

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý 4

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 43

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 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 ("HOSE") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở 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 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, 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:

Ông Lý Điền Sơn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Mai Trần Thanh Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát
Ông Đào Công Đạt	Thành viên
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 15 tháng 9 năm 2016
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Ngô Thị Mai Chi	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 Ông Lý Điền Sơn.

Bà Ngô Thị Mai Chi được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Giấy Ủy quyền số 03/2016/QĐ-KĐ ngày 4 tháng 1 năm 2016.

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 năm tài chính 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 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 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 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Ngân VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.196.950.479	7.635.495.663
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.059.489.171	982.506.232
1. Tiền	111		510.131.411	327.058.577
2. Các khoản tương đương tiền	112		549.357.760	655.447.655
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		510.000	44.010.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		510.000	44.010.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.402.940.939	653.811.135
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.1	645.304.065	140.792.661
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.2	471.867.979	437.470.264
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	289.093.289	79.296.364
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.1	(3.324.394)	(3.748.154)
IV. Hàng tồn kho	140		4.672.477.051	5.865.283.119
1. Hàng tồn kho	141	7	4.672.477.051	5.865.283.119
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	22	-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		61.533.318	89.885.177
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.147.390	19.048.337
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		47.206.855	70.561.966
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.179.073	274.874
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		721.511.783	906.074.642
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		86.486.166	102.943.172
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.1	74.741.495	87.740.748
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.2	5.640.101	7.776.784
3. Phải thu dài hạn khác	216	6	15.890.570	15.211.640
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	6	(9.786.000)	(7.786.000)
II. Tài sản cố định	220		27.523.632	31.676.523
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	27.465.321	31.570.764
Nguyên giá	222		88.206.671	87.696.935
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.741.350)	(56.126.171)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	58.311	105.759
Nguyên giá	228		1.786.749	1.786.749
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.728.438)	(1.680.990)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	81.748.930	84.913.865
Nguyên giá	231		127.581.269	131.865.214
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(45.832.339)	(46.951.349)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Ngân VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		272.425.330	439.962.190
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	272.425.330	439.962.190
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		208.584.801	226.571.499
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	12.1	193.015.769	210.515.935
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12.2	17.135.456	17.135.455
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.566.424)	(1.079.891)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		44.742.924	20.007.393
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		28.691.487	4.467.670
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26.3	4.998.697	2.570.376
3. Lợi thế thương mại	269	14	11.052.740	12.969.347
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.918.462.262	8.541.570.305

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Ngân VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.530.041.182	4.356.225.615
I. Nợ ngắn hạn	310		1.243.155.378	1.023.700.324
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15.1	79.575.387	48.948.085
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.2	621.419.580	500.980.970
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	170.194.400	91.873.634
4. Phải trả người lao động	314		4.134.797	6.862.257
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	48.020.836	50.044.620
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	8.045.737	2.600.794
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	146.848.694	88.846.528
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	153.907.835	218.819.525
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.008.112	14.723.911
II. Nợ dài hạn	330		2.286.885.804	3.332.525.291
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15.1	176.432	50.657.501
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15.2	80.629.339	82.010.966
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	88.832.160	106.699.017
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	210.189.314	208.197.968
5. Phải trả dài hạn khác	337	19	100.357.966	118.060.269
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.740.372.858	2.699.216.325
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	26.3	64.404.599	65.914.288
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.923.136	1.768.957
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.388.421.080	4.185.344.690
I. Vốn chủ sở hữu	410	21.1	4.388.421.080	4.185.344.690
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21	2.339.998.920	1.800.000.000
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.339.998.920	1.800.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		619.915.240	1.159.914.160
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		47.936.288	34.915.354
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		419.048.284	269.299.402
4a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		41.038.264	8.071.758
4b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		378.010.020	261.227.644
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		961.522.348	921.215.774
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.918.462.262	8.541.570.305

