

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

Báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2018

Ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
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 - 36

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

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.

Ông Bùi Bá Nghiệp được Bà Ngô Thị Mai Chi ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018 theo Giấy ủy quyền số 02/2018/GUQ-KĐ ngày 23 tháng 08 năm 2018.

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 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

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 30 tháng 09 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018 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 11. 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 đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

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:



Bùi Bá Nghiệp
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.819.678.868.197	2.482.467.395.550
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	479.359.310.027	1.338.345.443.894
111	1. Tiền		59.521.934.699	28.157.943.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		419.837.375.328	1.310.187.500.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.274.842.314.171	1.082.959.869.645
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	3.287.315.275	98.018.100.454
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	29.907.747.579	160.064.500.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	536.000.000.000	258.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	705.647.251.317	566.377.269.191
140	III. Hàng tồn kho		63.036.183.010	58.345.828.650
141	1. Hàng tồn kho	9	63.036.183.010	58.345.828.650
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.441.060.989	2.816.253.361
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		386.044.699	1.428.634.808
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.055.016.290	1.387.618.553
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.687.951.783.743	3.602.300.780.500
210	I. Phải thu dài hạn		745.696.160	177.780.242.425
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	745.696.160	177.780.242.425
220	II. Tài sản cố định		3.385.429.591	3.816.680.547
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.385.429.591	3.816.680.547
222	Nguyên giá		7.639.092.715	7.486.892.715
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.253.663.124)	(3.670.212.168)
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)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		4.683.325.633.763	3.420.435.413.222
251	1. Đầu tư vào công ty con	11	4.683.325.633.763	3.420.435.413.222
260	IV. Tài sản dài hạn khác		495.024.229	268.444.306
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		495.024.229	268.444.306
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.507.630.651.940	6.084.768.176.050

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		443.943.319.443	1.418.405.948.487
310	I. Nợ ngắn hạn		285.097.495.544	1.104.390.184.912
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	2.942.356.449	3.308.585.304
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	51.816.750.007	48.876.316.860
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	841.320.569	534.788.100
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	1.210.610.214	58.463.785.935
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	197.690.471.700	50.765.198.500
320	6. Vay ngắn hạn	18	-	918.436.244.483
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	30.595.986.605	24.005.265.730
330	II. Nợ dài hạn		158.845.823.899	314.015.763.575
338	1. Vay dài hạn	18	149.933.333.332	299.833.333.333
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	8.356.490.567	13.626.430.242
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.063.687.332.497	4.666.362.227.563
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	6.063.687.332.497	4.666.362.227.563
411	1. Vốn cổ phần		4.072.233.530.000	3.360.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.072.233.530.000	3.360.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.690.235.865.466	1.087.457.374.925
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		91.341.819.350	66.229.267.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		209.876.117.681	152.675.585.288
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		(285.370.238.712)	118.425.051.970
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		495.246.356.393	34.250.533.318
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.507.630.651.940	6.084.768.176.050



Nguyễn Phương Nam
Người lập



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng



Bùi Bá Nghiệp
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2018

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý 3		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	1.020.910
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	568.581.818	-	568.581.818
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	-	(568.581.818)	90.003.892.728	(567.560.908)
11	4. Giá vốn hàng bán	21	-	(246.741.943)	96.188.148.800	(246.741.943)
20	5. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	(321.839.875)	(6.184.256.072)	(320.818.965)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	212.729.637.859	20.362.888.843	563.319.453.656	76.786.851.647
22	7. Chi phí tài chính	23	7.837.831.461	1.384.808.077	36.885.688.851	31.572.590.337
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		7.837.831.461	1.384.808.077	36.885.688.851	31.572.851.647
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	8.717.232.132	9.349.624.751	28.742.358.093	25.431.001.635
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		196.174.574.266	9.306.616.140	491.507.150.640	19.462.440.710
31	10. Thu nhập khác		10.750	900	8.513.300	2.420.900
32	11. Chi phí khác	24	-	720.000.000	1.539.247.222	745.000.000
40	12. Lỗ khác		10.750	(719.999.100)	(1.530.733.922)	(742.579.100)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		196.174.585.016	8.586.617.040	489.976.416.718	18.719.861.610
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-	-	-
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	591.374.029	1.058.544.510	5.269.939.675	6.595.721.218
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		196.765.959.045	9.645.161.550	495.246.356.393	25.315.582.828



