

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 39

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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 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 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

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 HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.234.620.788	9.570.063.085
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.175.035.457	1.835.706.312
111	1. Tiền		430.712.062	443.546.419
112	2. Các khoản tương đương tiền		744.323.395	1.392.159.893
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		32.490.641	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	32.490.641	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.693.858.305	1.760.315.570
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.524.989.511	828.283.414
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.700.562.290	700.570.628
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	469.187.890	234.410.909
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(881.386)	(2.949.381)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.022.688.650	5.817.380.412
141	1. Hàng tồn kho		7.022.688.650	5.817.380.412
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		310.547.735	156.660.791
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	254.678.549	95.407.524
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		55.373.109	61.177.845
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		496.077	75.422
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		921.887.562	657.831.596
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		96.100.637	122.872.740
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	77.954.214	64.683.136
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	1.728.585	46.961.085
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	18.417.838	13.228.519
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(2.000.000)	(2.000.000)
220	II. Tài sản cố định		47.761.628	34.460.515
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	47.761.628	34.460.515
222	Nguyên giá		109.673.850	91.489.116
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(61.912.222)	(57.028.601)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	116.042.027	5.170.373
231	1. Nguyên giá		120.941.593	17.441.610
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.899.566)	(12.271.237)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		629.487.717	465.990.890
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	629.487.717	465.990.890
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	14.300.000	14.300.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		18.195.553	15.037.078
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	7.262.026	6.186.801
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	8.160.437	4.565.973
269	3. Lợi thế thương mại	15	2.773.090	4.284.304
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.156.508.350	10.227.894.681

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

Ngân VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.492.072.249	3.328.395.397
310	I. Nợ ngắn hạn		4.409.886.802	2.775.104.328
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	695.752.927	284.445.768
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	2.683.441.962	1.366.862.318
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	297.332.839	239.336.951
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	76.587.732	50.898.854
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.330.504	2.039.502
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	321.566.022	168.189.771
320	7. Vay ngắn hạn	22	299.128.275	631.774.123
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		34.746.541	31.557.041
330	II. Nợ dài hạn		1.082.185.447	553.291.069
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		26.526.233	60.874
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	69.227.791	84.266.104
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	10.159.880	25.014.730
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	436.260.677	47.376.709
338	5. Vay dài hạn	22	483.363.168	336.509.323
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	55.226.548	58.708.180
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.421.150	1.355.149
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.664.436.101	6.899.499.284
410	I. Vốn chủ sở hữu		7.664.436.101	6.899.499.284
411	1. Vốn cổ phần	23.1	5.444.291.090	4.140.233.530
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		5.444.291.090	4.140.233.530
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	23.1	720.153.163	1.724.205.883
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	133.577.863	93.173.953
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	1.327.126.643	906.630.515
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		411.806.179	98.552.322
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		915.320.464	808.078.193
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	39.287.342	35.255.403
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.156.508.350	10.227.894.681


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

Ngàn 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		953.705.640	1.581.292.108	2.815.276.681	2.920.026.535
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(1.316.573)	(1.392.066)	(1.923.253)	(3.431.112)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	952.389.067	1.579.900.042	2.813.353.428	2.916.595.423
11	4. Giá vốn hàng bán	26	(367.321.847)	(897.309.925)	(1.311.985.549)	(1.677.391.701)
20	5. Lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		585.067.220	682.590.117	1.501.367.879	1.239.203.722
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	6.790.005	5.815.278	41.593.465	199.814.534
22	7. Chi phí tài chính	27	(241.382)	(47.240.750)	(42.021.340)	(88.660.889)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(14.434.311)	(1.884.159)	(31.709.502)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		-	-	-	3.999.718
25	9. Chi phí bán hàng	28	(36.209.974)	(45.182.129)	(114.639.557)	(99.262.050)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(37.015.199)	(40.682.321)	(163.794.156)	(158.135.349)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		518.390.670	555.300.195	1.222.506.291	1.096.959.686
31	12. Thu nhập khác	29	4.780.263	20.548.157	33.035.623	36.938.967
32	13. Chi phí khác	29	-	(31.204.692)	(64.911.363)	(58.397.094)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	29	4.780.263	(10.656.535)	(31.875.740)	(21.458.127)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		523.170.933	544.643.660	1.190.630.551	1.075.501.559
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(120.278.949)	(123.707.941)	(280.754.244)	(267.438.458)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	30.3	2.564.576	(15.654.903)	7.076.096	1.530.139
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		405.456.560	405.280.816	916.952.403	809.593.240
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		404.859.313	404.980.888	915.320.464	808.078.193
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		597.247	299.928	1.631.939	1.515.047
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	31	0,75	0,97	1,69	1,46
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	31	0,75	0,97	1,69	1,46



