

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2018



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
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 năm 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 Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018
Ông Bùi Bá Nghiệp	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 12 năm 2018
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: *Ninh*



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 60766189/20264613-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

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

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.570.063.085	9.110.239.373
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	6	1.835.706.312	2.591.572.770
111	1. Tiền		443.546.419	508.110.019
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.392.159.893	2.083.462.751
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.760.315.570	1.547.630.357
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	828.283.414	393.355.598
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	700.570.628	763.064.832
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	234.410.909	394.262.990
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(2.949.381)	(3.053.063)
140	III. Hàng tồn kho	10	5.817.380.412	4.857.522.969
141	1. Hàng tồn kho		5.817.380.412	4.857.522.969
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		156.660.791	113.513.277
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	95.407.524	83.789.712
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		61.177.845	28.942.230
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		75.422	781.335
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		657.831.596	606.382.929
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		122.872.740	123.988.221
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	64.683.136	67.255.900
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	8	46.961.085	50.408.026
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	13.228.519	16.110.295
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7, 9	(2.000.000)	(9.786.000)
220	II. Tài sản cố định		34.460.515	30.095.498
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	34.460.515	30.079.818
222	Nguyên giá		91.489.116	88.992.316
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(57.028.601)	(58.912.498)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	15.680
228	Nguyên giá		339.700	1.786.749
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(1.771.069)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	5.170.373	5.498.672
231	1. Nguyên giá		17.441.610	19.257.083
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(12.271.237)	(13.758.411)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		465.990.890	312.113.125
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	465.990.890	312.113.125
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	14.300.000	98.457.344
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	84.457.344
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		15.037.078	36.230.069
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	6.186.801	2.975.093
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	4.565.973	24.553.124
269	3. Lợi thế thương mại	16	4.284.304	8.701.852
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.227.894.681	9.716.622.302

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.328.395.397	3.525.725.132
310	I. Nợ ngắn hạn		2.775.104.328	1.817.408.931
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	284.445.768	54.172.784
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.366.862.318	1.087.119.344
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	239.336.951	259.045.044
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	50.898.854	75.389.396
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2.039.502	3.340.485
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	22	168.189.771	125.209.720
320	7. Vay ngắn hạn	23	631.774.123	186.468.556
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.557.041	26.663.602
330	II. Nợ dài hạn		553.291.069	1.708.316.201
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		60.874	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	84.266.104	93.650.606
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	25.014.730	19.581.389
337	4. Phải trả dài hạn khác	22	47.376.709	42.193.033
338	5. Vay dài hạn	23	336.509.323	1.471.222.513
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	58.708.180	80.225.470
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.355.149	1.443.190
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.899.499.284	6.190.897.170
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.899.499.284	6.190.897.170
411	1. Vốn cổ phần	24.1	4.140.233.530	3.360.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.140.233.530	3.360.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.724.205.883	1.087.457.375
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	93.173.953	68.061.401
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	906.630.515	698.075.764
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		98.552.322	195.824.723
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		808.078.193	502.251.041
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	35.255.403	977.302.630
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.227.894.681	9.716.622.302

Nguyễn Phương Nam
Người lập

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.920.026.535	3.061.083.503
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(3.431.112)	(6.271.566)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.916.595.423	3.054.811.937
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.677.391.701)	(2.019.002.526)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.239.203.722	1.035.809.411
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	199.814.534	72.217.799
22	7. Chi phí tài chính	28	(88.660.889)	(124.950.967)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(31.709.502)	(9.824.847)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		3.999.718	8.314.054
25	9. Chi phí bán hàng	29	(99.262.050)	(109.679.562)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(158.135.349)	(133.862.974)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.096.959.686	747.847.761
31	12. Thu nhập khác	30	36.938.967	18.930.241
32	13. Chi phí khác	30	(58.397.094)	(37.741.785)
40	14. Lỗ khác	30	(21.458.127)	(18.811.544)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.075.501.559	729.036.217
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.2	(267.438.458)	(193.288.033)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	1.530.139	23.141.749
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		809.593.240	558.889.933
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		808.078.193	502.251.041
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.515.047	56.638.892
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	32	2,02	1,76
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (ngàn VND/cổ phiếu)	32	2,02	1,76