Nguyễn Phương Nam
Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2018



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng



Bùi Bá Nghiệp
Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		489.976.416.718	18.719.861.610
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	10	583.450.956	579.225.840
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	20.2	(363.719.453.656)	(76.786.852.547)
06	Chi phí lãi vay	23	36.885.688.851	31.572.590.337
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		163.726.102.869	(25.915.174.760)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		229.174.134.734	(235.913.055.875)
10	Tăng hàng tồn kho		(4.690.354.360)	(5.527.780.578)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(48.025.108.039)	(53.150.644.796)
12	Giảm chi phí trả trước		716.010.187	1.425.064.907
14	Tiền lãi vay đã trả		(90.372.198.103)	(15.200.543.732)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(18.521.831.125)	(787.157.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		232.006.756.163	(335.069.291.834)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(152.200.000)	(115.600.000)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(549.000.000.000)	
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		271.500.000.000	9.900.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(355.198.560.000)	(186.915.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		214.200.000.000	
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		395.994.114.454	84.624.307.926
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(22.656.645.546)	(92.506.292.074)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	106.736.817.221	1.091.095.852.256
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(1.175.073.061.705)	(577.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.068.336.244.484)	514.095.852.256

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(858.986.133.867)	86.520.268.348
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.338.345.443.894	113.428.437.165
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	479.359.310.027	199.948.705.513



Nguyễn Phương Nam
Người lập

Ngày 29 tháng 10 năm 2018



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Kế toán trưởng



Bùi Bá Nghiệp
Phó Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2018 là 19 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 20).

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 11. 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 đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018.

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 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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 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 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 trong kỳ khi phát sinh 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 của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

3.8 *Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.10 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.12 Ghi nhận doanh thu**

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

3.13 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.14 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	548.591.736	1.164.553.429
Tiền gửi ngân hàng	58.973.342.963	26.993.390.465
Các khoản tương đương tiền (*)	419.837.375.328	1.310.187.500.000
TỔNG CỘNG	479.359.310.027	1.338.345.443.894

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,5%/năm.

Các thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng:

	VND	
	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:

Mua doanh nghiệp thông qua việc phát hành cổ phiếu	1.121.891.660.541
--	-------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển		
Bất động sản Cửu Long	-	94.083.090.000
Khách hàng khác	3.287.315.275	3.935.010.454
TỔNG CỘNG	3.287.315.275	98.018.100.454

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiều		
("Sông Nhiều")	-	110.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc		
Thăng Long ("Thăng Long")	-	50.000.000.000
Trả trước cho cá nhân để mua quyền sử dụng đất	29.907.747.579	-
Người bán khác	-	64.500.000
TỔNG CỘNG	29.907.747.579	160.064.500.000

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 dao động từ 5%/năm đến 8%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (Thuyết minh số 26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 26</i>)	666.365.916.667	525.440.206.060
Thuế TNDN tạm nộp (<i>i</i>)	35.966.813.729	35.430.905.259
Tạm ứng cho nhân viên	2.220.346.000	1.713.456.110
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	801.362.918	3.499.889.759
Khác	292.812.003	292.812.003
	705.647.251.317	566.377.269.191
Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	745.696.160	5.775.887.840
Phải thu bên liên quan theo Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (<i>Thuyết minh số 26</i>)	-	172.004.354.585
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú ("ĐP") (<i>ii</i>)	-	150.000.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế ("QT") (<i>iii</i>)	-	22.004.354.585
	745.696.160	177.780.242.425
TỔNG CỘNG	506.792.947.477	744.157.511.616