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 24 tháng 01 năm 2017

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 4

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	22.1	2.189.271.531	334.590.491	3.858.690.894	1.051.919.567
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	7.264.813	1.979.159
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	2.189.271.531	334.590.491	3.851.426.081	1.049.940.408
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	1.867.790.788	199.464.765	2.878.345.129	712.293.831
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		321.480.743	135.125.726	973.080.952	337.646.577
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	11.929.109	31.612.320	20.120.391	79.355.805
22	7. Chi phí tài chính	24	51.575.504	32.126.136	146.460.855	59.149.887
23	Trong đó: chi phí lãi vay		30.259.666	125.490	46.613.572	8.513.956
24	8. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết		3.474.085	17.268.995	10.724.634	14.909.885
25	9. Chi phí bán hàng		71.764.015	39.437.273	172.916.626	61.982.142
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		34.072.120	42.069.720	118.029.968	76.331.379
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		179.472.298	70.373.912	566.518.528	234.448.859
31	12. Thu nhập khác	25	5.486.155	53.730.581	13.795.154	105.972.532
32	13. Chi phí khác	25	20.108.869	14.457.772	36.370.100	16.099.085
40	14. Lợi nhuận khác		(14.622.714)	39.272.809	(22.574.946)	89.873.447
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		164.849.584	109.646.721	543.943.582	324.322.306
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	39.255.827	1.302.233	153.646.610	47.325.157
52	17. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	26.3	496.510	216.992	(2.286.914)	1.492.591
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		125.097.247	108.127.496	392.583.886	275.504.558
61	19. Lợi nhuận sau thuế của CĐ của Cty mẹ		107.052.906	89.474.184	376.010.020	260.418.673
62	20. Lợi nhuận sau thuế của CĐ thiểu số		18.044.341	18.653.312	14.573.866	15.085.885
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)		457	721	1.615	1.107

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 24 tháng 01 năm 2017

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		543.943.582	324.322.306
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.908.578	2.800.949
03	- Các khoản dự phòng		2.062.773	1.513.155
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(10.724.634)	(193.071.126)
06	- Chi phí lãi vay	24	46.613.572	8.513.956
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		589.803.871	144.079.240
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(720.644.668)	369.718.642
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		1.196.343.245	(454.600.244)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		34.721.309	202.068.201
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(12.104.278)	(19.795.536)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(64.578.968)	(19.285.993)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(98.224.150)	(34.888.013)
17	- Tiền thu/chi khác cho hoạt động kinh doanh		(38.208.112)	(2.466.657)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		887.108.249	184.829.640
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		157.050.131	(7.924.229)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	2.596.182
24	3. Tiền thu hồi cho vay		43.500.000	-
25	4. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	(2.111.911.540)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	111.080.340
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		30.852.750	12.144.584
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		231.402.881	(1.994.014.663)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu		35.525.000	1.605.786.551
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		575.702.391	2.798.056.427
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.616.582.099)	(1.946.055.857)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(36.173.483)	(100.784.572)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.041.528.191)	2.357.002.549

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		76.982.939	547.817.526
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	982.506.232	434.688.706
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.059.489.171	982.506.232

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 24 tháng 01 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở 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 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 338 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 221).

Cơ cấu tổ chức

Nhóm Công ty có 21 công ty con, trong đó:

Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố ("NP"), vào ngày 16 tháng 1 năm 2017 được đổi tên thành Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc ("TP") trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312519827 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 10 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. NP có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của NP là kinh doanh bất động sản. Các dự án của TP đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh ("TM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102065033 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TM có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TM là kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("GP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102051945 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. GP có trụ sở đăng ký tại số Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GP là kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh, kho bãi, và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thương mại, văn hóa, thể thao. Dự án của GP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân ("SGMX"), trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Khang Điền, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103003229 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 3 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SGMX có trụ sở đăng ký tại số 17 Trần Nãi, Khu phố 2, Phường An Bình, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SGMX là kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("QT"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102002672 ngày 30 tháng 10 năm 2000 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. QT có trụ sở đăng ký tại Phòng 1701, Lầu 17, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của QT là tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền ("LPĐ"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,95% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102033561 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 9 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LPĐ có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LPĐ là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang ("HK"), trước đây là Công ty TNHH Hào Khang, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046935 ngày 18 tháng 1 năm 2007 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. HK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của HK là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire ("SP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312898068 ngày 20 tháng 8 năm 2014 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SP có trụ sở đăng ký tại Lầu 8, Tòa nhà Loyal, 151 Đường Võ Thị Sáu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SP là kinh doanh bất động sản. Dự án của SP đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh ("LM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312818979 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 6 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. LM có trụ sở đăng ký tại số 117-119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LM là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập ("SL"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,7% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312582949 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 12 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. SL có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của SL là kinh doanh bất động sản. Dự án của SL đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt ("TK"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102014172 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 2 năm 2003 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. TK có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TK là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật.

Công ty TNHH Đô thị Mê Ga ("MG"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,85% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4102046748 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 01 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. MG có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MG là kinh doanh bất động sản.

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310332686 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Vi La có trụ sở đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Vi La là kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản.