Nguyễn Phương Nam
Người lập


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.075.501.559	729.036.217
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		7.796.198	6.900.641
03	Hoàn nhập dự phòng		(7.889.682)	(271.331)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(199.555.050)	(82.213.671)
06	Chi phí lãi vay	28	31.709.502	9.824.847
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		907.562.527	663.276.703
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(829.602.706)	87.207.057
10	Tăng hàng tồn kho		(896.541.404)	(84.885.090)
11	Tăng các khoản phải trả		505.086.105	260.141.445
12	Tăng chi phí trả trước		(14.829.520)	(58.563.899)
14	Tiền lãi vay đã trả		(114.489.485)	(156.178.436)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(255.916.699)	(113.235.387)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(20.219.113)	(899.157)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(718.950.295)	596.863.236
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(161.298.238)	(61.193.398)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		500.909	1.850.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng		(44.300.000)	-
24	Thu tiền gửi ngân hàng		44.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(160.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		599.722.000	6.602.565
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		80.873.709	130.869.497
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		519.498.380	(81.871.336)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		101.180.001	1.487.543.215
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		225.730.108	138.000
33	Tiền thu từ đi vay		344.815.743	1.794.205.908
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.034.223.366)	(2.030.795.530)
36	Cổ tức đã trả	24.2	(193.917.029)	(233.999.892)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(556.414.543)	1.017.091.701

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(755.866.458)	1.532.083.601
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.591.572.770	1.059.489.169
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	6	1.835.706.312	2.591.572.770



Nguyễn Phương Nam
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 292 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 334).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
(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
(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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(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, quyền sử dụng đất và 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
(19) Công ty Cổ phần BCI (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Ngừng hoạt động	-	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 Địa ốc Minh Phát (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-
(22) 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
(23) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (***)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-
(24) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh (Thuyết minh số 4)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,99	-
(25) 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) (****)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	51,00

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần BCI đã được giải thể theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/NQ.BCCI.ĐHCĐ ngày 13 tháng 4 năm 2018.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn với giá trị là 10.200.000 ngàn VND thành lập Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát ("MP"), 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 0314965094 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 4 năm 2018. MP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1, Tòa nhà An Phú Plaza, 117 – 119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(***) Trong năm, Nhóm Công ty đã góp vốn với giá trị là 10.200.000 ngàn 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.

(****) Vào ngày 15 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào 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) ("ĐA"). Theo đó, ĐA không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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 kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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:

Nguyên vật liệu - 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

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.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

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 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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

Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. 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 Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 thuận.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Thông tin bộ phận

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

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. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN

Mua 99,9% sở hữu vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh ("TS")

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 99,9% sở hữu vào TS với tổng số tiền là 378.861.000 ngàn VND để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. TS 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 0312322147, do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 3 tháng 5 năm 2013. Nghiệp vụ mua này đã được chấp thuận bởi Hội đồng Quản trị và Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Tổng Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua thêm sở hữu vào 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) (“Khang Phúc”)

Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu theo tỉ lệ 1:1,4 thông qua việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu và tăng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Khang Phúc từ 57,31% lên 100% với giá mua thêm là 1.121.891.661 ngàn VND. Chênh lệch giữa giá mua thêm và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị là 161.470.949 ngàn VND.