- (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.
- (ii) Vào ngày 1 tháng 2 năm 2018, Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 01/HĐHT/KĐ-ĐP với ĐP về việc phát triển dự án khu dân cư tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 74.052 m² và thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư.
- (iii) Vào ngày 20 tháng 6 năm 2018, Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 01/2016/HĐHT/KĐ-QT với QT về việc phát triển dự án Venica tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 31.010 m², thu hồi toàn bộ vốn hợp tác đầu tư và hưởng lợi nhuận được chia trong kỳ với số tiền là 4.655.322.103 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản dở dang (*)	60.737.721.102	56.047.366.742
Công trình xây dựng dở dang	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	63.036.183.010	58.345.828.650

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	28.114.005.467	27.809.553.103
Dự án Khang Điền Phước Long B	22.191.593.349	17.805.691.353
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
TỔNG CỘNG	60.737.721.102	56.047.366.742

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND		
	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	5.745.467.146	1.741.425.569	7.486.892.715
Mua mới	-	152.200.000	152.200.000
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018	5.745.467.146	1.893.625.569	7.639.092.715
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	215.167.146	1.534.007.387	1.749.174.533
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(2.146.245.456)	(1.523.966.712)	(3.670.212.168)
Khấu hao trong kỳ	(518.465.628)	(64.985.328)	(583.450.956)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018	(2.664.711.084)	(1.588.952.040)	(4.253.663.124)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.599.221.690	217.458.857	3.816.680.547
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018	3.080.756.062	304.673.529	3.385.429.591

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
				Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh) (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	2.458.324.231.438	100,00	1.103.634.010.897	57,31
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	383.765.000.000	99,90	383.765.000.000	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000	99,80
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	264.805.200.000	99,90	264.805.200.000	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	199.800.000.000	99,90	199.800.000.000	99,90

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

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

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 09 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
				Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	182.649.970.703	99,90	182.649.970.703	99,90
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	162.468.250.000	99,95	162.468.250.000	99,95
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	75.980.000.000	99,90	75.980.000.000	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622	51,00
Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	49.500.000.000	99,90	49.500.000.000	99,90
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (ii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	10.200.000.000	98,55	-	0,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) (iii)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	102.000.000.000	51,00
TỔNG CỘNG				4.683.325.633.763		3.420.435.413.222	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018, Cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCI"), công ty con, vào Công ty, bằng phương thức hoán đổi cổ phiếu theo tỉ lệ 1:1,4. Theo đó, cổ phiếu BCI bị hủy niêm yết vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 theo Quyết định số 40/QĐ-SGDHCM của SGDCKHCM. Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu thông qua việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu và chính thức sở hữu 100% tỷ lệ sở hữu trong BCI, nâng giá trị khoản đầu tư vào BCI từ 1.103.634.010.897 VND lên 2.225.525.671.438 VND. Vào ngày 15 tháng 3 năm 2018, BCI đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của BCI từ công ty cổ phần thành công ty TNHH một thành viên và đổi tên BCI từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh thành Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc ("Khang Phúc"). Vào ngày 15 tháng 5 năm 2018, Khang Phúc đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 867.201.440.000 VND lên 1.100.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Khang Phúc, nâng giá trị khoản đầu tư vào Khang Phúc từ 2.225.525.671.438 VND lên 2.458.324.231.438 VND.
- (ii) Vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) ("Đạt An") đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 200.000.000.000 VND lên 420.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đạt An, nâng giá trị khoản đầu tư vào Đạt An từ 102.000.000.000 VND lên 214.200.000.000 VND. Vào ngày 15 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư này cho Ông Nguyễn Khuyến theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/2018/HĐCN_ĐA với số tiền là 214.200.000.000 VND.
- (iii) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn với giá trị là 10.200.000.000 VND thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("NP"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314946542 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 3 năm 2018. NP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 5, Tòa nhà Paxsky, 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Châu Hoàng Nam	785.580.250	-
Công ty Bảo Việt Sài Gòn	708.928.894	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Thuận Đức Lợi	188.732.300	188.732.300
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An	169.151.000	169.151.000
Công ty TNHH Tư vấn Giám sát Xây dựng StarHouse	160.212.000	160.212.000
Doanh nghiệp tư nhân Châu Hoàng Nam	150.519.450	135.292.600
Người bán khác	779.232.555	2.655.197.404
TỔNG CỘNG	2.942.356.449	3.308.585.304