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười ("THM"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302241636 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 4 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. THM có trụ sở đăng ký tại Phòng 1701C, Lầu 17, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của THM là kinh doanh bất động sản. Dự án của THM đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

Công ty TNHH Việt Hữu Phú ("VHP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313041815 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 12 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. VHP có trụ sở đăng ký tại Lầu 6, số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của VHP là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh ("KGX"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 98,01% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0309314308 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 8 năm 2009 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KGX có trụ sở đăng ký Lầu 4, Tòa nhà Centec Tower, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KGX là kinh doanh bất động sản. Dự án của KGX đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng ("BT"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,8% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312624317 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 1 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. BT có trụ sở đăng ký tại số 155 Đường Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BT là kinh doanh bất động sản. Dự án của BT đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20*).

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCCI"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. Cổ phiếu của BCCI được niêm yết tại HOSE với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008. BCCI có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính trong năm của BCCI là 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.

Công ty Cổ phần BCI ("BCI"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI ("DVI"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 57,31% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312212779 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 4 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. DVI có trụ sở đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DVI là kinh doanh bất động sản và trồng trọt

Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát ("KP"), trong đó Nhóm Công ty nắm giữ 99,9% vốn chủ sở hữu, là công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0313018164 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 11 năm 2014 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh. KP có trụ sở đăng ký tại số 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của KP là kinh doanh bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("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, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 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 sử dụng trong kế toán*

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

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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty 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 lũy kế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Chính sách kế toán và thuyết minh

Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

3.2 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.

3.3 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 tư vấn, 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.

Hoa hồng không hoàn lại thanh toán cho nhân viên kinh doanh hay tiếp thị để bán được bất động sản được tính vào chi phí khi thanh toán.

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 tính 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 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 QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.4 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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 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 giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.7 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 và phần mềm kế toán	3 - 10 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.8 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 hao mòn 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:

Nhà xưởng	25 – 46 năm
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 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.

3.9 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 năm 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.

3.10 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.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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 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 năm 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 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 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, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt 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 và 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 và 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.

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 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 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.

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

Doanh thu 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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 năm.

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.

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng 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.

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

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.

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 năm 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 năm 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 HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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 năm.

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 năm 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.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	5.617.854	3.462.062
Tiền gửi ngân hàng	504.513.558	323.596.515
Các khoản tương đương tiền (*)	549.357.759	655.447.655
TỔNG CỘNG	1.059.489.171	982.506.232

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4% đến 5,5% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

5.1 Phải thu khách hàng

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	644.027.302	139.515.898
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.276.763	1.276.763
	<u>645.304.065</u>	<u>140.792.661</u>
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	74.741.495	87.740.748
TỔNG CỘNG	720.045.560	228.533.409
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.324.394)	(3.748.154)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>716.721.166</u>	<u>224.785.255</u>

5.2 Trả trước cho người bán

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho thầu phụ	348.695.549	117.934.860
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Lộc Vũng	20.250.000	38.250.000
- Công ty TNHH Tư Vấn Lê Gia	89.457.654	-
- Khu quản lý giao thông Đô Thị số 2	57.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Livo	49.500.000	-
- Các nhà thầu phụ khác	132.487.895	79.684.860
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	123.172.430	78.869.078
Trả trước cho bên liên quan	-	240.666.326
	<u>471.867.979</u>	<u>437.470.264</u>
Dài hạn		
Tạm ứng cho thầu phụ	5.640.101	7.776.784
TỔNG CỘNG	<u>477.508.080</u>	<u>445.247.048</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Bất Động sản Đông Tiến	226.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	51.986.538	61.717.678
Phải thu khác từ bên liên quan	-	4.961.477
Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") (Thuyết minh số 27)		
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Thành	6.635.200	-
Khác	4.471.551	12.617.209
	<u>289.093.289</u>	<u>79.296.364</u>
Dài hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	11.634.813	11.634.814
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.251.877	-
Khác	3.003.880	3.576.826
	<u>15.890.570</u>	<u>15.211.640</u>
TỔNG CỘNG	<u>304.983.859</u>	<u>94.508.004</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	304.983.859	94.411.476
<i>Phải thu khác từ bên liên quan</i>	-	96.528
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	<u>(9.786.000)</u>	<u>(7.786.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>295.197.859</u>	<u>86.722.004</u>

(*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

7. HÀNG TỒN KHO

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	4.660.534.974	5.853.216.021
Hàng hóa	11.660.745	11.780.466
Nguyên liệu, vật liệu	281.332	286.632
TỔNG CỘNG	<u>4.672.477.051</u>	<u>5.865.283.119</u>

