

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 31

# 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/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2019
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 12 tháng 7 năm 2019

### 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 Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 19 tháng 4 năm 2019
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 12 tháng 7 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.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đề ngày 14 tháng 8 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 14 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60766189/21094873/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 31, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi xin lưu ý đến *Thuyết minh số 2.1* của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 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 giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 14 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>740.346.392.265</b>	<b>692.373.614.798</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>86.631.368.553</b>	<b>92.541.327.018</b>
111	1. Tiền		86.631.368.553	12.541.327.018
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	80.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>583.579.628.744</b>	<b>532.109.522.085</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.075.152.682	3.222.020.572
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.957.086.363	28.954.835.618
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	399.900.000.000	302.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	151.647.389.699	197.932.665.895
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>66.572.901.745</b>	<b>64.914.722.099</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	66.572.901.745	64.914.722.099
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.562.493.223</b>	<b>2.808.043.596</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	586.004.612	306.573.343
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.976.488.611	2.501.470.253
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.334.590.814.487</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>2.777.059.417</b>	<b>3.182.639.533</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.777.059.417	3.182.639.533
222	Nguyên giá		7.639.092.715	7.639.092.715
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.862.033.298)	(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>6.329.825.651.763</b>	<b>5.983.325.651.763</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	6.329.825.651.763	5.983.325.651.763
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.218.467.147</b>	<b>1.188.619.775</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	1.218.467.147	1.188.619.775
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.074.937.206.752</b>	<b>6.680.840.162.029</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>620.253.590.019</b>	<b>251.699.125.373</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>383.703.082.429</b>	<b>242.047.597.761</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.443.418.705	1.244.750.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	56.763.741.046	54.487.373.987
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	2.418.851.370	942.918.681
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	6.199.789.039	5.805.268.491
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	46.902.614.250	554.014.250
320	6. Vay ngắn hạn	19	224.936.420.834	149.966.666.665
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	45.038.247.185	29.046.605.232
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>236.550.507.590</b>	<b>9.651.527.612</b>
338	1. Vay dài hạn	19	224.936.420.833	-
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	11.058.086.757	9.095.527.612
342	3. 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>6.454.683.616.733</b>	<b>6.429.141.036.656</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.454.683.616.733</b>	<b>6.429.141.036.656</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.382.291.090.000	4.140.233.530.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.382.291.090.000	4.140.233.530.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		689.153.163.466	1.724.205.883.466
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		131.745.729.350	91.341.819.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		251.493.633.917	473.359.803.840
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		251.493.633.917	473.359.803.840
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.074.937.206.752</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 14 tháng 8 năm 2019



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng		-	90.003.892.728
11	2. Giá vốn hàng bán		-	(96.188.148.800)
20	3. Lỗ gộp về bán hàng		-	(6.184.256.072)
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	308.481.208.320	350.589.815.797
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	23	(12.961.554.726) (12.925.379.724)	(29.047.857.390) (29.047.857.390)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(20.594.413.160)	(20.024.970.711)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		274.925.240.434	295.332.731.624
31	8. Thu nhập khác		400	8.502.550
32	9. Chi phí khác		(4.515.112)	(1.539.247.222)
40	10. Lỗ khác		(4.514.712)	(1.530.744.672)
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		274.920.725.722	293.801.986.952
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	-	-
52	13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	24.3	(1.962.559.145)	4.678.565.646
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		272.958.166.577	298.480.552.598



Nguyễn Phương Nam  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>274.920.725.722</b>	<b>293.801.986.952</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	405.580.116	389.116.454
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21	(308.481.208.320)	(350.589.815.797)
06	Chi phí lãi vay	23	12.961.554.726	29.047.857.390
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(20.193.347.756)</b>	<b>(27.350.855.001)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.047.287.992)	(15.780.469.991)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.658.179.646)	(3.493.126.544)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		3.939.567.998	(49.346.818.654)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(309.278.641)	484.605.288
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.530.859.176)	(46.172.506.891)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(24.412.268.047)	(16.661.036.231)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(56.211.653.260)</b>	<b>(158.320.208.024)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(429.900.000.000)	(549.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		332.000.000.000	442.504.354.585
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(346.500.000.000)	(355.198.560.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	214.200.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		355.483.371.295	54.447.084.415
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(88.916.628.705)</b>	<b>(193.047.121.000)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		46.360.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		499.870.000.000	106.636.817.222
34	Tiền trả nợ gốc vay		(200.000.000.000)	(650.648.254.723)
36	Cổ tức đã trả		(207.011.676.500)	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>139.218.323.500</b>	<b>(544.011.437.501)</b>