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

Ngàn 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.190.630.551	1.075.501.559
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		9.344.289	7.796.198
03	Các khoản dự phòng		(2.001.994)	(7.889.682)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(41.593.465)	(199.555.050)
06	Chi phí lãi vay	27	1.884.159	31.709.502
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.158.263.540	907.562.527
09	Tăng các khoản phải thu		(1.817.490.432)	(829.602.706)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.205.308.238)	(896.541.404)
11	Tăng các khoản phải trả		2.205.659.759	505.086.105
12	Tăng chi phí trả trước		(160.346.250)	(14.829.520)
14	Tiền lãi vay đã trả		(88.729.717)	(114.489.485)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(238.605.013)	(255.916.699)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.214.410)	(20.219.113)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(183.770.761)	(718.950.295)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(211.477.299)	(161.298.238)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	500.909
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(92.490.641)	(44.300.000)
25	Tiền thu hồi cho vay		60.000.000	44.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	599.722.000
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		66.871.525	80.873.709
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(177.096.415)	519.498.380
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		93.000.000	101.180.001
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		-	225.730.108
33	Tiền thu từ đi vay		661.369.623	344.815.743
34	Tiền trả nợ gốc vay		(847.161.626)	(1.034.223.366)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu		(207.011.676)	(193.917.029)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(299.803.679)	(556.414.543)

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

Ngàn 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		(660.670.855)	(755.866.458)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.835.706.312	2.591.572.770
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.175.035.457	1.835.706.312



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 HỢP NHẤT

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 328 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 292).

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(17) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(18) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	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	100,00	100,00

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở chính	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
(19) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(20) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	51,00
(21) 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	99,90	99,90
(22) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	51,00
(23) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,90	98,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Cơ sở hạ tầng	25 - 46 năm
---------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.16 Thuế (tiếp theo)

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 cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Thông tin bộ phận

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

3.19 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	12.751.356	8.394.057
Tiền gửi ngân hàng	417.794.706	435.152.362
Các khoản tương đương tiền (*)	744.489.395	1.392.159.893
TỔNG CỘNG	1.175.035.457	1.835.706.312

(*) 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 từ 4,3% đến 5,6% mỗi năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư tài chính ngắn hạn bao gồm các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc sáu tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 5,8%/năm đến 7,2%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	1.524.989.511	828.283.414
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	1.524.989.511	828.283.414
Dài hạn	77.954.214	64.683.136
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	77.954.214	64.683.136
TỔNG CỘNG	1.602.943.725	892.966.550
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.881.386)	(4.949.381)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(881.386)	(2.949.381)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.600.062.339	888.017.169

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	1.700.562.290	700.570.628
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	1.244.278.679	585.270.768
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	420.734.112	71.237.908
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	-	40.000.000
Khác	35.549.499	4.061.952
Dài hạn	1.728.585	46.961.085
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	-	45.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	-	45.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.728.585	1.961.085
TỔNG CỘNG	1.702.290.875	747.531.713

8. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	469.187.890	234.410.909
Tạm ứng công tác đền bù dự án	390.678.069	153.702.026
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	60.243.169	50.250.581
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	2.111.448	2.328.227
Khác	16.155.204	28.130.075
Dài hạn	18.417.838	13.228.519
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	3.851.515	3.248.571
Khác	8.166.827	3.580.452
TỔNG CỘNG	18.417.838	247.639.428
GIÁ TRỊ THUẬN	487.605.728	247.639.428

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản dở dang (*)	6.813.913.656	5.601.254.871
Hàng hóa bất động sản	208.321.111	215.929.549
Công cụ, dụng cụ	453.883	195.992
TỔNG CỘNG	7.022.688.650	5.817.380.412