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Các dự án đang triển khai của BCCI	1.743.876.179	2.204.515.444
Song Lập Phú Hữu ("Melosa") (*)	519.400.983	930.704.865
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (*)	455.319.368	645.075.242
Quốc Tế Phú Hữu ("The Venica")	233.998.827	257.785.201
Khang Điền Long Trường	10.432.122	254.542.941
Bình Trưng – Bình Trưng Đông (*)	256.163.508	246.000.577
Thành Phúc Cao ốc (*)	228.695.588	214.680.523
Trí Minh Phú Hữu ("Mega Village")	110.150.827	187.511.538
Thành Phúc Phú Hữu (*)	214.658.181	171.893.431
Sapphire Phú Hữu (*)	172.927.576	160.158.691
Tháp Mười Phước Long B ("Merita")(*)	313.081.174	134.532.635
Gia Phước Phú Hữu (*)	119.033.912	86.308.339
Long Phước Điền Long Trường	-	83.905.897
Vị La Long Trường	-	62.879.578
Kim Phát Phú Hữu	182.679.132	-
Các dự án khác	100.117.597	212.721.119
TỔNG CỘNG	<u>4.660.534.974</u>	<u>5.853.216.021</u>

(*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

8. TÀI SẢN CÓ 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:					
Số đầu năm	24.479.496	38.354.487	20.322.463	4.540.489	87.696.935
Mua trong kỳ	-	-	-	509.736	509.736
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>24.479.496</u>	<u>38.354.487</u>	<u>20.322.463</u>	<u>5.050.225</u>	<u>88.206.671</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	18.726.407	2.402.461	7.096.398	2.321.462	30.546.728
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	9.616.527	30.197.178	12.119.259	4.193.207	56.126.171
Khấu hao trong kỳ	906.100	1.967.537	1.501.799	239.743	4.615.179
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>10.522.627</u>	<u>32.164.715</u>	<u>13.621.058</u>	<u>4.432.950</u>	<u>60.741.350</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>14.862.969</u>	<u>8.157.309</u>	<u>8.203.204</u>	<u>347.282</u>	<u>31.570.764</u>
Số cuối kỳ	<u>13.956.869</u>	<u>6.189.772</u>	<u>6.701.405</u>	<u>617.275</u>	<u>27.465.321</u>

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Ngàn VND		
	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	331.745	1.455.004	1.786.749
Mua trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>331.745</u>	<u>1.455.004</u>	<u>1.786.749</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	331.744	1.312.660	1.644.404
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	331.745	1.349.245	1.680.990
Tăng trong kỳ	-	47.448	48.448
Số cuối kỳ	<u>331.745</u>	<u>1.396.694</u>	<u>1.728.438</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>105.759</u>	<u>105.759</u>
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>58.311</u>	<u>58.311</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngân VND	
	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá:		
Số đầu năm	131.865.214	131.865.214
Tăng trong kỳ	403.507	403.507
Giảm trong kỳ	<u>(4.687.452)</u>	<u>(4.687.452)</u>
Số cuối kỳ	<u>127.581.269</u>	<u>127.581.269</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Số đầu năm	46.951.349	46.951.349
Tăng trong kỳ	3.074.075	3.074.075
Giảm trong kỳ	<u>(4.193.085)</u>	<u>(4.193.085)</u>
Số cuối kỳ	<u>45.832.339</u>	<u>45.832.339</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm	<u>84.913.865</u>	<u>84.913.865</u>
Số cuối kỳ	<u>81.748.930</u>	<u>81.748.930</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 2016. 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 cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	222.392.518	234.647.054
Dự án 510 Kinh Dương Vương	-	205.032.743
Khu tiểu thủ công nghiệp	40.185.521	-
Khác	<u>9.847.291</u>	<u>282.393</u>
TỔNG CỘNG	<u>272.425.330</u>	<u>439.962.190</u>

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngân VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1)	193.015.769	210.515.935
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.2)	<u>17.135.456</u>	<u>17.135.455</u>
TỔNG CỘNG	<u>210.151.225</u>	<u>227.651.390</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(1.566.424)</u>	<u>(1.079.891)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>208.584.801</u>	<u>226.571.499</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C")	162.177.982	11,46	171.242.021	11,46
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB")	20.009.719	11,46	20.011.153	11,46
Công ty TNHH EB Thành phố Mới ("EB")	5.965.307	11,46	14.400.000	11,46
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.862.761	28,66	4.862.761	28,66
TỔNG CỘNG	193.015.769		210.515.935	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("BDS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BDS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại số 196 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến.

