

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

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

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung                            | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 2            |
| Bảng cân đối kế toán 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 - 29       |

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 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 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 Lê Hoàng Sơn    | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trương Minh Duy | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Bùi Quang Huy   | Phó Tổng Giám đốc |

bổ nhiệm ngày 19 tháng 04 năm 2019

### 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 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019.

### 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 03 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 đề ngày 25 tháng 04 năm 2019.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 04 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>355.238.776.868</b>    | <b>692.373.614.798</b>    |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>96.200.451.480</b>     | <b>92.541.327.018</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 16.200.451.480            | 12.541.327.018            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 80.000.000.000            | 80.000.000.000            |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | <b>189.630.480.256</b>    | <b>532.109.522.085</b>    |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 3.152.685.227             | 3.222.020.572             |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6           | 29.107.652.159            | 28.954.835.618            |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 7           | 30.000.000.000            | 302.000.000.000           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 8           | 127.370.142.870           | 197.932.665.895           |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                     |             | <b>66.415.110.645</b>     | <b>64.914.722.099</b>     |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | 9           | 66.415.110.645            | 64.914.722.099            |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>2.992.734.487</b>      | <b>2.808.043.596</b>      |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 299.369.727               | 306.573.343               |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       |             | 2.693.364.760             | 2.501.470.253             |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>6.337.813.253.628</b>  | <b>5.988.466.547.231</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Phải thu dài hạn</b>                   |             | <b>769.636.160</b>        | <b>769.636.160</b>        |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                     | 8           | 769.636.160               | 769.636.160               |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>2.979.849.475</b>      | <b>3.182.639.533</b>      |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 11          | 2.979.849.475             | 3.182.639.533             |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 7.639.092.715             | 7.639.092.715             |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (4.659.243.240)           | (4.456.453.182)           |
| 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)              |
| <b>250</b> | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         |             | <b>6.332.975.651.763</b>  | <b>5.983.325.651.763</b>  |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                    | 12          | 6.332.975.651.763         | 5.983.325.651.763         |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>1.088.116.230</b>      | <b>1.188.619.775</b>      |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 10          | 1.088.116.230             | 1.188.619.775             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>6.693.052.030.496</b>  | <b>6.680.840.162.029</b>  |

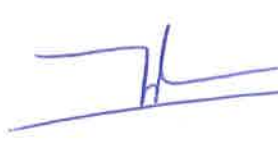
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                  |             | <b>230.198.030.906</b>    | <b>251.699.125.373</b>    |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                  |             | <b>216.327.248.029</b>    | <b>242.047.597.761</b>    |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                         | 13          | 2.300.063.505             | 1.244.750.455             |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                   | 14          | 55.741.695.546            | 54.487.373.987            |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                 | 15          | 951.315.545               | 942.918.681               |
| 315        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                           | 16          | 1.317.597.258             | 5.805.268.491             |
| 319        | 5. Phải trả ngắn hạn khác                              | 17          | 460.768.990               | 554.014.250               |
| 320        | 6. Vay ngắn hạn  | 19          | 150.000.000.000           | 149.966.666.665           |
| 322        | 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                           | 18          | 5.555.807.185             | 29.046.605.232            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                  |             | <b>13.870.782.877</b>     | <b>9.651.527.612</b>      |
| 341        | 1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                     | 25.3        | 13.314.782.877            | 9.095.527.612             |
| 342        | 2. Dự phòng phải trả dài hạn                           |             | 556.000.000               | 556.000.000               |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                               | <b>20.1</b> | <b>6.462.853.999.590</b>  | <b>6.429.141.036.656</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                               |             | <b>6.462.853.999.590</b>  | <b>6.429.141.036.656</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần   |             | 4.140.233.530.000         | 4.140.233.530.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết               |             | 4.140.233.530.000         | 4.140.233.530.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                |             | 1.724.205.883.466         | 1.724.205.883.466         |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                               |             | 91.341.819.350            | 91.341.819.350            |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                   |             | 507.072.766.774           | 473.359.803.840           |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước |             | 473.359.803.840           | -                         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay            |             | 33.712.962.934            | 473.359.803.840           |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                             |             | <b>6.693.052.030.496</b>  | <b>6.680.840.162.029</b>  |