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2018 và ngày 19 tháng 11 năm 2018, Khang Phúc lần lượt nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 và 23 từ Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 867.201.440 ngàn VND lên 1.100.000.000 ngàn VND và từ 1.100.000.000 ngàn VND lên 2.400.000.000 ngàn VND. Theo đó, Nhóm Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Khang Phúc.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	8.394.057	6.942.342
Tiền gửi ngân hàng	435.152.362	501.167.677
Các khoản tương đương tiền (*)	1.392.159.893	2.083.462.751
TỔNG CỘNG	1.835.706.312	2.591.572.770

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

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất:

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
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	1.121.891.661	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	828.283.414	393.355.598
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	828.283.414	393.355.598
- Bà Lê Thị Hoàng Yến	171.480.960	-
- Ông Trần Hữu Lợi	106.730.064	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	-	94.083.090
- Khách hàng khác	550.072.390	299.272.508
Dài hạn	64.683.136	67.255.900
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	64.683.136	67.255.900
TỔNG CỘNG	892.966.550	460.611.498
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.949.381)	(5.053.063)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(2.949.381)	(3.053.063)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	888.017.169	455.558.435

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	700.570.628	763.064.832
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	585.270.768	447.524.961
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	-	117.985.000
- Khác	585.270.768	329.539.961
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	71.237.908	90.118.460
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	40.000.000	60.853.800
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn (i)	-	160.000.000
Khác	4.061.952	4.567.611
Dài hạn	46.961.085	50.408.026
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	1.961.085	5.408.026
TỔNG CỘNG	747.531.713	813.472.858

(i) Vào ngày 10 tháng 7 năm 2018, Nhóm Công ty đã thanh lý các Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp ("HĐNTCVG") với Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiều và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long về việc phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và đã ghi nhận khoản thu nhập với số tiền là 6.700.000 ngàn VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	234.410.909	394.262.990
Tạm ứng công tác đền bù dự án	153.702.026	3.064.565
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	50.250.581	44.383.302
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	2.328.227	4.040.289
Góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (ii)	-	340.000.000
Khác	28.130.075	2.774.834
Dài hạn	13.228.519	16.110.295
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	-
Ký cược, ký quỹ	3.248.571	7.243.922
Tạm ứng để thực hiện dự án	771.370	7.921.979
Khác	2.809.082	944.394
TỔNG CỘNG	247.639.428	410.373.285
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(7.786.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	247.639.428	402.587.285

(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, 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.

(ii) Đây là khoản đầu tư vào Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m² và dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 14.686 m². Trong năm, Nhóm Công ty đã thanh lý các hợp đồng này và ghi nhận tiền lãi với số tiền 10.800.986 ngàn VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	5.601.254.871	4.854.513.655
Hàng hóa bất động sản	215.929.549	2.721.676
Công cụ, dụng cụ	195.992	287.638
TỔNG CỘNG	5.817.380.412	4.857.522.969

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	1.784.874.162	1.266.457.762
Thành Phúc - Jamila (**)	587.343.544	481.514.955
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	449.866.363	415.770.674
Sapphire Phú Hữu	444.960.370	184.461.916
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 2	364.364.987	410.073.560
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	334.240.034	283.393.065
Thành Phúc Phú Hữu (**)	243.648.757	242.607.044
Kim Phát Phú Hữu (**)	231.633.858	189.965.524
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	217.397.221	228.135.021
Khang Phúc - An Dương Vương (**)	197.216.737	197.196.000
Quốc Tế Phú Hữu ("The Venica") (**)	51.884.876	240.251.380
Gia Phước ("Rosita Garden")	21.901.442	168.219.936
Các dự án khác	671.922.520	546.466.818
TỔNG CỘNG	5.601.254.871	4.854.513.655