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH EB Thành phố mới ("EB New city") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 0313517445 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. EB New city có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư Cityland, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB New city là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm:

	BĐS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	Ngàn VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	95.657.440
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>4.000.000</u>	<u>57.197.128</u>	<u>20.060.312</u>	<u>14.400.000</u>	<u>95.657.440</u>
Số đầu năm	862.761	114.044.893	(49.159)	-	114.858.495
Phân lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	-	19.160.761	(1.434)	(8.434.693)	10.724.634
Lợi nhuận được chia trong năm	-	(28.224.800)	-	-	(28.224.800)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>862.761</u>	<u>104.980.854</u>	<u>(50.593)</u>	<u>(8.434.693)</u>	<u>97.358.329</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>4.862.761</u>	<u>171.242.021</u>	<u>20.011.153</u>	<u>14.400.000</u>	<u>210.515.935</u>
Số cuối năm	<u>4.862.761</u>	<u>162.177.982</u>	<u>20.009.719</u>	<u>5.965.307</u>	<u>193.015.769</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)
Đầu tư cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	15.300	1.312.145	15.300	1.312.145
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310	12.331	123.310
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")		14.000.000		14.000.000
Khác		1.700.000		1.700.000
TỔNG CỘNG		17.135.455		17.135.455
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.566.424)		(1.079.891)
GIÁ TRỊ THUẦN		15.569.032		16.055.564

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay cho dự án Khang Điền Long Trường, dự án Mega Village, dự án Sapphire Phú Hữu, dự án The Venica, dự án Melosa, dự án Nhà Phố Cao ốc, dự án Nhà Phố Phú Hữu, dự án Gia Phước Phú Hữu, dự án Lucasta, dự án Merita Phước Long B, Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A, Khu phức hợp An Lạc Plaza và dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông số tiền là 183.709.026 ngàn VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 198.076.527 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án trên.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	Ngàn VND
Nguyên giá:	
Số đầu năm	34.008.874
Tăng trong kỳ	-
Số cuối kỳ	<u>34.008.874</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	21.039.527
Phân bổ trong kỳ	1.916.607
Số cuối kỳ	<u>22.956.134</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>12.969.347</u>
Số cuối kỳ	<u>11.052.740</u>

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Phải trả người bán	79.575.387	45.068.453
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	-	4.830.877
- Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Anpha	-	4.389.323
- Các nhà cung cấp khác	79.575.387	35.848.253
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	3.879.632
	<u>79.575.387</u>	<u>48.948.085</u>
Dài hạn		
Phải trả người bán	176.432	50.657.501
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	-	50.316.069
- Khác	176.432	341.432
	<u>176.432</u>	<u>50.657.501</u>
TỔNG CỘNG	<u>79.751.819</u>	<u>99.605.586</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

15.2 Người mua trả tiền trước

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Khoản thu trước tiền bán nền nhà (*)	621.419.580	500.755.790
Khoản thu trước tiền bán nền nhà của bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	225.180
	<u>621.419.580</u>	<u>500.980.970</u>
Dài hạn		
Khoản thu trước tiền bán nền nhà (*)	80.629.339	82.010.966
TỔNG CỘNG	<u>702.048.919</u>	<u>582.991.936</u>

(*) Đây là số tiền mà Nhóm Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	120.773.032	53.400.336
Thuế giá trị gia tăng	48.042.948	28.054.274
Thuế thu nhập cá nhân	1.279.413	10.030.419
Khác	99.007	388.605
TỔNG CỘNG	<u>170.194.400</u>	<u>91.873.634</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	9.233.104	28.131.269
Trích trước chi phí môi giới	4.073.162	-
Chi phí xây dựng của BCI	34.177.135	18.598.917
Khác	537.435	3.314.434
	<u>48.020.836</u>	<u>50.044.620</u>
Dài hạn		
Chi phí phải trả các dự án đầu tư	88.832.160	106.699.017
TỔNG CỘNG	<u>136.852.996</u>	<u>156.743.637</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.611.496	2.453.136
Khác	434.241	147.658
	<u>8.045.737</u>	<u>2.600.794</u>
Dài hạn		
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	<u>210.189.314</u>	<u>208.197.968</u>
TỔNG CỘNG	<u>218.235.051</u>	<u>210.798.762</u>

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	38.000	38.158.302
Nhận ký quỹ, ký cược, quỹ bảo trì	43.044.089	3.700.340
Phải trả khác	103.766.605	46.987.886
	<u>146.848.694</u>	<u>88.846.528</u>
Dài hạn		
Phải trả đền bù đất (*)	76.115.858	99.342.790
Nhận ký quỹ, ký cược	10.338.031	2.843.610
Phải trả khác	13.904.077	15.873.869
	<u>100.357.966</u>	<u>118.060.269</u>
TỔNG CỘNG	<u>247.206.660</u>	<u>206.906.797</u>

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư áp 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 20.1</i>)	60.807.947	10.855.529
Vay dài hạn đến hạn trả	93.099.888	207.963.996
	<u>153.907.835</u>	<u>218.819.525</u>
Dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 20.2</i>)	1.600.787.291	2.004.568.406
Vay đối tượng khác	-	2.611.915
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 20.3</i>)	472.685.455	900.000.000
	<u>1.833.472.746</u>	<u>2.907.180.321</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	93.099.888	207.963.996
Vay dài hạn	1.740.372.858	2.699.216.325
	<u>1.894.280.693</u>	<u>2.918.035.850</u>
TỔNG CỘNG		