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bên khác (*)	50.221.981.652	46.523.483.050
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.594.768.355	2.352.833.810
TỔNG CỘNG	51.816.750.007	48.876.316.860

(*) 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.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 09 năm 2018
Thuế thu nhập cá nhân	425.697.192	2.026.548.140	2.255.924.141	196.321.191
Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.090.908	535.908.470	-	644.999.378
TỔNG CỘNG	534.788.100	2.562.456.610	2.255.924.141	841.320.569

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí lãi vay	1.134.246.576	58.357.023.049
Khác	76.363.638	106.762.886
TỔNG CỘNG	1.210.610.214	58.463.785.935
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	46.857.023.049
Bên khác	1.134.246.576	11.606.762.886

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Cổ tức	193.910.360.000	-
Nhận ký quỹ	700.000.000	1.000.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	49.760.000.000
Khác	3.080.111.700	5.198.500
TỔNG CỘNG	197.690.471.700	50.765.198.500

17. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017
Số đầu kỳ	24.005.265.730	8.943.964.731
Tăng	25.112.552.000	18.603.736.000
Giảm	(18.521.831.126)	(1.536.412.100)
Số cuối kỳ	30.595.986.604	26.011.288.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

18. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Tăng	Giảm	VND Ngày 30 tháng 09 năm 2018
Ngắn hạn				
Vay bên liên quan (i)	918.436.244.483	106.636.817.222	(1.025.073.061.705)	-
Dài hạn				
Trái phiếu (ii)	299.833.333.333	-	(149.900.000.001)	149.933.333.332
TỔNG CỘNG	1.218.269.577.816	106.636.817.222	(1.174.973.061.706)	149.933.333.332

(i) Số dư thể hiện các khoản vay tín chấp từ các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và chịu lãi suất dao động từ 3% đến 5%/năm nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động (Thuyết minh số 26).

(ii) Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Phát hành theo mệnh giá					
Vietnam Debt Fund SPC - Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 01/KDH-DC và Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 02/KDH-DC ngày 7 tháng 9 năm 2017	149.933.333.333	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	Tín chấp

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.339.998.920.000	619.915.239.925	47.640.531.350	389.602.415.970	3.397.157.107.245
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	18.588.736.000	(18.588.736.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	25.315.582.828	25.315.582.828
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(18.588.736.000)	(18.588.736.000)
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017	2.339.998.920.000	619.915.239.925	66.229.267.350	377.740.526.798	3.403.883.954.073
Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.360.000.000.000	1.087.457.374.925	66.229.267.350	152.675.585.288	4.666.362.227.563
Phát hành cổ phiếu (*)	518.323.170.000	602.778.490.541	-	-	1.121.101.660.541
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	495.246.356.393	495.246.356.393
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552.000)	(25.112.552.000)
Chia cổ tức	193.910.360.000	-	-	(387.820.720.000)	(193.910.360.000)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552.000	(25.112.552.000)	-
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2018	4.072.233.530.000	1.690.235.865.466	91.341.819.350	209.876.117.681	6.063.687.332.497

(*) Vào ngày 28 tháng 2 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu mới để hoán đổi 37.023.366 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018 (Thuyết minh số 11). Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 14 tháng 3 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Ngày 1 tháng 1	3.360.000.000.000	2.339.998.920.000
Tăng trong kỳ	712.233.530.000	-
Ngày 30 tháng 09	<u>4.072.233.530.000</u>	<u>2.339.998.920.000</u>

19.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	407.223.353	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	407.223.353	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	407.223.353	336.000.000

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng

	VND			
	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	<u>-</u>	<u>(568.581.818)</u>	<u>90.003.892.728</u>	<u>(567.560.908)</u>
Trong đó:				
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-	90.003.892.728	1.020.910
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(568.581.818)	-	(568.581.818)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	199.600.000.000	15.000.000.000	519.530.000.000	54.960.000.000
Lãi cho công ty con vay	8.611.722.223	3.540.861.112	20.458.866.043	18.560.222.399
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.517.915.636	1.822.027.731	23.330.587.613	3.266.629.248
TỔNG CỘNG	<u>212.729.637.859</u>	<u>20.362.888.843</u>	<u>563.319.453.656</u>	<u>76.786.851.647</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	(246.741.943)	96.188.148.800	(246.741.943)