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

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 74.055.706 ngàn VND (cho năm tài chính 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	95.407.524	83.789.712
Phí hoa hồng	45.441.206	38.888.359
Các khoản chiết khấu	25.401.616	25.353.573
Công cụ, dụng cụ	4.239.978	4.368.677
Khác	20.324.724	15.179.103
Dài hạn	6.186.801	2.975.093
Công cụ, dụng cụ	6.186.801	2.975.093
TỔNG CỘNG	101.594.325	86.764.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ 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>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.429.322	39.244.811	20.080.819	5.237.364	88.992.316
Mua trong năm	579.994	6.286.421	2.610.703	242.251	9.719.369
Thanh lý	<u>(3.588.880)</u>	<u>(1.609.999)</u>	<u>(1.510.588)</u>	<u>(513.102)</u>	<u>(7.222.569)</u>
Số cuối năm	<u>21.420.436</u>	<u>43.921.233</u>	<u>21.180.934</u>	<u>4.966.513</u>	<u>91.489.116</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	27.564.245	4.698.091	4.184.608	37.107.672
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(11.395.439)	(33.225.590)	(9.625.917)	(4.665.552)	(58.912.498)
Khấu hao trong năm	(1.036.652)	(383.236)	(1.678.722)	(144.658)	(3.243.268)
Thanh lý	<u>118.846</u>	<u>140.000</u>	<u>4.868.319</u>	<u>-</u>	<u>5.127.165</u>
Số cuối năm	<u>(12.313.245)</u>	<u>(33.468.826)</u>	<u>(6.436.320)</u>	<u>(4.810.210)</u>	<u>(57.028.601)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>13.033.883</u>	<u>6.019.221</u>	<u>10.454.902</u>	<u>571.812</u>	<u>30.079.818</u>
Số cuối năm	<u>9.107.191</u>	<u>10.452.407</u>	<u>14.744.614</u>	<u>156.303</u>	<u>34.460.515</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngàn VND
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	19.257.083
Thanh lý	<u>(1.815.473)</u>
Số cuối năm	<u>17.441.610</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(13.758.411)
Khấu hao trong năm	(119.702)
Thanh lý	<u>1.606.876</u>
Số cuối năm	<u>(12.271.237)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>5.498.672</u>
Số cuối năm	<u>5.170.373</u>

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngàn VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	426.608.659	271.649.241
Khác	<u>39.382.231</u>	<u>40.463.884</u>
TỔNG CỘNG	<u>465.990.890</u>	<u>312.113.125</u>

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

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngàn VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	-	84.457.344
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 15.3)	<u>300.000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.300.000</u>	<u>98.457.344</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày như sau:

	Ngàn VND		
	<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (*)</i>	<i>Công ty TNHH EB Thành phố Mới (*)</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	57.197.128	14.400.000	71.597.128
Thanh lý	<u>(57.197.128)</u>	<u>(14.400.000)</u>	<u>(71.597.128)</u>
Số cuối năm	-	-	-
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	27.260.216	(14.400.000)	12.860.216
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	3.999.718	-	3.999.718
Thanh lý	<u>(31.259.934)</u>	<u>14.400.000</u>	<u>(16.859.934)</u>
Số cuối năm	-	-	-
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>84.457.344</u>	-	<u>84.457.344</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ các khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc và Công ty TNHH EB Thành phố Mới cho Công ty TNHH Dịch vụ EB theo các Hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 27 tháng 6 năm 2018 với số tiền lần lượt là 211.122.000 ngàn VND và 14.400.000 ngàn VND, và ghi nhận lãi từ thanh lý khoản đầu tư với số tiền lần lượt là 122.664.938 ngàn VND và 14.400.000 ngàn VND.

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị Ngàn VND	%	Giá trị Ngàn VND	%
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	<u>14.000.000</u>	5	<u>14.000.000</u>	5

15.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 ngàn VND/trái phiếu, kỳ hạn gốc 10 năm và được hưởng tiền lãi với lãi suất là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu cộng 0,8%/năm được phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

Ngàn VND

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 34.008.874

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (25.307.022)

Phân bổ trong năm (4.417.548)

Số cuối năm (29.724.570)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 8.701.852