Nguyễn Phương Nam  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 |
|-------|---|-------------|---|---|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ             |             | -   | -   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                       |             | -   | -   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ    |             | -   | -   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp               |             | -   | -   |
| 20    | 5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | -   | -   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                      | 21.1        | 53.691.523.590  | 29.336.918.564  |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                  | 22          | (4.471.689.500)   | (8.509.674.896)   |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                           |             | (4.438.356.165)   | (8.509.674.896)   |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 23          | (11.283.101.179)  | (10.479.310.464)  |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | 37.936.732.911  | 10.347.933.204  |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                     | 24          | 400   |   |
| 32    | 11. Chi phí khác                                      | 24          | (4.515.112)   | (1.500.000.000)   |
| 40    | 12. Lỗ khác   | 24          | (4.514.712)   | (1.500.000.000)   |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                 |             | 37.932.218.199  | 8.847.933.204   |
| 51    | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành                       | 25.1        | -   | -   |
| 52    | 15. Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại             | 25.3        | 4.219.255.265   | (884.761.527)   |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                           |             | 33.712.962.934  | 9.732.694.731   |

  
Nguyễn Phương Nam  
Người lập

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng



  
Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 |
|-----------|--|-------------|---|---|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>              |             |   |   |
| <b>01</b> | <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                            |             | <b>37.932.218.199</b>                                   | <b>8.847.933.204</b>                                    |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                               |             |   |   |
| 02        | Khấu hao tài sản cố định                                       | 11          | 202.790.058   | 199.009.730   |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư  | 21.1        | (53.691.523.590)  | (29.336.918.564)  |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 22          | 4.438.356.165   | 8.509.674.896   |
| <b>08</b> | <b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>  |             | <b>(11.118.159.168)</b>                                 | <b>(11.780.300.734)</b>                                 |
| 09        | Giảm (tăng) các khoản phải thu                                 |             | 6.089.301.699   | (116.974.759.393)                                       |
| 10        | Tăng hàng tồn kho  |             | (1.500.388.546)   | (1.229.241.635)   |
| 11        | Tăng (Giảm) các khoản phải trả                                 |             | 2.159.286.213   | (384.628.704.849)                                       |
| 12        | Giảm chi phí trả trước   |             | 141.040.496   | 150.408.615   |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (8.926.027.398)   | (29.753.245.307)  |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                         |             | (23.425.298.047)  | -   |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>  |             | <b>(36.580.244.751)</b>                                 | <b>(544.215.843.303)</b>                                |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                 |             |   |   |
| 23        | Tiền chi cho vay đơn vị khác                                   |             | (30.000.000.000)  |   |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác                               |             | 302.000.000.000   |   |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                        |             | (349.650.000.000)                                       | (112.990.000.000)                                       |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia            |             | 117.889.369.213   | 29.336.918.564  |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b> |             | <b>40.239.369.213</b>                                   | <b>(83.653.081.436)</b>                                 |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |             |   |   |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay  |             | -   | (150.000.000.000)                                       |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>   |             | <b>-</b>  | <b>(150.000.000.000)</b>                                |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 |
|-------|--|-------------|---|---|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ |             | 3.659.124.462   | (777.868.924.739)                                       |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                    |             | 92.541.327.018  | 1.338.345.443.894                                       |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                   | 4           | 96.200.451.480  | 560.476.519.155   |



Nguyễn Phương Nam  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại SGDCKHCM với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 là 19 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 19).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 đề ngày 25 tháng 04 năm 2019.

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

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

**3.5 Khấu hao và hao mòn**

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

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng  | 3 năm      |
| Phần mềm kế toán    | 3 năm      |

**3.6 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.7 Chi phí trả trước**

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

**3.8 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

**3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.11 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu 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.

