

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2017

Ngày 30 tháng 9 năm 2017



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	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 45

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:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	mãn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 19 tháng 09 năm 2017
	Thành viên	từ ngày 12/04/2017 đến 19/09/2017
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	từ ngày 19 tháng 09 năm 2017
	Trưởng ban kiểm soát	đến ngày 19 tháng 09 năm 2017
Ông Đào Công Đạt	Thành viên	mãn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	mãn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 24 tháng 03 năm 2017
Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 03 năm 2017
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 04 năm 2017
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2017
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 03 năm 2017
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017.

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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 10 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.895.579.718	7.241.327.083
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.978.126.976	1.059.489.169
1. Tiền	111		649.232.790	629.593.202
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.328.894.186	429.895.967
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	510.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	510.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.622.140.882	1.485.091.191
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.1	393.159.408	724.960.167
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.2	652.127.215	469.339.840
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	579.963.285	294.115.578
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.1	(3.109.026)	(3.324.394)
IV. Hàng tồn kho	140		4.237.636.543	4.617.788.265
1. Hàng tồn kho	141	7	4.237.636.543	4.617.788.265
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		57.675.317	78.448.458
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		8.099.847	24.403.102
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		49.308.249	46.951.778
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		267.221	7.093.578
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		713.454.361	695.584.455
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		126.014.832	85.444.073
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.1	66.900.406	74.741.495
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.2	50.408.026	5.840.101
3. Phải thu dài hạn khác	216	6	18.492.400	14.848.477
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.1,6	(9.786.000)	(9.786.000)
II. Tài sản cố định	220		30.640.571	27.546.965
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	30.617.846	27.488.654
<i>Nguyên giá</i>	222		89.395.982	88.206.671
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(58.778.136)	(60.718.017)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9	22.725	58.311
<i>Nguyên giá</i>	228		1.786.749	1.786.749
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.764.024)	(1.728.438)
III. Bất động sản đầu tư	230	10	27.094.788	81.725.597
<i>Nguyên giá</i>	231		50.884.705	127.557.936
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(23.789.917)	(45.832.339)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: Ngàn VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		273.686.315	272.425.330
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	273.686.315	272.425.330
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		187.033.748	208.584.801
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	12.1	173.033.748	193.015.770
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	12.2	14.000.000	17.135.455
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	12.2	-	(1.566.424)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		68.984.107	19.857.689
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		54.158.353	3.797.804
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26.3	5.590.466	5.224.286
3. Lợi thế thương mại	269	14	9.235.288	10.835.599
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.609.034.079	7.936.911.538

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.815.742.464	3.539.099.200
I. Nợ ngắn hạn	310		1.382.721.105	1.272.169.292
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15.1	44.258.085	80.103.089
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.2	773.222.592	670.114.574
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	155.164.664	179.043.886
4. Phải trả người lao động	314		68.025	4.134.796
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	58.005.043	50.391.260
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	4.654.725	8.045.738
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	111.454.608	74.976.265
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	207.214.738	194.351.572
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		28.678.625	11.008.112
II. Nợ dài hạn	330		2.433.021.359	2.266.929.908
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15.1	176.432	176.432
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15.2	117.594	80.629.339
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	17	103.823.657	88.832.160
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	85.402.226	210.189.314
5. Phải trả dài hạn khác	337	19	44.836.660	101.197.965
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	2.118.611.156	1.699.929.119
7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	26.3	78.592.605	84.038.381
8. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.461.029	1.937.198

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.793.291.615	4.397.812.338
I. Vốn chủ sở hữu	410	21.1	4.793.291.615	4.397.812.338
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21	2.339.998.920	2.339.998.920
1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.339.998.920	2.339.998.920
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		619.915.240	619.915.240
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		68.061.401	47.936.288
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		803.468.771	468.978.713
4a. LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		429.824.615	97.203.991
4b. LNST chưa phân phối kỳ này	421b		373.644.156	371.774.722
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		961.847.283	920.983.177
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.609.034.079	7.936.911.538

