*(69.872.043.153)*
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**22**	**(8.439.963.235)**	**(8.842.927.262)**	**(37.182.321.328)**	**(34.273.928.897)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**268.444.229.346**	**6.680.176.140**	**759.951.379.986**	**25.496.311.295**
31	**10. Thu nhập khác**		**16.000**	**2.000.000**	**8.529.300**	**4.420.900**
32	**11. Chi phí khác**	**24**	**(1.423.449.281)**	**(3.203.188.353)**	**(2.962.696.503)**	**(3.228.188.353)**
40	**12. Lỗ khác**		**(1.423.433.281)**	**(3.201.188.353)**	**(2.954.167.203)**	**(3.223.767.453)**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**267.020.796.065**	**3.478.987.787**	**756.997.212.783**	**22.272.543.842**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**25.1**	**(2.792.274.361)**	**-**	**(2.792.274.361)**	**-**
52	**15. Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**25.3**	**(739.037.045)**	**5.347.007.147**	**4.530.902.630**	**11.977.989.476**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**263.489.484.659**	**8.825.994.934**	**758.735.841.052**	**34.250.533.318**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Nguyễn Phương Nam	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**756.997.212.783**	**22.272.543.842**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định	10	786.241.014	775.512.239
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	20.2	(844.773.965.871)	(127.476.503.504)
06	Chi phí lãi vay	23	41.322.675.153	69.872.043.153
08	**Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(45.667.836.921)**	**(34.556.404.270)**
09	(Giảm) tăng các khoản phải thu		469.865.001.793	(4.585.644.729)
10	Tăng hàng tồn kho		(6.568.893.449)	(7.087.425.787)
11	(Tăng) giảm các khoản phải trả		(52.189.574.565)	7.012.808.177
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		201.885.996	(179.558.406)
14	Tiền lãi vay đã trả		(94.009.015.325)	(36.467.277.331)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		2.792.274.361	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(20.071.212.498)	(3.527.435.001)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**254.352.629.392**	**(79.390.937.347)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(152.200.000)	(207.418.182)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(968.000.000.000)	(790.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		924.500.000.000	903.400.279.988
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.655.198.542.000)	(349.912.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		214.200.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.144.713.065.382	264.014.536.850
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(339.937.676.618)**	**27.295.398.656**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		102.000.000.000	1.487.543.215.000
33	Tiền thu từ đi vay	18	274.493.333.333	973.682.040.855
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(1.342.796.244.483)	(950.212.818.435)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu		(193.916.158.500)	(233.999.892.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(1.160.219.069.650)**	**1.277.012.545.420**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(1.245.804.116.876)**	**1.224.917.006.729**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.338.345.443.894**	**113.428.437.165**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	4	**92.541.327.018**	**1.338.345.443.894**

Nguyễn Phương Nam	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2019

1. THÔNG TIN VỀ 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 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 19 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 20).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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 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).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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.

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 vào 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. 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 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 đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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 trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.7 Chi phí trả trước

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

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

3.8 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các 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 lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi 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 tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 cho 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 dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 chuyển nhượng 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 kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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 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 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 thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ 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 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 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3. 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 kỳ kế toán 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.

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 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.

3.14 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Tiền mặt	511.777.826	1.164.553.429
Tiền gửi ngân hàng	12.029.549.192	26.993.390.465
Các khoản tương đương tiền *(*)*	80.000.000.000	1.310.187.500.000
TỔNG CỘNG	**92.541.327.018**	**1.338.345.443.894**

(*) 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 4,1%/năm đến 5,5%/năm.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Mua doanh nghiệp thông qua việc phát hành cổ phiếu	1.121.891.660.541	-

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	94.083.090.000
Khách hàng khác	3.222.020.572	3.935.010.454
TỔNG CỘNG	**3.222.020.572**	**98.018.100.454**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiêu ("Sông Nhiêu")	-	110.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long ("Thăng Long")	-	50.000.000.000
Trả trước cho cá nhân để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	-
Người bán khác	60.775.618	64.500.000
TỔNG CỘNG	**28.954.835.618**	**160.064.500.000**

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 26)*.

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	151.992.222.223	525.440.206.060
Thuế TNDN tạm nộp *(i)*	35.966.813.729	35.430.905.259
Khác	9.880.704.294	5.506.157.872
	197.839.740.246	**566.377.269.191**
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	-	5.775.887.840
Phải thu bên liên quan theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") *(Thuyết minh số 26)*	-	172.004.354.585
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú ("ĐP") (ii)*	-	*150.000.000.000*
- *Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế ("QT") (iii)*	-	*22.004.354.585*
Khác	769.636.160	-
	769.636.160	**177.780.242.425**
TỔNG CỘNG	**198.609.376.406**	**744.157.511.616**

(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 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 01/HĐHT/KĐ-ĐP với ĐP về việc phát triển dự án khu dân cư tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 74.052 m^2 và thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư.