*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 Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

#### 3.14 Các bên liên quan

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

|                                | VND                          |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Tiền mặt                       | 2.354.939.482                | 511.777.826                  |
| Tiền gửi ngân hàng             | 13.845.511.998               | 12.029.549.192               |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 80.000.000.000               | 80.000.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>96.200.451.480</b>        | <b>92.541.327.018</b>        |

(\*) 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 là 5,5% mỗi năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                     | VND                          |                              |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|
|                     | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Phải thu khách hàng | 3.152.685.227                | 3.222.020.572                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    | <b>3.152.685.227</b>         | <b>3.222.020.572</b>         |

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                    | VND                          |                              |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                    | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Trả trước để mua quyền sử dụng đất | 28.894.060.000               | 28.894.060.000               |
| Người bán khác                     | 213.592.159                  | 60.775.618                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>29.107.652.159</b>        | <b>28.954.835.618</b>        |

**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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

|  | VND                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018  |
| <b>Ngắn hạn</b>                            |                               |                               |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26) | 87.950.000.000                | 151.992.222.223               |
| Thuế TNDN tạm nộp (i)                      | 35.966.813.729                | 35.966.813.729                |
| Phải thu tiền lãi theo HĐNTCNVG            | -                             | 6.700.000.000                 |
| Tạm ứng cho nhân viên                      | 2.722.659.982                 | 2.479.118.206                 |
| Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu              | 253.150.685                   | 253.150.685                   |
| Khác                                       | 477.518.474                   | 541.361.052                   |
|  | <u>127.370.142.870</u>        | <u>197.932.665.895</u>        |
| <b>Dài hạn</b>                             |                               |                               |
| Ký quỹ, ký cược                            | 769.636.160                   | 769.636.160                   |
|  | <u>769.636.160</u>            | <u>769.636.160</u>            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b><u>128.139.779.030</u></b> | <b><u>198.702.302.055</u></b> |

(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.

**9. HÀNG TỒN KHO**

|                             | VND                          |                              |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                             | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Bất động sản dở dang (*)    | 64.116.648.737               | 62.616.260.191               |
| Công trình xây dựng dở dang | 2.298.461.908                | 2.298.461.908                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>66.415.110.645</u></b> | <b><u>64.914.722.099</u></b> |

(\*) 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 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden | 28.170.823.649               | 28.170.823.649               |
| Dự án Khang Điền Phước Long B           | 25.513.702.802               | 24.013.314.256               |
| Dự án Khang Điền Long Trường            | 10.432.122.286               | 10.432.122.286               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b><u>64.116.648.737</u></b> | <b><u>62.616.260.191</u></b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                   | VND                          |                              |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
|                   | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                              |                              |
| Phần mềm máy tính | 215.727.527                  | 266.359.527                  |
| Khác              | 83.642.200                   | 40.213.816                   |
|                   | <u>299.369.727</u>           | <u>306.573.343</u>           |
| <b>Dài hạn</b>    |                              |                              |
| Phần mềm máy tính | 1.088.116.230                | 1.188.619.775                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <u><b>1.387.485.957</b></u>  | <u><b>1.495.193.118</b></u>  |

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|  | VND                    |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Phương tiện vận tải    | Thiết bị quản lý       | Tổng cộng              |
| <b>Nguyên giá:</b>   |                        |                        |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 03 năm 2019 | 5.745.467.146          | 1.893.625.569          | 7.639.092.715          |
| <i>Trong đó:</i>   |                        |                        |                        |
| <i>Đã khấu hao hết</i>                                     | 215.167.146            | 1.534.007.387          | 1.749.174.533          |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                            |                        |                        |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018                              | (2.837.532.960)        | (1.618.920.222)        | (4.456.453.182)        |
| Khấu hao trong kỳ  | (172.821.876)          | (29.968.182)           | (202.790.058)          |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019                              | <u>(3.010.354.836)</u> | <u>(1.648.888.404)</u> | <u>(4.659.243.240)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                    |                        |                        |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018                              | 2.907.934.186          | 274.705.347            | 3.182.639.533          |
| Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019                              | <u>2.735.112.310</u>   | <u>244.737.165</u>     | <u>2.979.849.475</u>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

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

| Tên công ty con  | Trụ sở chính          | Lĩnh vực kinh doanh   | Tình trạng hoạt động | Ngày 31 tháng 03 năm 2019 |              | Ngày 31 tháng 12 năm 2018 |              |
|--|-----------------------|---|----------------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|
|  |                       |   |                      | Số tiền                   | Tỷ lệ sở hữu | Số tiền                   | Tỷ lệ sở hữu |
|  |                       |   |                      | VND                       | %            | VND                       | %            |
| Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc | 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       | 3.758.324.249.438         | 100,00       | 3.758.324.249.438         | 100,00       |
| Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc                               | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | Đang hoạt động       | 429.570.000.000           | 99,90        | 429.570.000.000           | 99,90        |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire         | 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        |

