



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

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 - 32

# 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	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 12 tháng 07 năm 2019
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 12 tháng 07 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 04 năm 2019
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 12 tháng 07 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 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 4 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 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đề ngày 22 tháng 01 năm 2020.

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 22 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.347.098.830.624</b>	<b>692.373.614.798</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>615.026.915.362</b>	<b>92.541.327.018</b>
111	1. Tiền		125.026.915.362	12.541.327.018
112	2. Các khoản tương đương tiền		490.000.000.000	80.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>654.982.227.898</b>	<b>532.109.522.085</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.020.778.697	3.222.020.572
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	29.337.476.169	28.954.835.618
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	576.500.000.000	302.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	46.123.973.032	197.932.665.895
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>73.118.289.086</b>	<b>64.914.722.099</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	73.118.289.086	64.914.722.099
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.971.398.278</b>	<b>2.808.043.596</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	326.006.555	306.573.343
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.645.391.723	2.501.470.253
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.333.970.283.274</b>	<b>5.988.466.547.231</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>794.533.910</b>	<b>769.636.160</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	794.533.910	769.636.160
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.371.479.301</b>	<b>3.182.639.533</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.371.479.301	3.182.639.533
222	Nguyên giá		6.287.276.994	7.639.092.715
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.915.797.693)	(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>978.618.300</b>	<b>1.188.619.775</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	978.618.300	1.188.619.775
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.681.069.113.898</b>	<b>6.680.840.162.029</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>642.761.829.836</b>	<b>251.699.125.373</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>408.809.083.117</b>	<b>242.047.597.761</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.512.752.496	1.244.750.455
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	63.524.590.994	54.487.373.987
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.046.615.496	942.918.681
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	6.087.142.316	5.805.268.491
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	2.382.206.450	554.014.250
320	6. Vay ngắn hạn	19	301.952.670.835	149.966.666.665
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	32.303.104.530	29.046.605.232
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>233.952.746.719</b>	<b>9.651.527.612</b>
338	1. Vay dài hạn	19	224.952.670.835	-
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	8.444.075.884	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>7.038.307.284.062</b>	<b>6.429.141.036.656</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.038.307.284.062</b>	<b>6.429.141.036.656</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.444.291.090.000	4.140.233.530.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.444.291.090.000	4.140.233.530.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		720.153.163.466	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		742.117.301.246	473.359.803.840
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		-	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		742.117.301.246	473.359.803.840
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.681.069.113.896</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 22 tháng 01 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-	-	90.003.892.728
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	-	-	-	90.003.892.728
11	4. Giá vốn hàng bán	22	-	-	-	96.188.148.800
20	5. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-	-	(6.184.256.072)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	415.706.952.714	281.454.512.215	838.013.549.579	844.773.965.871
22	7. Chi phí tài chính	23	(13.648.597.795)	(4.570.319.634)	(40.237.361.426)	(41.456.008.485)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.632.347.794)	(4.536.986.302)	(40.168.686.422)	(41.322.675.153)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(4.786.852.964)	(8.439.963.235)	(34.818.093.827)	(37.182.321.328)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		397.271.501.955	268.444.229.346	762.958.094.326	759.951.379.986
31	10. Thu nhập khác		701	16.000	58.395	8.529.300
32	11. Chi phí khác	25	-	(1.423.449.281)	(27.770.543)	(2.962.696.503)
40	12. Lợi nhuận (Lỗ) khác		701	(1.423.433.281)	(27.712.148)	(2.954.167.203)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		397.271.502.656	267.020.796.065	762.930.382.178	756.997.212.783
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	(2.792.274.361)	-	(2.792.274.361)
52	15. Thu nhập (Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.3	928.532.524	(739.037.045)	651.451.728	4.530.902.630
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		398.200.035.180	263.489.484.659	763.581.833.906	758.735.841.052