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục dịch vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng số 13/2016/HĐTDHM ngày 27/07/2016	25.722.547	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Lãi suất cơ sở + 2,3%/năm (8,7%/năm)	Tín chấp
Hợp đồng số 20/2016/HĐTD-DN ngày 31/08/2016	35.085.400	12 tháng	Bù đắp chi phí đầu tư		9.1 Quyền sử dụng đất của 12 căn tạ P.Phú Hữu Quận 9.
TỔNG CỘNG	<u>60.807.947</u>				

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam					
Hợp đồng số 16.321.00102 ngày 22/09/2016	70.228.786	48 tháng	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất cơ sở + 4%/năm	20.996 m ² quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
Hợp đồng số 16.321.00101 ngày 22/09/2016	77.509.434	48 tháng	Trả tiền thuê 100.000 m ² đất tại Phường Bình Trị Đông B	Lãi suất 20% vốn góp tại Công ty cơ sở + 4%/năm	TNHH TM & DV Siêu Thị Big C An Lạc và 172.031,8 m ² quyền sử dụng đất, thuộc dự án 11A Bình Hưng
Hợp đồng vay số 121/2015 - HĐTDDA/NHCT90 2-NHAPHO- DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	145.757.186	48 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Phú Hữu	10,8	Quyền sử dụng 44.725 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Phú Hữu
Hợp đồng vay số HĐ16.2680021/HĐ TDDA/NHCT900- GIAPHUOC ngày 11 tháng 5 - 2016	70.888.205	47 tháng	Tài trợ cho dự án Gia Phước Phú Hữu	9,5	Quyền sử dụng 29.562,1 m ² đất thuộc dự án khu dân cư Gia Phước Phú Hữu
Hợp đồng vay số 122/2015 - HĐTDDA/NHCT90 2-NHAPHO- CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	171.225.927	48 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Cao ốc	10,8	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Cao ốc
Hợp đồng vay số 123/2015- HĐTDDA/NHCT902- KHONGGIANXANH ngày 12 tháng 8 năm 2015	175.711.453	42 tháng	Thanh toán khoản đầu tư vào dự án Lucasta	10,8	Quyền sử dụng 27.869 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Lucasta
Hợp đồng vay 71/2016-HĐTDDA- SĐBS1/NHCT902- THAPMUOI ngày 31 tháng 03 năm 2016	188.681.406	48 tháng	Tài trợ dự án Merita Phước Long B	10,8	Quyền sử dụng 30.159 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Tháp Mười Phước Long B
Hợp đồng vay số HĐ16.2680019/HĐT DDA/NHCT900- BINHTRUNG ngày 15 tháng 5 2016	184.449.614	47 tháng	Tài trợ cho dự án Bình Trung - Bình Trung Đông, Quận 2	9,5	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Bình Trung - Bình Trung Đông

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-----------	--	-------------------	-----------------	---------------------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 2000-LAV- 201406284 ngày 10 tháng 12 năm 2014	40.443.737	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	Từ 10 đến 11	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
---	------------	----------	--	-----------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4

Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD-DN ngày 1 tháng 7 năm 2015	177.891.543	38 tháng	Dự án Cao Ôc An Lạc Plaza, dự án Khu dân cư Áp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	17.244 m ² quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/ 4028/U B và số CT01135 và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.
--	-------------	----------	--	-----	---

Hợp đồng vay số 19/2016/HĐTD-DN ngày 17 tháng 08 năm 2016	28.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Lucasta	9,1	Quyền sử dụng 1.971 m ² đất thuộc dự án Lucasta
--	------------	----------	------------------------------	-----	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Tân Thuận

Hợp đồng vay số TAT.DN.794.1603 16 ngày 16 tháng 03 năm 2016	30.000.000	36 tháng	Thanh toán tiền đất tại Phường Phú Hữu	9,5	Các bất động sản của Công ty tại phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM với tổng giá trị 56.790.000.000
--	------------	----------	---	-----	---

TỔNG CỘNG **1.360.787.291**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	93.099.888
Vay dài hạn	1.267.687.403