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

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

| Tên công ty con   | Trụ sở chính          | Lĩnh vực kinh doanh                         | Tình trạng hoạt động | Ngày 31 tháng 03 năm 2019       |              | Ngày 31 tháng 12 năm 2018       |              |
|---|-----------------------|---|----------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|
|   |                       |   |                      | Số tiền                         | Tỷ lệ sở hữu | Số tiền                         | Tỷ lệ sở hữu |
|   |                       |   |                      | VND                             | %            | VND                             | %            |
| Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế                                     | Thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động       | 182.649.970.703                 | 99,90        | 182.649.970.703                 | 99,90        |
| Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                     | Đang hoạt động       | 162.468.250.000                 | 99,95        | 162.468.250.000                 | 99,95        |
| Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang                           | Thành phố Hồ Chí Minh | Xây dựng và kinh doanh bất động sản         | Đang hoạt động       | 110.000.000.000                 | 100,00       | 110.000.000.000                 | 100,00       |
| Công ty 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 (i)                                       | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                     | Đang hoạt động       | 399.150.000.000                 | 99,00        | 49.500.000.000                  | 99,00        |
| Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú                    | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                     | Đang hoạt động       | 10.200.000.000                  | 98,55        | 10.200.000.000                  | 98,55        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                       |   |                      | <b><u>6.332.975.651.763</u></b> |              | <b><u>5.983.325.651.763</u></b> |              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

- (i) Vào ngày 28 tháng 02 năm 2019, Vila đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 10 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 50.000.000.000 VND lên 400.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Vila.

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | VND                          |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Công ty Cổ Phần TV-TK-XD-TM & DV Thuận Đức Lợi | 813.732.300                  | 98.732.300                   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An               | 612.757.000                  | 169.151.000                  |
| Người bán khác                                 | 873.574.205                  | 976.867.155                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>2.300.063.505</b>         | <b>1.244.750.455</b>         |

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                   | VND                          |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Bên khác (*)                      | 54.146.927.191               | 52.892.605.632               |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 26) | 1.594.768.355                | 1.594.768.355                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>55.741.695.546</b>        | <b>54.487.373.987</b>        |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

|                            | VND                          |                         |                       |                              |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2018 | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã nộp<br>trong kỳ | Ngày 31 tháng<br>03 năm 2019 |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 204.993.654                  | 623.254.258             | 614.857.394           | 213.390.518                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 737.925.027                  | -                       | -                     | 737.925.027                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>942.918.681</b>           | <b>623.254.258</b>      | <b>614.857.394</b>    | <b>951.315.545</b>           |

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                               | VND                          |                              |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                               | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Chi phí lãi vay               | 1.183.561.644                | 5.671.232.877                |
| Khác                          | 134.035.614                  | 134.035.614                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>1.317.597.258</b>         | <b>5.805.268.491</b>         |
| Trong đó:                     |                              |                              |
| <i>Phải trả bên liên quan</i> | -                            | -                            |
| <i>Phải trả bên khác</i>      | 1.317.597.258                | 5.805.268.491                |

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                  | VND                          |                              |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Nhận ký quỹ      | 300.000.000                  | 500.000.000                  |
| Khác             | 160.768.990                  | 54.014.250                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>460.768.990</b>           | <b>554.014.250</b>           |

**18. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

|                                      | VND   |   |
|--------------------------------------|---|---|
|                                      | Cho kỳ kế toán quý<br>1 kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý<br>1 kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2018 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018        | 29.046.605.232  | 24.005.265.730  |
| Sử dụng quỹ                          | (23.490.798.047)  | (16.274.936.231)  |
| <b>Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019</b> | <b>5.555.807.185</b>  | <b>7.730.329.499</b>  |

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

19. VAY

|                  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 | Tăng              | Giảm     | VND<br>Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 |
|------------------|------------------------------|-------------------|----------|-------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  |                              |                   |          |                                     |
| Trái phiếu (*)   | 149.966.666.665              | 33.333.335        | -        | 150.000.000.000                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>149.966.666.665</b>       | <b>33.333.335</b> | <b>-</b> | <b>150.000.000.000</b>              |