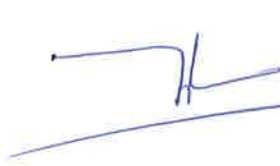
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(5.909.958.465)	(895.378.766.525)
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	86.631.368.553	442.966.677.369



Nguyễn Phương Nam  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 17 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 19).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

#### 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

#### 3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.6 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

#### 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.8 Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

**3.14 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	1.642.445.746	511.777.826
Tiền gửi ngân hàng	84.988.922.807	12.029.549.192
Các khoản tương đương tiền	-	80.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.631.368.553</b>	<b>92.541.327.018</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	2.620.090.112	2.766.958.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.075.152.682</b>	<b>3.222.020.572</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	63.026.363	60.775.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.957.086.363</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 12%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (Thuyết minh số 25).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 25)	112.098.833.333	151.992.222.223
Thuế TNDN tạm nộp (i)	36.256.672.714	35.966.813.729
Tạm ứng cho nhân viên	2.906.146.000	2.479.118.206
Phải thu tiền lãi từ việc thanh lý hợp đồng	-	6.700.000.000
Khác	385.737.652	794.511.737
	<u>151.647.389.699</u>	<u>197.932.665.895</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	769.636.160	769.636.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>152.417.025.859</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 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (*)	64.274.439.837	62.616.260.191
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.572.901.745</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 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 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	25.671.493.902	24.013.314.256
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>64.274.439.837</u></b>	<b><u>62.616.260.191</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Phần mềm máy tính	573.086.612	266.359.527
Khác	12.918.000	40.213.816
	<u>586.004.612</u>	<u>306.573.343</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phần mềm máy tính	1.218.467.147	1.188.619.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.804.471.759</b></u>	<u><b>1.495.193.118</b></u>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>5.745.467.146</u>	<u>1.893.625.569</u>	<u>7.639.092.715</u>
<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 Khấu hao trong kỳ	<u>(2.837.532.960)</u> <u>(345.643.752)</u>	<u>(1.618.920.222)</u> <u>(59.936.364)</u>	<u>(4.456.453.182)</u> <u>(405.580.116)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(3.183.176.712)</u>	<u>(1.678.856.586)</u>	<u>(4.862.033.298)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>2.907.934.186</u>	<u>274.705.347</u>	<u>3.182.639.533</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>2.562.290.434</u>	<u>214.768.983</u>	<u>2.777.059.417</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
				Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu
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 và kinh doanh cơ sở hạ tầng	Đang hoạt động	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Vi La (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	396.000.000.000	99,00	49.500.000.000	99,00
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
				Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	182.649.970.703	99,90	182.649.970.703	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	75.980.000.000	99,90	75.980.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty 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	51,00	10.200.000.000	51,00
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>6.329.825.651.763</b>		<b>5.983.325.651.763</b>	

- (i) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2019, Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La") 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 Vi La, nâng giá trị khoản đầu tư vào Vi La từ 49.500.000.000 VND lên 396.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	512.757.000	169.151.000
Công ty Cổ phần Thuận Đức Lợi	170.232.300	98.732.300
Người bán khác	760.429.405	976.867.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.443.418.705</b>	<b>1.244.750.455</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bên khác (*)	55.168.972.691	52.892.605.632
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	1.594.768.355	1.594.768.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.763.741.046</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.

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thuế thu nhập cá nhân	204.993.654	3.448.482.017	(2.262.408.313)	1.391.067.358
Thuế thu nhập doanh nghiệp	737.925.027	289.858.985	-	1.027.784.012
Thuế khác	-	26.764.911	(26.764.911)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>942.918.681</b>	<b>3.765.105.913</b>	<b>(2.289.173.224)</b>	<b>2.418.851.370</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí lãi vay	6.065.753.425	5.671.232.877
Khác	134.035.614	134.035.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.199.789.039</b>	<b>5.805.268.491</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Nhận tạm ứng tiền mua cổ phiếu từ người lao động theo chương trình ESOP (*)	46.360.000.000	-
Nhận ký quỹ	500.000.000	500.000.000
Khác	42.614.250	54.014.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.902.614.250</b>	<b>554.014.250</b>

(\*) Vào ngày 2 tháng 7 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.200.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành 15.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2019/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2019. Theo đó, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.382.291.090.000 VND lên 5.444.291.090.000 VND vào ngày 11 tháng 7 năm 2019.