(iii) Vào ngày 20 tháng 6 năm 2018, Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 01/2016/HĐHT/KĐ-QT với QT về việc phát triển dự án Venica tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 31.010 m^2, thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư và hưởng lợi nhuận được chia trong kỳ với số tiền là 4.655.322.103 VND.

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Bất động sản dở dang *(*)*	62.616.260.191	56.047.366.742
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	**64.914.722.099**	**58.345.828.650**

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	28.170.823.649	27.809.553.103
Dự án Khang Điền Phước Long B	24.013.314.256	17.805.691.353
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
TỔNG CỘNG	**62.616.260.191**	**56.047.366.742**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Phương tiện vận tải	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	5.745.467.146	1.741.425.569	7.486.892.715
Mua mới	-	152.200.000	152.200.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	5.745.467.146	1.893.625.569	7.639.092.715
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*215.167.146*	*1.534.007.387*	*1.749.174.533*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(2.146.245.456)	(1.523.966.712)	(3.670.212.168)
Khấu hao trong kỳ	(691.287.504)	(94.953.510)	(786.241.014)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.837.532.960)	(1.618.920.222)	(4.456.453.182)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.599.221.690	217.458.857	3.816.680.547
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.907.934.186	274.705.347	3.182.639.533

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

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

Tên công ty con	*Trụ sở*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
				Giá trị VND	*% sở hữu*	*Giá trị VND*	*% sở hữu*
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) *(i)*	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	3.758.324.231.438	100,00	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 Saphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	383.765.000.000	99,90	383.765.000.000	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

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

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

Tên công ty con	*Trụ sở*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
				Giá trị VND	*% sở hữu*	*Giá trị VND*	*% sở hữu*
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	182.649.970.703	99,90	182.649.970.703	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	75.980.000.000	99,90	75.980.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	49.500.000.000	99,90	49.500.000.000	99,90
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú *(iii)*	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	10.200.000.000	98,55	-	0,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là 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
TỔNG CỘNG				**5.983.325.633.763**		**3.420.435.413.222**	

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

(i) 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 thông qua việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu và chính thức sở hữu 100% tỷ lệ sở hữu trong BCI, nâng giá trị khoản đầu tư vào BCI từ 1.103.634.010.897 VND lên 2.225.525.671.438 VND. Vào ngày 15 tháng 3 năm 2018, BCI đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận 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 ("Khang Phúc"). Vào ngày 15 tháng 5 năm 2018, Khang Phúc đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 867.201.440.000 VND lên 1.100.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Khang Phúc, nâng giá trị khoản đầu tư vào Khang Phúc từ 2.225.525.671.438 VND lên 2.458.324.231.438 VND. Vào ngày 19 tháng 11 năm 2018, Khang Phúc đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 1.100.000.000.000 VND lên 2.400.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Khang Phúc, nâng giá trị khoản đầu tư vào Khang Phúc từ 2.458.324.231.438 VND lên 3.758.324.231.438 VND.

(ii) Vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) ("Đạt An") đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 200.000.000.000 VND lên 420.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đạt An, nâng giá trị khoản đầu tư vào Đạt An từ 102.000.000.000 VND lên 214.200.000.000 VND. Vào ngày 15 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư này cho Ông Nguyễn Khuyến theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/2018/HĐCN_ĐA với số tiền là 214.200.000.000 VND.

(iii) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn với giá trị là 10.200.000.000 VND thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("NP"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314946542 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 3 năm 2018. NP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 5, Tòa nhà Paxsky, 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	169.151.000	169.151.000
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Dịch vụ Phú Đạt Gia	151.511.600	-
Doanh nghiệp tư nhân Châu Hoàng Nam	150.519.450	135.292.600
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Thuận Đức Lợi	98.732.300	188.732.300
Công ty TNHH Tư vấn Giám sát Xây dựng StarHouse	-	160.212.000
Người bán khác	674.836.105	2.655.197.404
TỔNG CỘNG	**1.244.750.455**	**3.308.585.304**

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Bên khác *(*)*	52.892.605.632	46.523.483.050
Bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	1.594.768.355	2.352.833.810
TỔNG CỘNG	**54.487.373.987**	**48.876.316.860**