Số cuối năm 4.284.304

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Ngàn VND

Số cuối năm Số đầu năm

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình 173.057.094 8.415.722

Khác 111.388.674 45.757.062

TỔNG CỘNG **284.445.768** **54.172.784**

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Ngàn VND

Số cuối năm Số đầu năm

Khoản thu trước tiền bán nhà và căn hộ (*) 1.204.918.193 1.041.119.344

Nhận tạm ứng chuyển nhượng dự án (**) 161.000.000 46.000.000

Khác 944.125 -

TỔNG CỘNG **1.366.862.318** **1.087.119.344**

(*) Đây là khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ 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 nhượng dự án An Dương Vương theo Hợp đồng số 99/2017/HĐK/BCCI-MA ngày 11 tháng 5 năm 2017 và các phụ lục điều chỉnh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngàn VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.565.447	267.438.458	(249.442.636)	215.561.269
Thuế giá trị gia tăng	34.014.913	200.776.500	(212.184.034)	22.607.379
Thuế thu nhập cá nhân	1.302.541	9.433.175	(9.760.652)	975.064
Tiền sử dụng đất	26.077.123	-	(26.077.123)	-
Khác	85.020	1.391.716	(1.283.497)	193.239
TỔNG CỘNG	259.045.044	479.039.849	(498.747.942)	239.336.951

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn	50.898.854	75.389.396
Chi phí phát triển dự án	37.045.254	52.712.970
Chi phí lãi vay	9.953.647	18.677.924
Khác	3.899.953	3.998.502
Dài hạn	84.266.104	93.650.606
Chi phí phát triển dự án	84.266.104	93.650.606
TỔNG CỘNG	135.164.958	169.040.002

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn	2.039.502	3.340.485
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	2.039.502	2.758.229
Khác	-	582.256
Dài hạn	25.014.730	19.581.389
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	25.014.730	19.581.389
TỔNG CỘNG	27.054.232	22.921.874

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	168.189.771	125.209.720
Quý bảo tri	120.280.767	86.630.551
Nhận ký quỹ, ký cược	38.332.469	14.199.439
Cổ tức phải trả	1.123.525	1.970.305
Khác	8.453.010	22.409.425
Dài hạn	47.376.709	42.193.033
Phải trả đền bù đất (*)	23.205.857	23.505.857
Nhận ký quỹ, ký cược	16.808.063	5.498.383
Khác	7.362.789	13.188.793
TỔNG CỘNG	215.566.480	167.402.753

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

23. VAY VÀ NỢ

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	631.774.123	186.468.556
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	-	23.107.090
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	149.966.667	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	481.807.456	163.361.466
Dài hạn	336.509.323	1.471.222.513
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	336.509.323	1.171.389.180
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	-	299.833.333
TỔNG CỘNG	968.283.446	1.657.691.069

23.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Số cuối năm	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	Ngàn 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	<u>149.966.667</u>	Ngày 7 tháng 9 năm 2019	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 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>					
Khoản vay 1	127.232.897	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	11	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Khoản vay 2	47.771.382	42 tháng	Tài trợ dự án Khu Tái định cư Phong Phú 4	9,5	Quyền sử dụng 6.876 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu Tái định cư Phong Phú 4
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội</i>					
Khoản vay 1	102.919.989	34 tháng	Tài trợ dự án Kim Phát - Phú Hữu	10,8	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Kim Phát – Phú Hữu
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1</i>					
Khoản vay 1 (*)	146.037.397	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc - Jamila	11	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Thành Phúc - Jamila
Khoản vay 2	42.564.249	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc - Phú Hữu	11	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Thành Phúc - Phú Hữu quy mô 44.725 m ²