Nguyễn Phương Nam  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2020

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>762.930.382.178</b>	<b>756.997.212.783</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	811.160.232	786.241.014
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(838.013.549.579)	(844.773.965.871)
06	Chi phí lãi vay	23	40.237.361.426	41.322.675.153
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(34.034.645.743)</b>	<b>(45.667.836.921)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		2.533.614.503	138.148.024.629
10	Tăng hàng tồn kho		(8.203.566.987)	(6.568.893.449)
11	Tăng (Giảm) các khoản phải trả		11.103.072.451	(46.228.558.663)
12	Giảm chi phí trả trước		190.568.263	201.885.996
14	Tiền lãi vay đã trả		(39.752.776.984)	(94.008.465.325)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(2.792.274.361)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.147.410.702)	(20.071.212.498)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(105.311.145.199)</b>	<b>(76.987.330.592)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(152.200.000)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(1.225.900.000.000)	(1.037.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		951.400.000.000	1.166.404.354.585
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(346.500.000.000)	(1.655.198.560.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	374.200.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		985.938.410.043	1.144.868.688.781
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>364.938.410.043</b>	<b>(7.777.716.634)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		93.000.000.000	101.180.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		576.870.000.000	274.360.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(200.000.000.000)	(1.342.662.911.150)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu		(207.011.676.500)	(193.916.158.500)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>262.858.323.500</b>	<b>(1.161.039.069.650)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		522.485.588.344	(1.245.804.116.876)
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	615.026.915.362	92.541.327.018



Nguyễn Phương Nam  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 01 năm 2020

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 12 năm 2019 là 18 (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 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để ngày 22 tháng 01 năm 2020.

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 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	222.135.399	511.777.826
Tiền gửi ngân hàng	124.804.779.963	12.029.549.192
Các khoản tương đương tiền	490.000.000.000	80.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>615.026.915.362</b>	<b>92.541.327.018</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc dưới 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất 5% mỗi năm.

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu khách hàng	3.020.778.697	3.222.020.572
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.020.778.697</b>	<b>3.222.020.572</b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 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	443.416.169	60.775.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.337.476.169</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 27).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	5.683.333.333	151.992.222.223
Thuế TNDN tạm nộp ( <i>i</i> )	35.966.813.729	35.966.813.729
Tạm ứng cho nhân viên	3.413.646.000	2.479.118.206
Khác	1.060.179.970	7.494.511.737
	<u>46.123.973.032</u>	<u>197.932.665.895</u>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	794.533.910	769.636.160
	<u>794.533.910</u>	<u>769.636.160</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>46.918.506.942</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 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (*)	70.819.827.178	62.616.260.191
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>73.118.289.086</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 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	30.011.997.508	28.170.823.649
Dự án Khang Điền Phước Long B	30.375.707.384	24.013.314.256
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.819.827.178</u></b>	<b><u>62.616.260.191</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Phần mềm máy tính	313.441.080	266.359.527
Khác	12.565.475	40.213.816
	<u>326.006.555</u>	<u>306.573.343</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phần mềm máy tính	978.618.300	1.188.619.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.304.624.855</u></b>	<b><u>1.495.193.118</u></b>