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	29.046.605.232	24.005.265.730
Tăng	40.403.910.000	25.112.552.000
Giảm	(24.412.268.047)	(16.661.036.231)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>45.038.247.185</b>	<b>32.456.781.499</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018		Tăng	Giảm	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>						
Vay bên liên quan	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-	-	-
Trái phiếu phát hành	149.966.666.665	-	(149.966.666.665)	224.936.420.834	224.936.420.834	224.936.420.834
	<u>149.966.666.665</u>	<u>50.000.000.000</u>	<u>(199.966.666.665)</u>	<u>224.936.420.834</u>	<u>224.936.420.834</u>	<u>224.936.420.834</u>
<b>Dài hạn</b>						
Trái phiếu phát hành	-	449.872.841.667	-	(224.936.420.834)	224.936.420.833	224.936.420.833
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>149.966.666.665</b></u>	<u><b>499.872.841.667</b></u>	<u><b>(199.966.666.665)</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>449.872.841.667</b></u>	<u><b>449.872.841.667</b></u>

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	<u>449.872.841.667</u>	Ngày 21 tháng 5 năm 2020 và ngày 21 tháng 5 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp
<i>Trong đó:</i>					
<i>Ngắn hạn</i>	224.936.420.834				
<i>Dài hạn</i>	224.936.420.833				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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	602.778.490.541	-	-	1.121.101.660.541
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	298.480.552.598	298.480.552.598
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552.000)	(25.112.552.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552.000	(25.112.552.000)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>3.878.323.170.000</u>	<u>1.690.235.865.466</u>	<u>91.341.819.350</u>	<u>400.931.033.886</u>	<u>6.060.831.888.702</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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
Phát hành cổ phiếu (*)	1.035.052.720.000	(1.035.052.720.000)	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	272.958.166.577	272.958.166.577
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.403.910.000)	(40.403.910.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	40.403.910.000	(40.403.910.000)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	207.004.840.000	-	-	(207.004.840.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(207.011.676.500)	(207.011.676.500)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>5.382.291.090.000</u>	<u>689.153.163.466</u>	<u>131.745.729.350</u>	<u>251.493.633.917</u>	<u>6.454.683.616.733</u>

(\*) Vào ngày 17 tháng 6 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 103.505.272 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần và 20.700.484 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 1 tháng 7 năm 2019, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 4.140.233.530.000 VND lên 5.382.291.090.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	4.140.233.530.000	3.360.000.000.000
Tăng trong kỳ	1.242.057.560.000	518.323.170.000
Số cuối kỳ	<u>5.382.291.090.000</u>	<u>3.878.323.170.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	414.016.516.500	-
Cổ tức đã trả	414.016.516.500	-

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	538.229.109	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	538.229.109	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	538.229.109	414.023.353
Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu).		

**21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Cổ tức, lợi nhuận được chia	299.700.000.000	319.930.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.781.208.320	30.659.815.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>308.481.208.320</b></u>	<u><b>350.589.815.797</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		<i>VND</i>
Lương nhân viên	10.727.870.562	10.209.396.417
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.833.846.967	6.480.592.597
Chi phí khấu hao	405.580.116	389.116.454
Khác	2.627.115.515	2.945.865.243
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.594.413.160</b>	<b>20.024.970.711</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		<i>VND</i>
Chi phí lãi vay	12.925.379.724	29.047.857.390
Chi phí phát hành trái phiếu	36.175.002	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.961.554.726</b>	<b>29.047.857.390</b>

**24. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**24.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		<i>VND</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	1.962.559.145	(4.678.565.646)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.962.559.145</b>	<b>(4.678.565.646)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**24.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>274.920.725.722</b>	<b>293.801.986.952</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	54.984.145.144	58.760.397.389
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	434.892.810	547.036.965
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(59.940.000.000)	(63.986.000.000)
Điều chỉnh lỗ thuế theo quyết định của cơ quan thuế	6.483.521.191	-
<b>Chi phí (thu nhập) thuế TNDN</b>	<b>1.962.559.145</b>	<b>(4.678.565.646)</b>

**24.2 Lỗ thuế**

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

**24.3 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Lỗ thuế	22.945.658.665	24.436.895.588	(1.491.236.923)	5.614.310.237
Chi phí phải trả	-	-	-	(2.250.835.036)
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(879.766.667)	(408.444.445)	(471.322.222)	1.315.868.990
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.178.755)	(33.235.178.755)	-	(778.545)
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(11.058.086.757)</b>	<b>(9.095.527.612)</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(1.962.559.145)</b>	<b>4.678.565.646</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**24.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 114.728.293.323 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	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2019	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019
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
Sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 (**)	2024	24.961.421.340	-	-	24.961.421.340
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>114.728.293.323</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114.728.293.323</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.