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám Đốc

Tp HCM, ngày 27 tháng 10 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 3

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		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	469.482.949	417.816.769	2.429.284.360	1.669.419.363
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		568.582	7.179.852	5.012.630	7.264.813
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	468.914.367	410.636.917	2.424.271.730	1.662.154.550
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	256.294.707	230.099.438	1.631.553.074	1.010.554.341
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		212.619.660	180.537.481	792.718.656	651.600.209
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	9.538.217	1.500.472	51.657.455	8.191.282
22	7. Chi phí tài chính	24	13.452.988	23.011.111	93.666.634	94.885.351
23	Trong đó: chi phí lãi vay		4.972.206	7.365.068	19.121.327	16.353.906
24	8. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết		4.324.278	(1.137.352)	4.890.489	7.250.549
25	9. Chi phí bán hàng		6.636.384	41.082.371	115.787.071	101.152.611
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		27.527.460	27.445.928	94.862.266	83.957.848
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD		178.865.313	89.361.191	544.950.599	387.046.230
31	12. Thu nhập khác	25	3.909.821	3.332.494	11.582.526	8.308.999
32	13. Chi phí khác	25	7.709.580	3.531.223	26.123.317	16.261.231
40	14. Lợi nhuận khác		(3.799.759)	(198.729)	(14.540.791)	(7.952.232)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		175.065.554	89.162.462	530.409.808	379.093.998
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	8.580.832	31.483.102	119.495.623	114.390.783
52	17. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	26.3	3.347.340	1.469.698	(3.857.013)	(2.783.424)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		163.137.382	56.209.662	414.771.198	267.486.639
61	19. Lợi nhuận sau thuế của CĐ của Cty mẹ		140.014.914	70.397.877	300.973.644	270.957.114
62	20. Lợi nhuận sau thuế của CĐ thiểu số		23.122.468	(14.188.215)	41.127.042	(3.470.475)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)		601		1.596	1.157


 Nguyễn Trần Cẩm Hiền
 Người lập biểu


 Nguyễn Quốc Ân
 Kế toán trưởng


 Ngô Thị Mai Chi
 Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 10 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 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		530.409.808	379.093.998
	2. Điều chỉnh cho các khoản:			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.810.217	6.475.045
03	- Các khoản dự phòng		(215.368)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(53.791.818)	(15.428.103)
06	- Chi phí lãi vay	21	19.121.327	16.353.906
	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		501.334.166	386.494.846
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(142.879.798)	(232.069.619)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		435.083.639	(23.648.074)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(129.152.938)	304.185.133
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(34.057.294)	6.754.732
14	- Tiền lãi vay đã trả		(82.116.952)	(25.439.958)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(99.233.578)	(66.118.715)
17	- Tiền thu/chi khác cho hoạt động kinh doanh		(899.157)	(38.208.112)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		448.078.088	311.950.233
	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		(5.972.213)	(38.478.469)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
24	3. Thu hồi tiền gửi ngân hàng		1.681.818	43.500.000
25	4. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(3.814.278)	-
26	5. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		6.092.564	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		40.891.625	39.005.303
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		38.879.516	44.026.834
	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		135.000	525.000
33	2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.601.792.762	465.586.472
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.170.247.559)	(970.160.158)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(36.173.483)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		431.680.203	(540.222.169)

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 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		918.637.807	(184.245.102)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	5	1.059.489.169	982.506.232
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.978.126.976	798.261.130



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập biểu



Nguyễn Quốc Ân
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 10 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3

vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày 30 tháng 09 năm 2017

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 và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; tư vấn bất động sản, 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 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 30 tháng 09 năm 2017 là 345 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 338).

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản.	Đang hoạt động	99,90	99,90

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con như sau: (tiếp theo)

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	
				<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(17) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(18) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	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	57,31	57,31
(19) Công ty Cổ phần BCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(20) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(21) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(22) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đông Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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 30 tháng 09 năm 2017.

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.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ 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 sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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 Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí 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.

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 hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

3.9 *Chi phí trả trước*

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

3.10 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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)

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 Tập đoàn/Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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 (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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.