(*) Vào ngày 8 tháng 1 năm 2019, Nhóm Công ty đã tắt toán khoản vay này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	134.000.000	48 tháng	Tài trợ dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	98.148.000	36 tháng	Tài trợ vốn lưu động	10,8	Một số bất động sản tại Khu phố 2, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	87.500.000	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
Khoản vay 4	32.142.865	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 ² đất và tài sản gắn liền tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân
TỔNG CỘNG	818.316.779				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	481.807.456				
<i>Vay dài hạn</i>	336.509.323				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Ngàn VND Tổng cộng
Năm trước:					
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>
Năm nay:					
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 (i)	586.323.170	636.748.508	-	-	1.223.071.678
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	808.078.193	808.078.193
Chênh lệch hợp nhất do nghiệp vụ hoán đổi cổ phiếu (Thuyết minh số 5)	-	-	-	(161.470.949)	(161.470.949)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552	(25.112.552)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	193.910.360	-	-	(193.910.360)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(193.917.029)	(193.917.029)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552)	(25.112.552)
Số cuối năm	<u>4.140.233.530</u>	<u>1.724.205.883</u>	<u>93.173.953</u>	<u>906.630.515</u>	<u>6.864.243.881</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) 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. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 14 tháng 3 năm 2018.

Vào ngày 11 tháng 10 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.800.000 cổ phiếu mới với giá phát hành là 15.000 VND/cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu cho người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2018. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 17 tháng 10 năm 2018.

(ii) Vào ngày 27 tháng 9 năm 2018, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 19.391.036 cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2018. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 5 tháng 10 năm 2018.

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	3.360.000.000	2.339.998.920
Tăng trong năm	780.233.530	1.020.001.080
Số cuối năm	<u>4.140.233.530</u>	<u>3.360.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	387.827.389	233.999.892
Cổ tức đã trả	387.827.389	233.999.892

24.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	414.023.353	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	414.023.353	336.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VND
Vốn điều lệ đã góp	32.477.444	382.658.525
Thặng dư vốn cổ phần	-	260.729.200
Quý đầu tư và phát triển	418	107.695.208
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	5.264.530
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	265.568	62.934.008
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.511.973	158.021.159
TỔNG CỘNG	35.255.403	977.302.630

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
		Ngàn VND
Tổng doanh thu	2.920.026.535	3.061.083.503
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	2.864.133.739	2.798.139.921
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	39.809.570	52.370.410
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	13.220.893	202.350.509
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	2.862.333	8.222.663
Các khoản giảm trừ doanh thu	(3.431.112)	(6.271.566)
Hàng bán bị trả lại	(1.921.455)	(3.053.784)
Chiết khấu thương mại	(1.509.657)	(3.217.782)
Doanh thu thuần	2.916.595.423	3.054.811.937
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	2.860.702.627	2.791.868.355
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	39.809.570	52.370.410
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	13.220.893	202.350.509
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	2.862.333	8.222.663

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

	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
		Ngàn VND
Doanh thu	13.220.893	357.321
Giá vốn	(3.843.282)	(103.872)
Lợi nhuận gộp	9.377.611	253.449

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	137.065.083	29.584.281
Lãi tiền gửi	62.713.074	42.614.164
Khác	36.377	19.354
TỔNG CỘNG	199.814.534	72.217.799

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.642.795.277	1.887.205.395
Giá vốn dịch vụ cung cấp	30.289.573	34.908.562
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	3.843.282	94.203.346
Giá vốn cho thuê hoạt động	463.569	2.685.223
TỔNG CỘNG	1.677.391.701	2.019.002.526

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Chiết khấu thanh toán	44.258.521	95.618.781
Lãi tiền vay	31.709.502	9.824.847
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	6.062.436	19.417.483
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	4.773.681	-
Khác	1.856.749	89.856
TỔNG CỘNG	88.660.889	124.950.967

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Chi phí bán hàng	99.262.050	109.679.562
Chi phí hoa hồng	47.657.092	68.442.613
Chi phí khuyến mại	16.899.172	15.455.990
Chi phí quảng cáo	14.089.009	18.574.900
Chi phí lương	6.532.013	4.240.577
Khác	14.084.764	2.965.482
Chi phí quản lý doanh nghiệp	158.135.349	133.862.974
Chi phí lương	71.668.457	75.389.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.668.984	24.334.068
Chi phí khấu hao	4.229.750	4.492.611
Khác	27.568.158	29.646.853
TỔNG CỘNG	257.397.399	243.542.536