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	2.444.619.944	1.784.874.162
Sapphire Phú Hữu	1.280.602.155	444.960.370
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A	470.472.151	449.866.363
Kim Phát - Thành Phúc - Verosa	428.735.794	475.282.615
Thủy Sinh - Phú Hữu	422.791.129	403.082.852
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 2	367.730.200	364.364.987
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	382.127.076	334.240.034
Khang Phúc - Khu Phong Phú 4 (**)	420.473.117	230.467.679
Khang Phúc - An Dương Vương	198.469.392	197.216.737
Thành Phúc - Jamila	48.906.778	587.343.544
Các dự án khác	348.985.920	329.555.528
TỔNG CỘNG	6.813.913.656	5.601.254.871

(**) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	254.678.549	95.407.524
Phí hoa hồng	144.477.410	45.441.206
Các khoản chiết khấu	47.363.175	25.401.616
Quà tặng khách hàng	11.329.229	10.780.039
Khác	51.508.735	13.784.663
Dài hạn	7.262.026	6.186.801
Chi phí cải tạo Khu công nghiệp	6.221.546	2.216.475
Lê Minh Xuân	1.040.480	3.970.326
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	261.940.575	101.594.325

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	21.420.436	43.921.233	21.180.934	4.966.513	91.489.116
Mua trong kỳ	8.838.557	9.118.167	2.159.191	-	20.115.915
Thanh lý	-	-	(310.167)	(1.621.014)	(1.931.181)
Phân loại lại	-	(1.336.593)	1.222.135	114.458	-
	<u>30.258.993</u>	<u>51.702.807</u>	<u>24.252.093</u>	<u>3.459.957</u>	<u>109.673.850</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>30.258.993</u>	<u>51.702.807</u>	<u>24.252.093</u>	<u>3.459.957</u>	<u>109.673.850</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	27.564.245	4.889.229	2.563.594	35.677.796
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(12.313.245)	(33.468.826)	(6.436.320)	(4.810.210)	(57.028.601)
Khấu hao trong kỳ	(1.237.496)	(2.498.302)	(2.896.587)	(175.943)	(6.808.328)
Thanh lý	-	-	310.167	1.614.540	1.924.707
Phân loại lại	3.639.458	460.355	(4.399.497)	299.684	-
	<u>(9.911.283)</u>	<u>(35.506.773)</u>	<u>(13.422.237)</u>	<u>(3.071.929)</u>	<u>(61.912.222)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(9.911.283)</u>	<u>(35.506.773)</u>	<u>(13.422.237)</u>	<u>(3.071.929)</u>	<u>(61.912.222)</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>9.107.191</u>	<u>10.452.407</u>	<u>14.744.614</u>	<u>156.303</u>	<u>34.460.515</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>20.347.710</u>	<u>16.196.034</u>	<u>10.829.856</u>	<u>388.028</u>	<u>47.761.628</u>

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VND
Cơ sở hạ tầng

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	17.441.610
Mua trong năm	55.439.831
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	74.231.024
Giảm trong năm	<u>(26.170.872)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>120.941.593</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(12.271.237)
Khấu hao trong năm	(1.024.747)
Giảm trong năm	<u>8.396.418</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>(4.899.566)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>5.170.373</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>116.042.027</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	623.083.751	426.608.659
Khác	<u>6.403.966</u>	<u>39.382.231</u>
TỔNG CỘNG	<u>629.487.717</u>	<u>465.990.890</u>

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.1)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.2)	300.000	300.000
TỔNG CỘNG	14.300.000	14.300.000

14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá trị Ngàn VND	%	Giá trị Ngàn VND	%
	sở hữu	sở hữu	sở hữu	sở hữu
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	5	14.000.000	5

14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	Ngàn VND
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(29.724.570)
Phân bổ trong năm	(1.511.214)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(31.235.784)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.284.304
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.773.090

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Ricons	258.715.811	-
Công Ty TNHH Xây Dựng An Phong	236.133.913	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	119.904.652	173.057.094
Khác	80.998.551	111.388.674
TỔNG CỘNG	<u>695.752.927</u>	<u>284.445.768</u>

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Khoản thu trước tiền bán nhà và căn hộ (*)	2.519.060.236	1.204.918.193
Khác	164.381.726	161.944.125
TỔNG CỘNG	<u>2.683.441.962</u>	<u>1.366.862.318</u>