**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	5.745.467.146	1.893.625.569	7.639.092.715
Thanh lý trong kỳ	<u>(215.167.146)</u>	<u>(1.136.648.575)</u>	<u>(1.351.815.721)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>5.530.300.000</u>	<u>756.976.994</u>	<u>6.287.276.994</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	397.358.812	397.358.812
<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	(691.287.504)	(119.872.728)	(811.160.232)
Thanh lý trong kỳ	<u>215.167.146</u>	<u>1.136.648.575</u>	<u>1.351.815.721</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(3.313.653.318)</u>	<u>(602.144.375)</u>	<u>(3.915.797.693)</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 31 tháng 12 năm 2019	<u>2.216.646.682</u>	<u>154.832.619</u>	<u>2.371.479.301</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 12 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	Kinh doanh bất động sản; Xây dựng nhà; Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
				Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
				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	396.000.000.000	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	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 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 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 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	262.757.000	169.151.000
Công ty TNHH Thiết kế và Xây dựng KIQUY	410.501.750	-
Công ty Cổ Phần Thuận Đức Lợi	170.232.300	98.732.300
Người bán khác	669.261.446	976.867.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.512.752.496</u></b>	<b><u>1.244.750.455</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bên khác (*)	61.929.822.639	52.892.605.632
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.594.768.355	1.594.768.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>63.524.590.994</u></b>	<b><u>54.487.373.987</u></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**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Thuế thu nhập cá nhân	204.993.654	5.691.546.286	(5.877.708.456)	18.831.484
Thuế thu nhập doanh nghiệp	737.925.027	289.858.985	-	1.027.784.012
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>942.918.681</u></b>	<b><u>5.981.405.271</u></b>	<b><u>(5.877.708.456)</u></b>	<b><u>1.046.615.496</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí lãi vay	6.087.142.316	5.671.232.877
Khác	-	134.035.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.087.142.316</u></b>	<b><u>5.805.268.491</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	21.388.890	-
<i>Phải trả bên khác</i>	6.065.753.426	5.805.268.491

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Nhận ký quỹ	800.000.000	500.000.000
Khác	1.582.206.450	54.014.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.382.206.450</u></b>	<b><u>554.014.250</u></b>

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	29.046.605.232	24.005.265.730
Trích lập quỹ	40.403.910.000	25.112.552.000
Sử dụng quỹ	<u>(37.147.410.702)</u>	<u>(20.071.212.498)</u>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b><u>32.303.104.530</u></b>	<b><u>29.046.605.232</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**19. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tăng	Giảm	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>				
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 27)		127.000.000.000	(50.000.000.000)	77.000.000.000
Trái phiếu phát hành (*)	149.966.666.665	225.033.333.335	(150.047.329.165)	224.952.670.835
<b>Dài hạn</b>				
Trái phiếu phát hành (*)	-	225.000.000.000	(47.329.165)	224.952.670.835
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.966.666.665</b>	<b>577.033.333.335</b>	<b>(200.094.658.330)</b>	<b>526.905.341.670</b>

(\*) Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Phát hành theo mệnh giá</b>					
Vietnam Debt Fund SPC - Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 03/KDH-DC và số 04/KDH-DC ngày 21 tháng 5 năm 2019	<u>449.905.341.670</u>	Ngày 21 tháng 5 năm 2020 và ngày 21 tháng 5 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	12	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 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	586.323.170.000	636.748.508.541	-	-	1.223.071.678.541
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	758.735.841.052	758.735.841.052
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	193.910.360.000	-	-	(193.910.360.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(193.916.158.500)	(193.916.158.500)
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 31 tháng 12 năm 2018	<b>4.140.233.530.000</b>	<b>1.724.205.883.466</b>	<b>91.341.819.350</b>	<b>473.359.803.840</b>	<b>6.429.141.036.656</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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 (i)	1.097.052.720.000	(1.004.052.720.000)	-	-	93.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	763.581.833.906	763.581.833.906
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)	-
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (i)	207.004.840.000	-	-	(207.004.840.000)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(207.011.676.500)	(207.011.676.500)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<b>5.444.291.090.000</b>	<b>720.153.163.466</b>	<b>131.745.729.350</b>	<b>742.117.301.246</b>	<b>7.038.307.284.062</b>

- (i) Vào ngày 17 tháng 06 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 103.505.272 cổ phiếu thường 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 Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 04 năm 2019. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 23 vào ngày 01 tháng 07 năm 2019.
- Vào ngày 02 tháng 07 năm 2019, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 6.200.000 cổ phiếu mới với giá phát hành 15.000 VND/cổ phiếu cho người lao động theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 4 năm 2019. Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 11 tháng 07 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 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 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 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	1.304.057.560.000	780.233.530.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>5.444.291.090.000</u>	<u>4.140.233.530.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	414.016.516.500	387.826.518.000
Cổ tức đã trả	414.016.516.500	387.826.518.000