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND Năm trước</i>
Thu nhập khác	36.938.967	18.930.241
Phạt vi phạm hợp đồng	21.060.637	4.009.994
Doanh thu dịch vụ quản lý	11.839.112	11.036.069
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	580.909	1.737.374
Khác	3.458.309	2.146.804
Chi phí khác	(58.397.094)	(37.741.785)
Chi phí dịch vụ quản lý	(19.993.906)	(17.172.466)
Chi phí hỗ trợ thu hồi đất	(11.222.560)	-
Phạt vi phạm hợp đồng	(10.593.634)	(7.770.922)
Phạt chậm nộp thuế	(7.536.699)	(9.579.687)
Khác	(9.050.295)	(3.218.710)
LỖ KHÁC	(21.458.127)	(18.811.544)

31. 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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Năm nay</i>	<i>Ngàn VND Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	254.128.261	188.786.642
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	13.310.197	4.501.391
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.530.139)	(23.141.749)
TỔNG CỘNG	265.908.319	170.146.284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Năm nay	Ngàn VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.075.501.559	729.036.217
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	215.100.312	145.807.243
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	3.988.130	1.509.867
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.039.927	615.369
Doanh thu không tính thuế	2.525.622	-
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(799.944)	(1.666.682)
Điều chỉnh hợp nhất	10.722.853	26.856.639
Lỗi năm trước chuyển sang	(1.978.778)	(7.477.543)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	13.310.197	4.501.391
Chi phí thuế TNDN	265.908.319	170.146.284

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay	3.777.766	7.073.317	(3.295.551)	4.415.165
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	-	400.000	(400.000)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	157.016	8.786	148.230	(260.354)
Lỗ thuế	-	17.469.782	(17.469.782)	17.337.301
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	68.632	(68.632)	(833.538)
Chi phí phải trả	-	7.274	(7.274)	(1.910.725)
Thu nhập lãi vay dự thu	(136.763)	(74.667)	(62.096)	980.989
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	367.954	-	367.954	-
TỔNG CỘNG	4.565.973	24.553.124	(19.987.151)	19.328.838
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	24.436.895	12.578.914	11.857.981	7.897.533
Dự phòng trợ cấp thôi việc	111.200	277.039	(165.839)	161.553
Chi phí lãi vay	-	10.541.844	(10.541.844)	5.890.911
Dự phòng phải thu khó đòi	-	400.000	(400.000)	400.000
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	216.192	(216.192)	216.192
Thu nhập lãi vay dự thu	(3.500.986)	(21.782.163)	18.281.177	(17.065.725)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.179)	(33.234.400)	(779)	9.749.874
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(46.520.110)	(49.222.896)	2.702.786	(3.437.427)
TỔNG CỘNG	(58.708.180)	(80.225.470)	21.517.290	3.812.911
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			1.530.139	23.141.749

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	<u>7.985.630</u>	<u>8.582.010</u>

33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	808.078.193	502.251.041
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	<u>-</u>	<u>(25.112.552)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	808.078.193	477.138.489
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	<u>400.298.127</u>	<u>270.457.251</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	2,02	1,76
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	2,02	1,76

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2018.

Quỹ khen thưởng phúc lợi năm nay chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong năm trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 27 tháng 9 năm 2018.

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

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Ngàn VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.921.122	12.724.361
Trên 1 đến 5 năm	11.477.941	27.209.103
Trên 5 năm	<u>12.420.280</u>	<u>13.153.353</u>
TỔNG CỘNG	<u>36.819.343</u>	<u>53.086.817</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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



Nguyễn Phương Nam
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2019