(*) Đây là khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	283.073.938	215.561.269
Thuế giá trị gia tăng	12.788.414	22.607.379
Thuế thu nhập cá nhân	1.449.041	975.064
Khác	21.446	193.239
TỔNG CỘNG	<u>297.332.839</u>	<u>239.336.951</u>

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn	76.587.732	50.898.854
Chi phí phát triển dự án	36.247.360	37.045.254
Chi phí môi giới, quà tặng	26.151.238	-
Chi phí lãi vay	6.156.464	9.953.647
Khác	8.032.670	3.899.953
Dài hạn	69.227.791	84.266.104
Chi phí phát triển dự án	69.227.791	84.266.104
TỔNG CỘNG	145.815.523	135.164.958

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn	1.330.504	2.039.502
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.330.504	2.039.502
Dài hạn	10.159.880	25.014.730
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	10.159.880	25.014.730
TỔNG CỘNG	11.490.384	27.054.232

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn	321.566.022	168.189.771
Quỹ bảo tri	152.953.975	120.280.767
Nhận ký quỹ, ký cược	134.083.098	38.332.469
Khác	34.528.949	9.576.535
Dài hạn	436.260.677	47.376.709
Hợp đồng hợp tác đầu tư	395.916.295	-
Phải trả đền bù đất (*)	21.115.860	23.205.857
Nhận ký quỹ, ký cược	3.383.145	16.808.063
Khác	15.845.377	7.362.789
TỔNG CỘNG	757.826.699	215.566.480

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

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

22. VAY VÀ NỢ

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Ngắn hạn	299.128.275	631.774.123
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 22.1</i>)	224.952.671	149.966.667
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 22.2</i>)	74.175.604	481.807.456
Dài hạn	483.363.168	336.509.323
Vay dài hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 22.2</i>)	258.410.497	336.509.323
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 22.1</i>)	224.952.671	-
TỔNG CỘNG	<u>782.491.443</u>	<u>968.283.446</u>

22.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Phát hành theo mệnh giá					
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>449.905.342</u>	Ngày 21 tháng 5 năm 2020 và ngày 21 tháng 5 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	12	Tin chấp
Trong đó:					
<i>Ngắn hạn</i>	224.952.671				
<i>Dài hạn</i>	224.952.671				

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

22. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2019 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	42.410.497	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	11	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Khoản vay 2	29.056.604	42 tháng	Tài trợ dự án Khu Phong Phú 4	11	Quyền sử dụng 6.876 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Phong Phú 4
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	216.000.000	48 tháng	Tài trợ dự án Thủy Sinh Phú Hữu	11	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	45.119.000	36 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	10,8	Một số bất động sản tại Khu phố 2, Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	332.586.101				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	74.175.604				
Vay dài hạn	258.410.497				

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 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	Tổng cộng
<i>Ngàn VND</i>					
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.360.000.000	1.087.457.375	68.061.401	698.075.764	5.213.594.540
Phát hành cổ phiếu	586.323.170	636.748.508	-	-	1.223.071.678
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	808.078.193	808.078.193
Chênh lệch hợp nhất do nghiệp vụ hoán đổi cổ phiếu	-	-	-	(161.470.949)	(161.470.949)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (i)	193.910.360	-	-	(193.910.360)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(193.917.029)	(193.917.029)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552	(25.112.552)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552)	(25.112.552)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>4.140.233.530</u>	<u>1.724.205.883</u>	<u>93.173.953</u>	<u>906.630.515</u>	<u>6.864.243.881</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	4.140.233.530	1.724.205.883	93.173.953	906.630.515	6.864.243.881
Phát hành cổ phiếu (i)	1.097.052.720	(1.004.052.720)	-	-	93.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	915.320.464	915.320.464
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (i)	207.004.840	-	-	(207.004.840)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	(207.011.676)	(207.011.676)
Phân phối lợi nhuận	-	-	40.403.910	(40.403.910)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(40.403.910)	(40.403.910)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>5.444.291.090</u>	<u>720.153.163</u>	<u>133.577.863</u>	<u>1.327.126.643</u>	<u>7.625.148.759</u>

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(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.