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- a. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- c. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- d. Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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 dựa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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 đã định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	7.707.569	5.407.855
Tiền gửi ngân hàng	641.525.221	624.185.347
Các khoản tương đương tiền (*)	1.328.894.186	429.895.967
TỔNG CỘNG	1.978.126.976	1.059.489.169

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng, và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,3% đến 6,4% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

5.1 Phải thu khách hàng

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	393.159.408	724.960.167
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	392.776.552	723.683.404
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	108.892.564	392.178.240
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090	94.083.090
- Phải thu khách hàng khác	179.800.898	237.422.074
- Phải thu bên liên quan	382.856	1.276.763
Dài hạn	66.900.406	74.741.495
Phải thu từ khách hàng	66.900.406	74.741.495
TỔNG CỘNG	460.059.814	799.701.662
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.109.026)	(3.324.394)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	454.950.788	794.377.268

5.2 Trả trước cho người bán

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	652.127.215	469.339.840
Tạm ứng cho thầu phụ	364.744.214	341.367.875
- Công ty CP xây dựng và Kinh Doanh Địa Ôc Hòa Bình	70.288.817	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	117.985.000	117.985.000
- Các nhà thầu phụ khác	176.470.397	223.382.875
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	287.383.001	127.971.965
Dài hạn	50.408.026	5.640.101
Tạm ứng cho thầu phụ	50.408.026	5.640.101
TỔNG CỘNG	702.535.241	474.979.941

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	579.963.285	294.115.578
Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	344.635.200	232.635.200
- Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (*)	340.000.000	226.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Thuận Thành ("Thuận Thành") (**)	4.635.200	6.635.200
Hợp đồng nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng vốn	160.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Sóng Nhiều	110.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Thăng Long	50.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (***)	52.171.499	54.963.918
Tạm ứng để thực hiện các dự án	18.315.406	4.149.889
Khác	4.841.180	2.366.571
Dài hạn	18.492.400	14.848.477
Tạm ứng để thực hiện các dự án	7.786.000	11.634.814
Ký quỹ	7.370.681	-
Khác	9.456.779	3.213.663
TỔNG CỘNG	598.455.685	308.964.055
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	590.669.685	301.178.055

(*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m² theo HĐHTĐT số 003/2016/HĐHT/TMINH-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2016.

(**) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Thuận Thành để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 1.731,8 m² ("Dự án Feliza") theo HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KD ngày 23 tháng 3 năm 2016.

(***) 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 hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

7. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang (*)	4.227.751.879	4.605.781.609
Hàng hóa	9.884.664	11.685.745
Nguyên liệu, vật liệu	-	320.911
TỔNG CỘNG	4.237.636.543	4.617.788.265

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

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Các dự án của BCCI	2.020.107.331	1.788.589.381
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (**)	239.048.012	462.103.047
Song Lập Phú Hữu ("Melosa")	168.972.123	436.892.411
Tháp Mười Phước Long B ("Merita") (**)	19.332.769	313.081.174
Bình Trưng - Bình Trưng Đông	265.405.615	263.553.900
Thành Phúc Cao ốc ("Jamila") (**)	333.717.747	234.795.339
Quốc Tế Phú Hữu (**) ("The Venica")	221.957.007	227.559.493
Thành Phúc Phú Hữu (**)	239.366.802	219.944.864
Kim Phát Phú Hữu	187.404.584	182.679.132
Sapphire Phú Hữu (**)	179.157.454	172.941.641
Gia Phước Phú Hữu (**)	204.083.325	122.287.602
Trí Minh Phú Hữu (**) ("Mega Village")	32.799.806	85.259.634
Khang Điền Long Trường	10.432.122	10.432.122
Các dự án khác	105.967.182	163.483.039
TỔNG CỘNG	4.227.751.879	4.605.781.609

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	24.479.496	38.827.133	20.322.463	4.577.579	88.206.671
Tăng trong kỳ	-	376.534	5.309.737	285.942	5.972.213
Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.782.902	-	4.782.902
Số cuối kỳ	24.479.496	39.203.667	20.849.298	4.863.521	89.395.982
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.400.513	17.728.354	3.901.379	4.088.289	33.901.437
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	10.527.807	32.188.718	13.549.695	4.451.797	60.718.017
Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.782.902	-	4.782.902
Khấu hao trong kỳ	671.785	748.836	1.219.567	202.833	2.843.021
Số cuối kỳ	11.199.592	32.937.554	9.986.360	4.654.630	58.778.136
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	13.951.689	6.638.415	6.772.768	125.782	27.488.654
Số cuối năm	13.3279.904	6.266.113	10.862.938	208.891	30.617.846