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.3 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hà Nội					
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/VIETINBANK106 -KHANGDIEN ngày 26 tháng 10 năm 2015(*)	95.000.000	48 tháng	Tài trợ dự án Melosa	9	Quyền sử dụng đất 72.292,8 m ² thuộc dự án Melosa
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2016/ĐM/VIETINBANK .HN-KDH ngày 11 tháng 08 năm 2016 Chi phí phát hành trái phiếu	382.000.000 4.314.545	48 tháng	Cơ cấu các khoản nợ và tăng quy mô hoạt động của Công Ty	9,5	Quyền sử dụng đất 17.962,6 m ² thuộc dự án Melosa và 17.962,6 m ² thuộc dự án Veniva
TỔNG CỘNG	<u>472.685.455</u>				

(*) vào ngày 10 tháng 01 năm 2017 Công ty đã mua hết phần còn lại của hợp đồng đặt
mua trái phiếu số 01/2015/VIETTINBANK106-KHANGDIEN

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Ngàn VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:					
Số đầu năm	750.000.000	604.692.160	34.915.354	108.871.758	1.498.479.272
Phát hành cổ phiếu mới	1.050.000.000	555.222.000	-	-	1.605.222.000
Giảm lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	(1.338.277)	(1.338.277)
Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	2.098.446	2.098.446
Cổ tức công bố	-	-	-	(100.800.000)	(100.800.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.289.475)	(1.289.475)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	260.418.673	260.418.673
Số cuối kỳ	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	269.299.402	3.264.128.916
Năm nay:					
Số đầu năm (*)	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	269.299.402	3.264.128.916
Phát hành cổ phiếu mới	539.998.920	(539.998.920)	-	-	-
Điều chỉnh giảm lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	(12.360.072)	(12.360.072)
Cổ tức công bố	-	-	-	(167.188.812)	(167.188.812)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	378.010.020	378.010.020
Trích lập quỹ	-	-	13.020.934	(13.020.934)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(35.691.320)	(35.691.320)
Số cuối kỳ	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	419.048.284	3.426.898.732

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngàn VND Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.800.000.000	1.800.000.000
Tăng trong năm	539.998.920	-
Vốn góp cuối năm	<u>2.339.998.920</u>	<u>1.800.000.000</u>

21.2 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	233.999.892	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	233.999.892	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	233.999.892	180.000.000

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4		Ngàn VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Tổng doanh thu	2.189.271.531	334.590.491	3.858.690.894
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	2.168.969.058	277.178.634	3.746.720.760	987.938.151
<i>Doanh thu cho thuê đất</i>	7.772.040	52.670.534	66.922.860	52.670.534
<i>Doanh thu hợp đồng dịch vụ</i>	12.530.433	4.741.323	45.047.274	4.741.323
<i>Doanh thu khác</i>	-	-	-	6.569.559
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán bị trả lại	-	-	(7.264.813)	(1.979.159)
DOANH THU THUẦN	<u>2.189.271.531</u>	<u>334.590.491</u>	<u>3.851.426.081</u>	<u>1.049.940.408</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Lãi từ đánh giá lại khoản đầu tư	-	32.411.303	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	29.822.369
Lãi tiền gửi (hoàn trả lãi trích trước)	11.929.109	(798.983)	20.107.851	14.752.584
Khác	-	-	12.540	10.438
TỔNG CỘNG	11.929.109	31.612.320	20.120.391	79.355.805

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá vốn bất động sản	1.859.902.710	199.464.765	2.838.884.575
Giá vốn cho thuê hoạt động	4.516.609	-	17.353.893	22.563.384
Giá vốn dịch vụ cung cấp	3.371.469	-	22.106.661	779.132
Khác	-	-	-	248.193
TỔNG CỘNG	1.867.790.788	199.464.765	2.878.345.129	712.293.831

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Ngàn VNĐ Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Chi phí lãi vay	30.254.666	125.490	46.613.572
Chiết khấu thanh toán	21.102.953	32.000.646	98.818.765	50.446.727
Khác	217.885	-	1.028.518	189.204
TỔNG CỘNG	51.575.504	32.128.136	146.460.855	59.149.887

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

25 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4		Ngàn VND	
			Lũy kế từ đầu năm	
			đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	5.486.155	53.730.581	13.795.154	105.972.532
Thu từ giao dịch mua giá rẻ dự án	-	53.182.704	-	99.811.028
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-
Phí quản lý	1.710.651	-	3.892.660	-
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	3.239.843	-	7.460.082	-
Thu nhập khác	535.661	547.877	2.442.412	6.161.504
Chi phí khác	20.108.869	14.457.772	36.770.100	16.099.085
Thanh lý TSCĐ	-	572.851	-	940.702
Phạt thuế	13.211.408	2.915.859	19.168.569	2.419.231
Chi phí quản lý	6.648.373	-	14.233.835	-
Tiền phạt do vi phạm thuế	-	7.477.019	-	7.477.019
Chi phí khác	249.088	3.492.043	2.967.696	5.262.133
GIÁ TRỊ THUẦN	(14.622.714)	39.272.809	(22.574.946)	89.873.447

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty 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.