(\*) Chi tiết của trái phiếu như sau:

|   | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019<br>VND | Kỳ hạn trả gốc          | Mục đích vay                                | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo |
|---|-------------------------------------|-------------------------|---|-------------------|-------------------|
| <b>Phát hành theo mệnh giá</b>  |                                     |                         |   |                   |                   |
| Vietnam Debt Fund SPC - Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 01/KDH-DC và Vietnam Debt Fund SPC - A Class Segrerated Portfolio Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 02/KDH-DC ngày 7 tháng 9 năm 2017 | <u>150.000.000.000</u>              | Ngày 8 tháng 9 năm 2019 | Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh | 12                | Tín chấp          |

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|  | VND                      |                                 |                                  |  |                          |
|--|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|--------------------------|
|  | <i>Vốn cổ phần</i>       | <i>Thặng dư<br/>vốn cổ phần</i> | <i>Quỹ đầu tư<br/>phát triển</i> | <i>Lợi nhuận sau thuế<br/>chưa phân phối</i> | <i>Tổng cộng</i>         |
| <b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</b> |                          |                                 |                                  |  |                          |
| 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 (*)                                   | 518.323.170.000          | 1.269.101.766.500               | -                                | -  | 1.787.424.936.500        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                 | -                        | -                               | -                                | 9.732.694.731                                | 9.732.694.731            |
|  | <u>3.878.323.170.000</u> | <u>2.356.559.141.425</u>        | <u>66.229.267.350</u>            | <u>162.408.280.019</u>                       | <u>6.463.519.858.794</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019</b> |                          |                                 |                                  |  |                          |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018                            | 4.140.233.530.000        | 1.724.205.883.466               | 91.341.819.350                   | 473.359.803.840                              | 6.429.141.036.656        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                 | -                        | -                               | -                                | 33.712.962.934                               | 33.712.962.934           |
|  | <u>4.140.233.530.000</u> | <u>1.724.205.883.466</u>        | <u>91.341.819.350</u>            | <u>507.072.766.774</u>                       | <u>6.462.853.999.590</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|   | VND   |   |
|---|---|---|
|   | Cho kỳ kế toán quý<br>1 kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý<br>1 kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2018 |
| <b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b> |   |   |
| Vốn góp đầu kỳ                          | 4.140.233.530.000   | 3.360.000.000.000   |
| Tăng trong kỳ                           | -   | 518.323.170.000   |
| Vốn góp cuối kỳ                         | <u>4.140.233.530.000</u>                                      | <u>3.878.323.170.000</u>                                      |

**20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

|   | Số lượng                     |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành   | 414.023.353                  | 414.023.353                  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành<br>và được góp vốn đầy đủ<br><i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 414.023.353                  | 414.023.353                  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành<br><i>Cổ phiếu phổ thông</i>                          | 414.023.353                  | 414.023.353                  |

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | VND   |   |
|-----------------------------|---|---|
|                             | Cho kỳ kế toán quý 1<br>kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý 1<br>kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2018 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 49.950.000.000  | 15.000.000.000  |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay   | 3.741.523.590   | 14.336.918.564  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <u>53.691.523.590</u>   | <u>29.336.918.564</u>   |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                  | VND  |  |
|------------------|--|--|
|                  | <i>Cho kỳ kế toán quý 1<br/>kết thúc ngày 31<br/>tháng 03 năm 2019</i> | <i>Cho kỳ kế toán quý 1<br/>kết thúc ngày 31<br/>tháng 03 năm 2018</i> |
| Chi phí lãi vay  | 4.438.356.165  | 8.509.674.896  |
| Chi phí khác     | 33.333.335   | -  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>4.471.689.500</u></b>  | <b><u>8.509.674.896</u></b>  |

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                           | VND  |  |
|---------------------------|--|--|
|                           | <i>Cho kỳ kế toán quý 1<br/>kết thúc ngày 31<br/>tháng 03 năm 2019</i> | <i>Cho kỳ kế toán quý 1<br/>kết thúc ngày 31<br/>tháng 03 năm 2018</i> |
| Lương nhân viên           | 6.088.364.318  | 6.249.719.855  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3.762.424.589  | 2.568.049.250  |
| Chi phí khấu hao          | 79.968.183   | 76.187.855   |
| Khác                      | 1.352.344.089  | 1.585.677.557  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b><u>11.283.101.179</u></b>   | <b><u>10.479.310.464</u></b>   |