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

	Ngàn 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
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	4.140.233.530	3.360.000.000
Tăng trong kỳ	1.304.057.560	780.233.530
Số cuối kỳ	5.444.291.090	4.140.233.530
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	414.016.517	387.827.389
Cổ tức đã trả	414.016.517	387.827.389

23.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Số cổ phiếu	
	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		
Cổ phiếu phổ thông	544.429.109	414.023.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	544.429.109	414.023.353

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

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Vốn điều lệ đã góp	35.977.444	32.477.444
Quý đầu tư và phát triển	418	418
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	265.568	265.568
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.043.912	2.511.973
TỔNG CỘNG	39.287.342	35.255.403

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	953.705.640	1.581.292.108	2.815.276.681	2.920.026.535
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	936.413.275	1.572.067.166	2.719.142.234	2.864.133.738
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	14.467.154	-	52.829.156	13.220.893
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	2.217.743	8.377.538	39.235.545	39.809.570
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	607.468	847.404	4.069.746	2.862.334
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.316.573)	(1.392.066)	(1.923.253)	(3.431.112)
Hàng bán bị trả lại	-	(414.546)	-	(1.921.455)
Chiết khấu thương mại	(1.316.573)	(977.520)	(1.923.253)	(1.509.657)
Doanh thu thuần	952.389.067	1.579.900.042	2.813.353.428	2.916.595.423
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	935.096.702	1.570.675.100	2.717.218.981	2.860.702.626
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	14.467.154	-	52.829.156	13.220.893
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	2.217.743	8.377.538	39.235.545	39.809.570
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	607.468	847.404	4.069.746	2.862.334

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	6.790.005	5.815.278	38.593.465	62.713.074
Lợi nhuận được chia	-	-	3.000.000	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	137.065.083
Khác	-	-	-	36.377
TỔNG CỘNG	6.790.005	5.815.278	41.593.465	199.814.534

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

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

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	348.562.271	896.225.223	1.243.198.598	1.642.795.277
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	4.380.523	-	17.524.898	3.843.282
Giá vốn dịch vụ cung cấp	14.320.418	874.034	50.566.308	30.289.573
Giá vốn cho thuê hoạt động	58.635	210.668	695.745	463.569
TỔNG CỘNG	<u>367.321.847</u>	<u>897.309.925</u>	<u>1.311.985.549</u>	<u>1.677.391.701</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	-	14.434.311	1.884.159	31.709.502
Chiết khấu thanh toán	-	10.098.087	24.512.264	44.258.521
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	-	10.074.408	14.733.464	6.062.436
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	4.773.681
Khác	241.382	12.633.944	891.453	1.856.749
TỔNG CỘNG	<u>241.382</u>	<u>47.240.750</u>	<u>42.021.340</u>	<u>88.660.889</u>

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

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	36.209.974	45.182.129	114.639.557	99.262.050
Chi phí hoa hồng	18.922.281	19.703.047	57.671.892	47.657.092
Chi phí quảng cáo	14.677.263	8.928.015	32.840.825	14.089.009
Chi phí khuyến mãi	-	12.508.920	3.323.957	16.899.172
Chi phí lương	1.819.374	2.282.064	7.540.701	6.532.013
Khác	791.056	1.760.083	13.262.182	14.084.764
Chi phí quản lý doanh nghiệp	37.015.199	40.682.321	163.794.156	158.135.349
Chi phí lương	19.768.336	11.687.035	85.524.127	71.668.457
Chi phí khấu hao	1.272.643	1.540.474	4.885.862	4.229.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.484.190	14.965.247	49.586.357	54.668.984
Khác	3.490.030	12.489.565	23.797.810	27.568.158
TỔNG CỘNG	<u>73.225.173</u>	<u>85.864.450</u>	<u>278.433.713</u>	<u>257.397.399</u>

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

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	4.780.263	20.548.157	33.035.623	36.938.967
Doanh thu dịch vụ quản lý	3.201.846	1.876.950	23.657.246	11.839.112
Phạt vi phạm hợp đồng	1.042.109	17.195.242	8.382.000	21.060.637
Khác	536.308	1.475.965	996.377	4.039.218
Chi phí khác	-	(31.204.692)	(64.911.363)	(58.397.094)
Chi phí hỗ trợ thu hồi đất	-	-	-	(11.222.560)
Phạt vi phạm hợp đồng	-	(10.190.214)	(13.566.624)	(10.593.634)
Chi phí dịch vụ quản lý	-	(6.924.999)	(43.159.224)	(19.993.906)
Khác	-	(14.089.479)	(8.185.515)	(16.586.994)
LỖ KHÁC	4.780.263	(10.656.535)	(31.875.740)	(21.458.127)