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lương nhân viên	5.301.207.803	5.258.068.125	15.510.604.220	13.814.177.117
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.740.794.338	2.460.634.016	9.975.292.185	6.549.613.599
Chi phí khấu hao	71.512.627	73.464.516	214.985.331	210.760.215
Khác	603.717.364	1.557.458.094	3.041.476.357	4.856.450.704
TỔNG CỘNG	<u>8.717.232.132</u>	<u>9.349.624.751</u>	<u>28.742.358.093</u>	<u>25.431.001.635</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.837.831.461	1.384.808.077	36.885.688.851	31.572.590.337

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

24. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Phạt mua lại trái phiếu trước hạn	-		1.500.000.000	
Khác	-	720.000.000	39.247.222	745.000.000
TỔNG CỘNG	-	720.000.000	1.539.247.222	745.000.000

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế 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.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.269.939.675)	(6.595.721.218)
TỔNG CỘNG	(5.269.939.675)	(6.595.721.218)

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 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	290.376.405.968	18.719.861.610
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	58.075.283.344	3.743.972.322
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	640.776.983	652.306.460
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(63.986.000.000)	(10.992.000.000)
Thu nhập thuế TNDN	(5.269.939.675)	(6.595.721.218)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Lỗ thuế

Lỗ thuế của Công ty khác với lỗ được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lỗ thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế.

25.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017 như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017
Lỗ thuế	25.424.849.299	12.578.914.677	12.845.934.622	6.546.592.469
Chi phí phải trả	-	9.363.063.170	(9.363.063.170)	49.128.749
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(657.361.111)	(2.445.207.879)	1.787.846.768	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.178.755)	(33.234.400.210)	(778.545)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(8.356.490.567)	(13.626.430.242)		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			5.269.939.675	6.595.721.218

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

25.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 127.124.246.494 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 62.894.573.387 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 09 năm 2018	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ vào ngày 30 tháng 09 năm 2018
2015	2020	32.514.911.110	(9.108.008.177)	-	23.406.902.933
2017	2022	39.487.670.454	-	-	39.487.670.454
09 tháng năm 2018	2023	64.229.673.107	-	-	64.229.673.107
TỔNG CỘNG		136.232.254.671	(9.108.008.177)	-	127.124.246.494

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 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018 và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017 bao gồm:

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018	Cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	595.858.140.316	50.646.597.222
		Chi phí lãi vay	16.488.572.556	9.451.423.629
		Trả lãi vay	45.158.889.165	-
		Nhận tiền vay	-	353.579.966.120
		Thu hồi cho vay	-	155.903.644.445
		Lãi từ HĐHTĐT	-	4.146.579.222
		Thu hồi từ HĐHTĐT	-	35.154.198.397
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Cho vay	12.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	12.000.000.000	-
		Lãi cho vay	133.333.333	-
		Thu lãi cho vay	133.333.333	-
		Nhận tiền vay	-	100.000.000.000
		Trả nợ vay	-	100.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	3.058.999.999
		Trả lãi vay	-	2.320.000.000
		Góp vốn	-	84.915.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Thu hồi cho vay	249.500.000.000	-
		Thu lãi cho vay	12.048.125.000	-
		Lãi cho vay	5.502.222.222	1.520.763.889
		Thu từ chia lợi nhuận	54.965.000.000	-
		Chia lợi nhuận	-	20.000.000.000
		Trả nợ vay	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	130.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.843.055.556	5.285.979.167
		Thu lãi cho vay	-	2.630.902.778
		Cổ tức	199.600.000.000	19.960.000.000
		Thu từ cổ tức	150.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	1.000.000.000	9.400.000.000