**24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                      | VND  |  |
|--------------------------------------|--|--|
|                                      | <i>Cho kỳ kế toán quý 1<br/>kết thúc ngày 31<br/>tháng 03 năm 2019</i> | <i>Cho kỳ kế toán quý 1<br/>kết thúc ngày 31<br/>tháng 03 năm 2018</i> |
| Thu nhập khác                        | 400  | -  |
| Chi phí khác                         | (4.515.112)  | (1.500.000.000)  |
| Phạt do tất toán khoản vay trước hạn | -  | (1.500.000.000)  |
| Khác                                 | 4.515.112  | -  |
| <b>LỖ KHÁC</b>                       | <b><u>(4.514.712)</u></b>  | <b><u>(1.500.000.000)</u></b>  |

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

|                                       | VND   |   |
|---------------------------------------|---|---|
|                                       | Cho kỳ kế toán quý 1<br>kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý 1<br>kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2018 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành           | -   | -   |
| Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 4.219.255.265   | (884.761.527)   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>4.219.255.265</b>  | <b>(884.761.527)</b>  |

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 quý 1<br>kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý 1<br>kết thúc ngày 31<br>tháng 03 năm 2018 |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                  | <b>37.982.218.199</b>   | <b>8.847.933.204</b>  |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%                              | 7.596.443.640   | 1.866.046.578   |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                              |   |   |
| Chi phí không được trừ                                    | 49.290.435  | 249.191.894   |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                               | (9.900.000.000)   | (3.000.000.000)   |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích<br>thiếu trong những năm trước | 6.483.521.190   | -   |
| <b>Thu nhập thuế TNDN</b>                                 | <b>4.219.255.265</b>  | <b>(884.761.526)</b>  |

**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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**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 quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 và kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 như sau:

|   | <i>Bảng cân đối kế toán riêng</i> |                                  | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>              |  |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|--|--|
|   | <i>Ngày 31 tháng 03 năm 2019</i>  | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i> | <i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019</i> | <i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i> |
|   |                                   |                                  |  |  |
| Lỗ thuế   | 19.809.195.878                    | 24.436.895.588                   | (4.627.699.710)  | 884.761.527  |
| Trợ cấp thôi việc phải trả                          | 111.200.000                       | 111.200.000                      | -  | -  |
| Chi phí phải trả                                    | -                                 | -                                | -  | -  |
| Thu nhập lãi vay dự thu                             | -                                 | (408.444.445)                    | 408.444.445  | -  |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế | <u>(33.235.178.755)</u>           | <u>(33.235.178.755)</u>          | -  | -  |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>              | <b><u>(13.314.782.877)</u></b>    | <b><u>(9.095.527.612)</u></b>    |  |  |
| <b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>              |                                   |                                  | <b><u>(4.219.255.265)</u></b>                                  | <b><u>884.761.527</u></b>                                      |

**25.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 99.045.979.388 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 89.766.871.983 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ thuế                      | <i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 03 năm 2019</i> |                             | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 03 năm 2019 |
|------------------|--------------------------|------------------------------|---|-----------------------------|--|
|                  |                          |                              | <i>Đã chuyển lỗ</i>                               | <i>Không được chuyển lỗ</i> |  |
| 2016 (*)         | 2021                     | 5.297.103.539                | -   | -                           | 5.297.103.539                                |
| 2017 (*)         | 2022                     | 25.179.863.891               | -   | -                           | 25.179.863.891                               |
| 2018 (**)        | 2023                     | 59.289.904.553               | -   | -                           | 59.289.904.553                               |
| Quý 1/2019 (**)  | 2024                     | 9.279.107.405                | -   | -                           | 9.279.107.405                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b><u>99.045.979.388</u></b> | <b>-</b>  | <b>-</b>                    | <b><u>99.045.979.388</u></b>                 |