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

30.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn 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	277.464.728
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.289.516	13.310.197
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.076.096)	(1.530.139)
TỔNG CỘNG	273.678.148	265.908.319

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Ngàn 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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.190.630.551	1.075.501.559
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	238.126.109	215.100.312
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	3.032.827	3.988.130
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20.609.169	23.039.927
Doanh thu không tính thuế	-	2.525.622
Lợi nhuận được chia	(600.000)	(799.944)
Điều chỉnh hợp nhất	2.987.376	10.722.853
Lỗ năm trước chuyển sang	(250.370)	(1.978.778)
Điều chỉnh lỗ theo quyết định của cơ quan thuế	6.483.521	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	3.289.516	13.310.197
Chi phí thuế TNDN	273.678.148	265.908.319

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>kế toán hợp nhất</i>		<i>kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31</i>	<i>Ngày 31</i>	<i>Cho kỳ kế</i>	<i>Cho kỳ kế</i>
	<i>tháng 12 năm</i>	<i>tháng 12 năm</i>	<i>toán 12 tháng</i>	<i>toán 12 tháng</i>
	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>kết thúc ngày</i>	<i>kết thúc ngày</i>
			<i>31 tháng 12</i>	<i>31 tháng 12</i>
			<i>năm 2019</i>	<i>năm 2018</i>
				<i>Ngàn VND</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
Chi phí lãi vay	7.400.082	3.777.766	3.622.316	(3.295.551)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	400.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	173.029	157.016	16.013	148.230
Lỗ thuế	-	-	-	(17.469.782)
Thu nhập lãi vay dự thu	(152.486)	(136.763)	(15.723)	(62.096)
Lợi nhuận chưa thực hiện	339.812	-	339.812	(68.632)
Chi phí phải trả	-	-	-	(7.274)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	-	367.954	(367.954)	367.954
TỔNG CỘNG	8.160.437	4.565.973	3.594.464	(19.987.151)
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
Lỗ thuế	25.957.481	24.436.895	1.520.586	11.857.981
Dự phòng trợ cấp thôi việc	111.200	111.200	-	(165.839)
Chi phí lãi vay	4.278	-	4.278	(10.541.844)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-	-	(400.000)
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	-	(216.192)
Thu nhập lãi vay dự thu	(11.063.124)	(3.500.986)	(7.562.138)	18.281.177
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.179)	(33.235.179)	-	(779)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(37.001.204)	(46.520.110)	9.518.906	2.702.786
TỔNG CỘNG	(55.226.548)	(58.708.180)	3.481.632	21.517.290
<i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</i>			7.076.096	1.530.139

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

31. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Ngàn VND	
	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 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	915.320.464	808.078.193
Trừ quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(40.403.910)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	915.320.464	767.674.283
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	541.320.616	524.503.883
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (Ngàn VND/cổ phiếu)	1,69	1,46
- Lãi suy giảm (Ngàn VND/cổ phiếu)	1,69	1,46

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2019.

Quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong kỳ trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 17 tháng 6 năm 2019 cũng như điều chỉnh việc phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần vào ngày 17 tháng 6 năm 2019.

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

32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đến 1 năm	11.106.868	12.921.122
Trên 1 đến 5 năm	103.929	11.477.941
Trên 5 năm	-	12.420.280
TỔNG CỘNG	11.210.797	36.819.343

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

33. GIẢI TRÌNH TĂNG/GIẢM LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Trong quý 4/2019, Công ty chủ yếu có khoản tăng lợi nhuận gộp trong hoạt động kinh doanh bất động sản với giá trị gần 262 tỷ đồng và khoản giảm từ doanh thu hoạt động tài chính với giá trị gần 158 tỷ đồng chủ yếu do giảm lãi từ thanh lý khoản đầu tư làm tăng lợi nhuận sau thuế trong quý 4/2019 hơn 10% so với cùng kỳ quý 4/2018.

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 4

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 hợp nhất của Nhóm Công ty.


Nguyễn Phương Nam
Người lập


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng


Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc



Ngày 22 tháng 01 năm 2020

C
P
★