(*) 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.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	*Số phải nộp trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Thuế thu nhập cá nhân	425.697.192	4.247.893.063	4.468.596.601	204.993.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.090.908	3.328.182.831	2.792.274.361	644.999.378
TỔNG CỘNG	**534.788.100**	**7.576.075.894**	**7.260.870.962**	**849.993.032**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Chi phí lãi vay	5.671.232.877	58.357.023.049
Khác	134.035.614	106.762.886
TỔNG CỘNG	**5.805.268.491**	**58.463.785.935**
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	*46.857.023.049*
Bên khác	5.805.268.491	*11.606.762.886*

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Nhận ký quỹ	500.000.000	1.000.000.000
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 26)*	-	49.760.000.000
Khác	54.014.250	5.198.500
TỔNG CỘNG	**554.014.250**	**50.765.198.500**

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Số đầu kỳ	24.005.265.730	8.943.964.731
Tăng	25.112.552.000	18.588.736.000
Giảm	(20.071.212.499)	(3.527.435.001)
Số cuối kỳ	**29.046.605.231**	**24.005.265.730**

18. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	*Tăng*	*Giảm*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*
Ngắn hạn				
Vay bên liên quan *(i)*	918.436.244.483	274.360.000.000	(1.192.796.244.483)	-
Dài hạn				
Trái phiếu *(ii)*	299.833.333.333	-	(149.866.666.667)	149.966.666.666
TỔNG CỘNG	**1.218.269.577.816**	**274.360.000.000**	**(1.342.662.911.150)**	**149.966.666.666**

(i) Số dư thể hiện các khoản vay tín chấp từ các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và chịu lãi suất dao động từ 3% đến 5%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động *(Thuyết minh số 26)*.

(ii) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Kỳ hạn trả gốc*	*Mục đích vay*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
	VND			*%/năm*	
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	149.966.666.666	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	Tín chấp

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	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)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	**3.360.000.000.000**	**1.087.457.374.925**	**66.229.267.350**	**152.675.585.288**	**4.666.362.227.563**
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.360.000.000.000	1.087.457.374.925	66.229.267.350	152.675.585.288	4.666.362.227.563
Phát hành cổ phiếu *(*)*	586.323.170.000	636.748.490.541	-	-	1.223.071.660.541
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	758.735.841.052	758.735.841.052
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552.000)	(25.112.552.000)
Cổ tức đã trả	193.910.360.000	-	-	(387.826.518.500)	(193.916.158.500)
Phân phối lợi nhuận			25.112.552.000	(25.112.552.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	**4.140.233.530.000**	**1.724.205.865.466**	**91.341.819.350**	**473.359.803.840**	**6.429.141.018.656**

(*) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu mới để hoán đổi 37.023.366 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018 *(Thuyết minh số 11)*. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 14 tháng 3 năm 2018.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 1 tháng 1	3.360.000.000.000	2.339.998.920.000
Tăng trong kỳ	780.233.530.000	1.020.001.080.000
Ngày 31 tháng 12	4.140.233.530.000	3.360.000.000.000

19.3 *Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
	Số cổ phiếu	*Số cổ phiếu*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	414.023.353	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	414.023.353	*336.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	414.023.353	*336.000.000*

20. DOANH THU

20.1 *Doanh thu bán hàng*

VND

	Quý 4		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Doanh thu thuần	**-**	**5.773.013.505**	**90.003.892.728**	**5.205.452.597**
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-	90.003.892.728	1.311.420.910
Doanh thu xây dựng	-	5.773.013.505	-	4.462.613.505
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	(568.581.818)

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Quý 4		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Cổ tức, lợi nhuận được chia	265.000.000.000	34.780.000.000	784.530.000.000	89.910.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.454.512.215	9.056.432.083	60.243.965.871	37.566.503.504
TỔNG CỘNG	**281.454.512.215**	**50.695.957.411**	**844.773.965.871**	**127.476.503.504**

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

VND

	Quý 4		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	-	96.188.148.800	720.000.000
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.566.414.699	-	2.319.672.756
TỔNG CỘNG	**-**	**2.566.414.699**	**96.188.148.800**	**3.039.672.756**