**25. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Góp vốn	346.500.000.000	-
		Thu hồi cho vay	175.000.000.000	-
		Cho vay	30.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	2.971.666.667	-
		Lãi cho vay	1.565.416.667	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cổ tức	249.750.000.000	-
		Nhận cổ tức	230.000.000.000	-
		Cho vay	49.900.000.000	-
		Lãi cho vay	582.166.667	5.502.222.222
		Thu hồi cho vay	-	249.500.000.000
		Thu lãi cho vay	-	12.048.125.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cho vay	250.000.000.000	352.000.000.000
		Nhận cổ tức	40.000.000.000	-
		Lãi cho vay	2.683.333.333	4.733.500.000
		Cổ tức	-	250.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trung	Công ty con gián tiếp	Thu hồi cho vay	157.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	2.053.333.335	-
		Lãi cho vay	1.417.361.112	-
		Trả nợ vay	-	100.898.104.167
		Trả lãi vay	-	9.430.451.544
		Chi phí lãi vay	-	1.177.144.548
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	100.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.133.333.333	206.250.000
		Thu hồi cho vay	-	9.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	1.088.750.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận tiền vay	50.000.000.000	-
		Trả nợ vay	50.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	152.777.778	-
		Trả lãi vay	152.777.778	-
		Cho vay	-	12.000.000.000
		Thu hồi cho vay	-	12.000.000.000
		Lãi cho vay	-	133.333.333
		Thu lãi cho vay	-	133.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Chia lợi nhuận	49.950.000.000	69.930.000.000
		Nhận lợi nhuận	49.950.000.000	-
		Trả nợ vay	-	132.000.000.000
		Nhận tiền vay	-	55.000.000.000
		Trả lãi vay	-	1.908.194.444
		Chi phí lãi vay	-	1.020.555.555
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Nhận lợi nhuận	22.000.000.000	-
		Thu hồi từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT")	-	22.004.354.585
		Thu hồi lãi từ HĐHTĐT	-	4.655.322.103
		Thu lãi cho vay	-	500.958.334
		Lãi từ HĐHTĐT	-	358.643.821
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	-	130.000.000.000
		Lãi cho vay	-	172.222.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	103.316.817.222
		Nhận tiền vay	-	51.636.817.222
		Trả lãi vay	-	3.848.483.889
		Chi phí lãi vay	-	260.475.555
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	71.500.000.000
		Chi phí lãi vay	-	12.784.324.905
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mươi	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	71.000.000.000
		Trả lãi vay	-	4.970.266.665
		Chi phí lãi vay	-	817.277.777
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Cho vay	-	55.000.000.000
		Lãi cho vay	-	740.972.222
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	22.000.000.000
		Thu hồi tạm ứng	-	14.500.000.000
		Trả lãi vay	-	858.611.111
		Chi phí lãi vay	-	461.388.889
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con gián tiếp	Thu hồi tạm ứng	-	21.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Thu hồi tạm ứng	-	7.300.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Thu hồi tạm ứng	-	6.960.000.000

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lương và thưởng	<u>5.854.141.758</u>	<u>4.015.348.549</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cho vay	250.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	49.900.000.000	-
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	-	145.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>399.900.000.000</b>	<b>302.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cổ tức Lãi cho vay	60.000.000.000 2.683.333.333	100.000.000.000 -
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	27.950.000.000	49.950.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cổ tức Lãi cho vay	19.750.000.000 582.166.667	- -
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Lãi cho vay	1.133.333.333	-
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>112.098.833.333</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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đến 1 năm	2.989.358.500	2.989.358.500
Trên 1 đến 5 năm	1.024.117.000	2.560.292.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.013.475.500</b>	<b>5.549.651.000</b>

**27. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



Nguyễn Phương Nam  
Người lập





Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2019