26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
Chi phí thuế TNDN hiện hành	155.297.706	47.325.157
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(3.938.010)	1.492.591
TỔNG CỘNG	151.359.696	48.817.748

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và thu nhập chịu thuế ước tính:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
Lợi nhuận trước thuế	543.943.582	324.322.306
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:		
Lỗ của các công ty con	(18.394.725)	52.498.421
Thay đổi chi phí phải trả	10.458.654	
Chi phí không được khấu trừ	32.458.963	19.947.384
Phân bổ lợi thế thương mại	1.916.607	
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(1.902.643)	6.572.417
(Lợi nhuận) lỗ trong công ty liên kết	(10.724.634)	(14.909.885)
Chi phí lãi vay	-	(66.313.240)
Điều chỉnh hợp nhất	232.979.290	(89.921.731)
Phạt do vi phạm về thuế	-	
Lợi nhuận chưa thực hiện	(5.156.325)	6.593.896
Cổ tức được chia	(29.161)	
Khác	365.251	(1.620.200)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	785.914.859	237.169.369
Lỗ năm trước chuyển sang	(9.215.909)	(12.601.676)
Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	776.698.950	224.567.692
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	155.339.790	48.573.267
Thuế TNDN trích (thừa) thiếu các năm trước	(42.084)	(1.248.110)
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	155.297.706	49.325.157
Thuế TNDN phải trả đầu năm	53.133.115	34.688.819
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền	3.389.711	(10.501.655)
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	16.508.807
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(98.224.150)	(34.888.013)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	113.596.382	53.133.115
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	120.773.032	53.400.336
Thuế TNDN phải thu cuối kỳ	(7.176.650)	(267.221)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 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 trong kỳ hiện hành và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
<i>Ngàn VND</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.155.255	1.461.344	(306.089)	1.461.344
Chi phí phải trả	3.456.540	1.109.032	2.347.508	(542.922)
Chi phí lãi vay	485.658	-	485.658	(2.293.123)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(98.756)	-	(98.756)	(3.094)
TỔNG CỘNG	4.998.697	2.570.376	2.428.321	(1.377.795)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ tính thuế	8.965.478	6.502.982	2.462.496	6.502.982
Dự phòng trợ cấp thôi việc	81.744	341.044	(259.300)	249.311
Chi phí phải trả	2.546.897	70.269	2.476.628	35.969
Chi phí lãi vay	-	-	-	(12.295.790)
Lãi tiền gửi dự thu	(2.421.547)	(337.016)	(2.084.531)	(337.016)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(44.675.961)	(43.590.357)	(1.085.604)	5.804.967
Tăng do hợp nhất các công ty con	(28.901.210)	(28.901.210)	-	(75.219)
TỔNG CỘNG	(64.404.599)	(65.914.288)	1.509.689	(114.796)
			3.938.010	(1.492.591)
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại				

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngàn VND
			Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu Thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Lợi nhuận nhận được	28.224.800
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT Thu lại tiền đầu tư	30.315.200 23.680.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngân VND</i>	
			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
Phải thu khách hàng				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu bất động sản		<u>1.276.763</u>
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Thành	Bên liên quan	Góp vốn HDHTĐT		<u>6.635.200</u>

28. 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:

	<i>Ngân VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	378.010.020	260.418.673
Trừ Quý khen thưởng phúc lợi	-	(1.289.475)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	<u>378.010.020</u>	<u>259.129.198</u>
Số lượng cổ phiếu đầu kỳ	180.000.000	180.000.000
Số lượng cổ phiếu thưởng phát hành trong kỳ	53.998.892	53.998.892
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>233.998.892</u>	<u>233.998.892</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- EPS (VNĐ/cổ phiếu)	1.615	1.107

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

29. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đến 1 năm	5.568.452	12.535.555
Trên 1 đến 5 năm	13.584.865	23.857.332
Trên 5 năm	5.214.520	2.046.898
TỔNG CỘNG	24.367.837	38.439.785

30. GIẢI TRÌNH TĂNG LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ.

Trong Quý 4 năm 2016, tình hình kinh doanh của Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền khả quan hơn, việc ghi nhận doanh thu trong kỳ từ các dự án Mega Village, Melosa, Venica, Lucasta cùng với việc chuyển nhượng các dự án Long Trường, Phong Phú 4, 510 Kinh Dương Vương dẫn đến doanh thu đạt được 2.189 tỷ đồng tương ứng 321 tỷ lợi nhuận gộp, nên lợi nhuận sau thuế tăng và biến động chênh lệch hơn 10% so với cùng kỳ quý 4/2015.

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 01 năm 2017