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

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	544.429.109	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	544.429.109	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	544.429.109	414.023.353

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu thuần</b>	-	-	-	<b>90.003.892.728</b>
<i>Trong đó:</i>				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-	-	90.003.892.728
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU (tiếp theo)**

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Cổ tức, lợi nhuận được chia	399.500.000.000	265.000.000.000	799.200.000.000	784.530.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.206.952.714	9.395.868.394	38.813.549.579	53.185.322.050
Lãi theo HĐHTĐT	-	7.058.643.821	-	7.058.643.821
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>415.706.952.714</b>	<b>281.454.512.215</b>	<b>838.013.549.579</b>	<b>844.773.965.871</b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	-	-	96.188.148.800
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96.188.148.800</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Chi phí lãi vay	13.632.347.794	4.536.986.302	40.168.686.422	41.322.675.153
Phí phát hành trái phiếu	16.250.001	33.333.332	68.675.004	133.333.332
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.648.597.795</b>	<b>4.570.319.634</b>	<b>40.237.361.426</b>	<b>41.456.008.485</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Lương nhân viên	4.148.562.427	3.969.332.133	20.484.874.207	19.479.936.353
Chi phí dịch vụ mua ngoài	430.713.912	3.335.618.171	10.162.468.221	13.310.910.356
Chi phí khấu hao	207.576.625	571.255.683	811.160.232	786.241.014
Khác	-	563.757.248	3.359.591.167	3.605.233.605
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.786.852.964</b>	<b>8.439.963.235</b>	<b>34.818.093.827</b>	<b>37.182.321.328</b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	VND			
Phạt mua lại trái phiếu trước hạn	-	-	-	1.500.000.000
Khác	-	1.423.449.281	27.770.543	1.462.696.503
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>1.423.449.281</b>	<b>27.770.543</b>	<b>2.962.696.503</b>

**26. 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 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	2.792.274.361
Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(651.451.728)	(4.530.902.630)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(651.451.728)</b>	<b>(1.738.628.269)</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 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>762.930.382.178</b>	<b>756.997.212.783</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	152.586.076.436	151.399.442.556
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	118.950.645	975.654.814
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(159.840.000.000)	(156.906.000.000)
Điều chỉnh giảm lỗ lũy kế trong những năm trước theo Quyết định của thanh tra thuế	6.483.521.191	2.792.274.361
<b>Chi phí (Thu nhập) thuế TNDN</b>	<b>(651.451.728)</b>	<b>(1.738.628.269)</b>

**26.2 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 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

**26.3 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 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 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 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Lỗ thuế	25.812.291.760	24.436.895.588	1.375.396.172	11.857.980.911
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Chi phí phải trả	-	-	-	(9.363.063.170)
Chi phí lãi vay	4.277.778	-	4.277.778	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(1.136.666.667)	(408.444.445)	(728.222.222)	2.036.763.434
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</b>	<b>(8.444.075.884)</b>	<b>(9.095.527.612)</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>651.451.728</b>	<b>4.530.902.630</b>

**26.4 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 4, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 129.061.458.798 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 12 năm 2019</i>		Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
			<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa 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
2019 (**)	2024	39.294.586.815	-	-	39.294.586.815
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>129.061.458.798</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>129.061.458.798</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 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm:

					VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Trả tiền vay	-	132.000.000.000		
		Lợi nhuận phân phối	74.925.000.000	69.930.000.000		
		Thu tiền lợi nhuận phân phối	74.925.000.000	15.000.000.000		
		Nhận tiền vay	-	55.000.000.000		
		Chi phí lãi vay	-	1.908.194.444		
		Trả lãi vay	-	1.020.555.555		
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Thu hồi từ 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		
		Thu tiền lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	-		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Cho vay				
			50.000.000.000	12.000.000.000		
		Thu hồi cho vay	50.000.000.000	12.000.000.000		
		Lãi cho vay	152.777.778	133.333.333		
		Thu lãi cho vay	152.777.778	133.333.333		
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	-	100.898.104.167		
		Trả lãi vay	-	9.430.451.544		
		Chi phí lãi vay	-	1.177.144.548		
		Cho vay	551.000.000.000	157.000.000.000		
		Lãi cho vay	-	635.972.223		
		Thu hồi tiền cho vay	157.000.000.000	-		
		Thu lãi cho vay	2.053.333.335	-		
		Lãi cho vay	6.199.694.445	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**27. 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 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	-	595.858.140.316
		Chi phí lãi vay	-	16.488.572.556
		Trả lãi vay	-	45.158.889.165
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	-	71.000.000.000
		Trả lãi vay	-	5.878.357.776
		Chi phí lãi vay	-	817.277.777
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Trả tiền vay	-	99.680.000.000
		Nhận tiền vay	20.000.000.000	48.000.000.000
		Trả lãi vay	-	3.848.483.889
		Chi phí lãi vay	5.555.556	260.475.555
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	30.000.000.000	165.000.000.000
		Thu hồi tiền cho vay	175.000.000.000	20.000.000.000
		Lãi cho vay	1.565.416.667	1.406.250.000
		Thu lãi cho vay	3.010.416.667	-
		Góp vốn	346.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	169.900.000.000	-
		Thu hồi cho vay	144.400.000.000	249.500.000.000
		Thu lãi cho vay	2.804.066.667	12.048.125.000
		Lãi cho vay	3.705.066.667	5.502.222.222
		Chia lợi nhuận	649.350.000.000	-
		Thu từ chia lợi nhuận	649.350.000.000	54.965.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	-	130.000.000.000
		Thu hồi cho vay	-	130.000.000.000
		Lãi cho vay	-	2.956.944.444
		Thu lãi cho vay	-	2.956.944.444
		Cổ tức	-	199.600.000.000
		Thu từ cổ tức	-	460.327.500.000
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con	Cho vay	-	152.000.000.000
		Thu hồi cho vay	-	221.900.000.000
		Tạm ứng	-	67.000.000.000
		Lãi cho vay	-	1.986.944.445
		Thu lãi cho vay	-	1.986.944.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**27. 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 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	100.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	100.000.000.000	9.000.000.000
		Thu lãi cho vay	4.654.666.667	1.088.750.000
		Lãi cho vay	4.654.666.667	206.250.000
		Cổ tức	74.925.000.000	-
		Thu cổ tức	74.925.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Góp vốn	-	2.654.690.238.541
		Cổ tức	-	515.000.000.000
		Thu cổ tức	100.000.000.000	415.000.000.000
		Cho vay	375.000.000.000	352.000.000.000
		Thu hồi cho vay	375.000.000.000	-
		Lãi cho vay	20.010.000.000	13.370.777.777
		Thu lãi cho vay	20.010.000.000	-
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
		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	Nhận tiền vay	37.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	10.277.778	-
		Thu hồi tạm ứng	-	7.300.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Nhận tiền vay	20.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	5.555.556	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</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	551.000.000.000	157.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	25.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Cho vay	-	145.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>576.500.000.000</b>	<b>302.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Cổ tức	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	-	49.950.000.000
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	4.782.333.333	635.972.223
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	-	-
		Lãi cho vay	901.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.683.333.333</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
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Lãi vay	10.277.778	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	5.555.556	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	5.555.556	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>21.388.890</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, 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 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Vay	37.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp	Vay	20.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>77.000.000.000</b>	<b>-</b>

**28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê phải trả tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đến 1 năm	2.908.858.500	2.989.358.500
Trên 1 đến 5 năm	-	2.560.292.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.908.858.500</b>	<b>5.549.651.000</b>

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

Trong quý 4/2019, lợi nhuận Công ty có một khoản biến động tăng từ việc nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ Công ty con với giá trị gần 135 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong quý 4/2019 có biến động tăng và chênh lệch hơn 10% so với quý 4/2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Phương Nam  
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 01 năm 2020