(\*) Lỗ thuế của Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**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 quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 và kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 bao gồm:

| Bên liên quan  | Mối quan hệ           | Nội dung nghiệp vụ           | VND   |   |
|--|-----------------------|------------------------------|---|---|
|  |                       |                              | Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 | Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước                      | Công ty con           | Trả tiền vay                 | -   | 77.000.000.000  |
|  |                       | Lợi nhuận phân phối          | 49.950.000.000  | 15.000.000.000  |
|  |                       | Thu tiền lợi nhuận phân phối | 49.950.000.000  | -   |
|  |                       | Trả lãi vay                  | -   | 887.638.889   |
| Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế  | Công ty con           | Thu hồi tiền theo HĐHTĐT     | -   | 2.000.000.000   |
|  |                       | Thu tiền lợi nhuận phân phối | 22.000.000.000  | -   |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire                 | Công ty con           | Cho vay                      | -   | 12.000.000.000  |
| 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                  | -   | 8.253.306.996   |
|  |                       | Thu hồi tiền cho vay         | 157.000.000.000   | -   |
|  |                       | Thu lãi cho vay              | 2.053.333.335   | -   |
|  |                       | Lãi cho vay                  | 1.417.361.112   | -   |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập              | Công ty con gián tiếp | Trả tiền vay                 | -   | 75.878.055.556  |
|  |                       | Trả lãi vay                  | -   | 2.859.722.222   |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười | Công ty con gián tiếp | Trả tiền vay                 | -   | 51.000.000.000  |
|  |                       | Trả lãi vay                  | -   | 4.323.594.443   |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh       | Công ty con gián tiếp | Vay                          | -   | 30.636.817.222  |
|  |                       | Trả tiền vay                 | -   | 55.316.817.222  |
|  |                       | Trả lãi vay                  | -   | 3.636.817.222   |
|  |                       | Lãi vay                      | -   | 48.808.888  |
| Công ty Cổ phần Vi La  | Công ty con           | Cho vay                      | 30.000.000.000  | -   |
|  |                       | Thu hồi tiền cho vay         | 145.000.000.000   | -   |
|  |                       | Lãi cho vay                  | 1.372.180.366   | -   |
|  |                       | Thu lãi cho vay              | 2.759.166.667   | -   |
|  |                       | Góp vốn                      | 349.650.000.000   | -   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019 và kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018 bao gồm: (tiếp theo)

| <i>Bên liên quan</i>                          | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>VND</i>   |  |
|---|--------------------|---------------------------|--|--|
|   |                    |                           | <i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2019</i> | <i>Cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2018</i> |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc | Công ty con        | Thu cổ tức Cho vay        | 40.000.000.000   | -<br>182.000.000.000   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 1, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Mối quan hệ</i>    | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>         | <i>Ngày 31 tháng 03 năm 2019</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i> |
|--|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>VND</i>   |                       |                                   |                                  |                                  |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>  |                       |                                   |                                  |                                  |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng  | Công ty con gián tiếp | Cho vay                           | -                                | 157.000.000.000                  |
| Công ty Cổ phần Vi La  | Công ty con           | Cho vay                           | 30.000.000.000                   | 145.000.000.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                       |                                   | <b>30.000.000.000</b>            | <b>302.000.000.000</b>           |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>  |                       |                                   |                                  |                                  |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh) | Công ty con           | Cổ tức                            | 60.000.000.000                   | 100.000.000.000                  |
| Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế  | Công ty con           | Lợi nhuận phân phối Lãi từ HĐHTĐT | 27.950.000.000                   | 49.950.000.000                   |
| Công ty Cổ phần Vi La  | Công ty con           | Lãi cho vay                       | -                                | 1.406.250.000                    |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng  | Công ty con gián tiếp | Lãi cho vay                       | -                                | 635.972.223                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                       |                                   | <b>87.950.000.000</b>            | <b>151.992.222.223</b>           |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>   |                       |                                   |                                  |                                  |
| Công ty TNHH Đô thị Mê Ga  | Công ty con           | Dịch vụ xây dựng                  | 1.594.768.355                    | 1.594.768.355                    |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 1 kết thúc cùng ngày

**27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2019, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                  | VND                          |                              |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 03<br>năm 2019 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2018 |
| Đến 1 năm        | 2.989.358.500                | 2.989.358.500                |
| Trên 1 đến 5 năm | 1.792.204.750                | 2.560.292.500                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>4.781.563.250</b>         | <b>5.549.651.000</b>         |

**28. GIẢI TRÌNH TĂNG LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ**

Trong quý 1/2019, lợi nhuận Công ty có thêm một khoản biến động từ việc nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ Công ty con với số lợi nhuận gần 50 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong quý 1/2019 có biến động tăng và chênh lệch hơn 10% so với Quý 1/2018.

**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 1 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Phương Nam  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2019