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Quý 4		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lương nhân viên	3.969.332.133	4.133.257.996	19.479.936.353	17.947.435.113
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.335.618.171	2.767.733.429	13.310.910.356	9.317.347.028
Chi phí khấu hao	571.255.683	73.464.524	786.241.014	775.512.239
Khác	563.757.248	1.868.471.313	3.605.233.605	6.233.634.517
TỔNG CỘNG	**8.439.963.235**	**8.842.927.262**	**37.182.321.328**	**34.273.928.897**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Quý 4		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	4.536.986.302	34.584.632.596	41.322.675.153	69.872.043.153
Chi phí khác	33.333.332	3.794.820.219	133.333.332	-
TỔNG CỘNG	**4.570.319.634**	**38.379.452.815**	**41.456.008.485**	**69.872.043.153**

24. CHI PHÍ KHÁC

VND

	Quý 4		*Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4*	
	Năm nay	*Năm trước*	*Năm nay*	*Năm trước*
Phạt mua lại trái phiếu trước hạn	-	-	1.500.000.000	-
Phạt chậm nộp thuế	1.423.449.281	3.203.188.353	1.446.282.935	3.203.188.353
Khác	-	-	16.413.568	25.000.000
TỔNG CỘNG	**1.423.449.281**	**3.203.188.353**	**2.962.696.503**	**3.228.188.353**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.792.274.361	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.530.902.630)	(11.977.989.476)
TỔNG CỘNG	**(1.738.628.269)**	**(11.977.989.476)**

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 *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:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**756.997.212.783**	**22.272.543.842**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	151.399.442.557	4.454.508.768
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	975.654.813	1.549.501.756
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(156.906.000.000)	(17.982.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.792.274.361	-
Thu nhập thuế TNDN	**(1.738.628.269)**	**(11.977.989.476)**

25.2 *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 kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế.

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Lỗ thuế	24.028.451.143	12.578.914.677	11.449.536.466	7.897.534.090
Chi phí phải trả	-	9.363.063.170	(9.363.063.170)	4.712.129.947
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	4.500.000
Thu nhập lãi vay dự thu	-	(2.445.207.879)	2.445.207.879	(635.970.379)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.178.755)	(33.234.400.210)	(778.545)	(204.182)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(9.095.527.612)***	***(13.626.430.242)***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			***4.530.902.630***	**11.977.989.476**

25.4 *Lỗ chuyển sang từ năm trước*

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 120.142.255.717 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 62.894.573.387 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ vào ngày 31 tháng 12 năm 2018*
2015	2020	32.514.911.110	(9.108.008.177)	-	23.406.902.933
2017	2022	39.487.670.454	-	-	39.487.670.454
2018	2023	57.247.682.330	-	-	57.247.682.330
TỔNG CỘNG		**129.250.263.894**	**(9.108.008.177)**	**-**	**120.142.255.717**

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.

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	595.858.140.316	50.646.597.222
		Chi phí lãi vay	16.488.572.556	23.536.254.707
		Trả lãi vay	45.158.889.165	4.146.597.222
		Vay	-	325.067.940.852
		Thu hồi cho vay	-	155.903.644.445
		Lãi từ HĐHTĐT	-	-
		Nhận tiền từ HĐHTĐT	-	35.154.198.397
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Saphire	Công ty con	Cho vay	12.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	12.000.000.000	-
		Lãi cho vay	133.333.333	-
		Thu lãi cho vay	133.333.333	-
		Nhận tiền vay	-	202.320.000.000
		Trả nợ vay	-	336.320.000.000
		Chi phí lãi vay	-	5.834.833.335
		Trả lãi vay	-	7.833.333.336
		Góp vốn	-	84.915.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Thu hồi cho vay	249.500.000.000	2.000.000.000
		Thu lãi cho vay	12.048.125.000	-
		Cho vay	-	190.000.000.000
		Lãi cho vay	5.502.222.222	4.869.791.667
		Thu từ chia lợi nhuận	54.965.000.000	-
		Chia lợi nhuận	-	20.000.000.000
		Trả nợ vay	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	130.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.956.944.444	10.313.333.333
		Thu lãi cho vay	1.425.000.000	16.928.659.722
		Cổ tức	199.600.000.000	19.960.000.000
		Thu từ cổ tức	460.327.500.000	-
		Thu hồi cho vay	130.000.000.000	214.950.000.000