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	71.000.000.000	23.833.697.778
		Trả lãi vay	5.878.357.776	-
		Chi phí lãi vay	817.277.777	1.142.535.556
		Nhận tiền vay	-	13.000.000.000
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	65.320.212.146
		Thu lãi cho vay	500.958.334	-
		Lãi từ HĐHTĐT	358.643.821	10.573.534.897
		Thu từ cổ tức	-	169.830.000.000
		Cổ tức	-	15.000.000.000
		Lãi cho vay	-	2.416.257.778
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	2.536.466.230
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Trả nợ vay	132.000.000.000	63.200.000.000
		Chia lợi nhuận	69.930.000.000	-
		Thu từ chia lợi nhuận	15.000.000.000	-
		Nhận tiền vay	55.000.000.000	-
		Trả lãi vay	1.908.194.444	-
		Chi phí lãi vay	1.020.555.555	5.731.788.891
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Thu hồi cho vay	9.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	1.088.750.000	-
		Lãi cho vay	206.250.000	340.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Trả nợ vay	99.679.901.000	-
		Nhận tiền vay	48.000.000.000	-
		Trả lãi vay	3.848.483.889	-
		Chi phí lãi vay	260.475.555	780.213.112

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Cổ tức	250.000.000.000	-
		Cho vay	352.000.000.000	-
		Lãi cho vay	10.971.611.111	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Thu hồi tạm ứng	6.960.000.000	-
		Trả tiền ứng hợp đồng	758.065.455	-
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Cho vay	55.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.443.750.000	-
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	Thu hồi tạm ứng	7.300.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

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

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Cho vay	352.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cho vay	129.000.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Cho vay	55.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	-	249.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Cho vay	-	9.000.000.000
TỔNG CỘNG			536.000.000.000	258.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Cổ tức	310.327.500.000	260.727.500.000
		Lãi cho vay	1.843.055.556	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Công ty con	Cổ tức	100.000.000.000	-
		Lãi cho vay	10.971.611.111	-
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Tạm ứng	69.900.000.000	69.900.000.000
		Lợi nhuận phân phối	67.000.000.000	67.000.000.000
		Lãi cho vay	1.443.750.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	49.950.000.000	49.950.000.000
		Lãi từ HĐHTĐT	-	4.296.678.282
		Lãi cho vay	-	500.958.334
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	54.930.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lợi nhuận phân phối	-	54.965.000.000
		Lãi cho vay	-	6.545.902.778
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú)	Công ty con	Chi trả hộ	-	10.671.666.666
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Lãi cho vay	-	882.500.000
TỔNG CỘNG			666.365.916.667	525.440.206.060

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú)	Công ty con	Góp vốn theo HĐQT	-	150.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Góp vốn theo HĐQT	-	22.004.354.585
TỔNG CỘNG			-	172.004.354.585

Người mua trả tiền ngắn hạn

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.594.768.355	2.352.833.810
---------------------------	-------------	------------------	---------------	---------------

Chi phí phải trả ngắn hạn

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	28.670.316.609
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thập Mười	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	5.060.529.999
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trung	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	8.253.306.996
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi vay	-	887.638.889
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	397.222.222
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Lãi vay	-	3.588.008.334
TỔNG CỘNG			-	46.857.023.049

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Công ty con gián tiếp	Nhận tạm ứng	-	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa xuân	Công ty con gián tiếp	Nhận tạm ứng	-	14.500.000.000
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Công ty con	Nhận tạm ứng	-	7.300.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Nhận tạm ứng	-	6.960.000.000
TỔNG CỘNG			-	49.760.000.000
Vay ngắn hạn				
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp	Vay		595.858.140.316
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Vay	-	100.898.104.167
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Vay	-	77.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp	Vay	-	71.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Công ty con gián tiếp	Vay	-	22.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp	Vay	-	51.680.000.000
TỔNG CỘNG			-	918.436.244.483

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2018

27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

		VND
	Ngày 30 tháng 09 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đến 1 năm	2.964.780.000	2.870.460.000
Trên 1 đến 5 năm	3.320.081.000	5.549.651.000
TỔNG CỘNG	6.284.861.000	8.420.111.000

28. GIẢI TRÌNH TĂNG LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ

Trong quý 3/2018, lợi nhuận Công ty có thêm một khoản biến động từ việc nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ Công ty con với số lợi nhuận gần 185 tỷ đồng dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong quý 3/2018 có biến động tăng và chênh lệch hơn 10% so với Quý 3/2017.

29. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3 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



Bùi Bá Nghiệp
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2018