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	71.000.000.000	22.900.000.000
		Trả lãi vay	5.878.357.776	933.697.778
		Chi phí lãi vay	817.277.777	2.469.424.444
		Nhận tiền vay	-	33.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Thu hồi từ HĐHTĐT	22.004.354.585	67.820.212.146
		Thu hồi tiền cho vay	-	45.400.000.000
		Thu lãi cho vay	500.958.334	-
		Lãi từ HĐHTĐT	358.643.821	8.025.150.504
		Thu hồi lãi từ HĐHTĐT	4.655.322.103	-
		Cổ tức	-	49.950.000.000
		Lãi cho vay	-	1.160.222.223
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	100.898.104.167	-
		Trả lãi vay	9.430.451.544	-
		Cho vay	92.000.000.000	-
		Lãi cho vay	635.972.223	-
		Chi phí lãi vay	1.177.144.548	5.110.251.114
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Trả nợ vay	132.000.000.000	-
		Chia lợi nhuận	15.000.000.000	-
		Thu từ chia lợi nhuận	69.930.000.000	-
		Vay	55.000.000.000	81.460.766.668
		Trả lãi vay	1.908.194.444	4.460.766.668
		Chi phí lãi vay	1.020.555.555	2.186.750.001
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Thu hồi tiền cho vay	9.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	1.088.750.000	-
		Lãi cho vay	206.250.000	456.250.000

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	103.316.817.222	-
		Vay	48.000.000.000	10.000.000.000
		Trả lãi vay	3.848.483.889	-
		Chi phí lãi vay	260.475.555	1.687.918.890
Công ty Cổ phần Vila	Công ty con	Lãi cho vay	1.406.250.000	-
		Thu hồi cho vay	20.000.000.000	
		Cho vay	165.000.000.000	
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Cổ tức	515.000.000.000	-
		Thu cổ tức	415.000.000.000	
		Cho vay	352.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	352.000.000.000	
		Thu lãi cho vay	9.397.444.444	
		Lãi cho vay	13.730.777.777	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Thu hồi tạm ứng	6.960.000.000	-
		Dịch vụ xây dựng		4.462.613.505
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Thu hồi cho vay	152.000.000.000	-
		Cho vay	217.000.000.000	-
		Thu từ chia lợi nhuận	67.000.000.000	-
		Thu hồi tiền cho mượn	69.900.000.000	-
		Thu lãi cho vay	1.443.750.000	-
		Lãi cho vay	1.986.944.445	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	36.500.000.000	-
		Vay	-	22.000.000.000
		Trả lãi vay	858.611.111	-
		Thu hồi tạm ứng	14.500.000.000	-
		Lãi vay	461.388.889	397.222.222

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

VNĐ

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con	Góp vốn	-	2.997.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Thu hồi tạm ứng	7.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con gián tiếp	Thu hồi tạm ứng	21.000.000.000	-

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con	Cho vay	157.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vila	Công ty con	Cho vay	145.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	-	249.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	-	9.000.000.000
TỔNG CỘNG			**302.000.000.000**	**258.500.000.000**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cổ tức	-	260.727.500.000
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Tạm ứng	-	69.900.000.000
		Lợi nhuận phân phối	-	67.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Cổ tức	100.000.000.000	
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	49.950.000.000
		Lãi từ HĐHTĐT	-	4.296.678.282
		Lãi cho vay	-	500.958.334
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con	Lãi cho vay	635.972.223	-
Công ty Cổ phần Vila	Công ty con	Lãi cho vay	1.406.250.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	-	54.965.000.000
		Lãi cho vay	-	6.545.902.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là 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
TỔNG CỘNG			**151.992.222.223**	**525.440.206.060**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là 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
TỔNG CỘNG			**-**	**172.004.354.585**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.594.768.355	2.352.833.810
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
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
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	8.253.306.996
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi vay	-	887.638.889
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	397.222.222
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
TỔNG CỘNG			**-**	**46.857.023.049**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con gián tiếp	Nhận tạm ứng	-	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa xuân	Công ty con gián tiếp	Nhận tạm ứng	-	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
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	-	6.960.000.000
TỔNG CỘNG			**-**	**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
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Vay	-	100.898.104.167
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	-	77.000.000.000
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
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Vay	-	22.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	-	51.680.000.000
TỔNG CỘNG			**-**	**918.436.244.483**

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Đến 1 năm	2.989.358.500	2.870.460.000
Trên 1 đến 5 năm	2.560.292.500	5.549.651.000
TỔNG CỘNG	**5.549.651.000**	**8.420.111.000**

28. GIẢI TRÌNH TĂNG LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Trong quý 4/2018, lợi nhuận Công ty có thêm một khoản tăng từ việc nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ Công ty con với số tiền là 230 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong quý 4/2018 có biến động tăng và chênh lệch hơn 10% so với Quý 4/2017.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Phương Nam	Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Ngô Thị Mai Chi
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2019