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

			Ngàn VND
	Giấy chứng nhận ISO	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối kỳ	331.745	1.455.004	1.786.749
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	331.745	1.312.660	1.644.405
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	331.745	1.396.693	1.728.438
Hao mòn trong năm	-	35.586	35.586
Số cuối năm	331.745	1.432.279	1.764.024
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	58.311	58.311
Số cuối năm	-	22.725	22.725

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngàn VND
	Cơ sở hạ tầng
Nguyên giá:	
Số đầu năm	127.557.936
Thanh lý, nhượng bán	76.673.231
Số cuối kỳ	50.884.705
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	45.832.339
Khấu hao trong kỳ	1.544.052
Thanh lý, nhượng bán	23.586.474
Số cuối kỳ	23.789.917
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	81.725.597
Số cuối kỳ	27.094.788

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 năm 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) vì hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	<i>Ngàn VND</i>	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	228.931.330	222.392.518
Khác	44.754.985	50.032.812
TỔNG CỘNG	<u>273.686.315</u>	<u>272.425.330</u>

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Ngàn VND</i>	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	173.033.748	193.015.770
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	14.000.000	17.135.455
TỔNG CỘNG	<u>187.033.748</u>	<u>210.151.225</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.566.424)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>187.033.748</u>	<u>208.584.801</u>

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</u>			<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</u>		
	<i>Ngàn VND</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i>	<i>Ngàn VND</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i>
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	172.289.026	11,46	20	162.177.983	11,46	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh	-	-	-	20.009.719	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới	744.722	11,46	20	5.965.307	11,46	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	-	-	50	4.862.761	28,66	50
TỔNG CỘNG	<u>173.033.748</u>			<u>193.015.770</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

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

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. 20% vốn góp tại Big C đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20.2*).

Công ty TNHH EB Thành phố mới ("EB") 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/VN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 09 năm 2017 bao gồm:

	BDS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	Tổng cộng
					Ngàn VND
Giá trị đầu tư:					
Số đầu kỳ	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	95.657.440
Chuyển nhượng trong kỳ	(4.000.000)	-	(20.060.312)	-	(24.060.312)
Số cuối kỳ	-	57.197.128	-	14.400.000	71.597.128
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu kỳ	862.761	104.980.855	(50.593)	(8.434.693)	97.358.330
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết	(862.761)	10.111.045	50.593	(5.220.585)	4.078.290
Cổ tức được chia trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	115.091.898	-	(13.655.278)	101.436.620
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	4.862.761	162.177.983	20.009.719	5.965.307	193.015.770
Số cuối kỳ	-	172.289.026	-	744.722	173.033.748

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	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")	-	-	19.354	1.312.145
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	-	-	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
TỔNG CỘNG		14.000.000		17.135.455
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-		(1.566.424)
GIÁ TRỊ THUẦN		14.000.000		15.569.031

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 105.421.562 ngàn VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016: 156.584.457 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 bất động sản của Nhóm Công ty.

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 và số cuối kỳ	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	23.173.275
Phân bổ trong kỳ	1.600.311
Số cuối kỳ	24.773.586
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	10.835.599
Số cuối kỳ	9.235.288

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

15.1 Phải trả người bán

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	44.258.085	80.103.089
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	29.999.851
Công ty TNHH Xây dựng Lê Gia	9.250.689	13.178.064
Công ty TNHH Xây dựng Livo	6.839.953	-
Các nhà cung cấp khác	28.167.443	36.925.174
Dài hạn	176.432	176.432
Phải trả người bán	176.432	176.432
TỔNG CỘNG	<u>44.434.517</u>	<u>80.279.521</u>

15.2 Người mua trả tiền trước

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	773.222.592	670.114.574
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	727.222.592	598.092.521
Nhận tạm ứng thanh lý khoản đầu tư	-	50.000.000
Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất dự án 158 Kinh Dương Vương	46.000.000	-
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	-	22.022.053
Dài hạn	117.594	80.629.339
Khoản thu trước tiền bán đất nền nhà (*)	117.594	80.629.339
TỔNG CỘNG	<u>773.340.186</u>	<u>750.743.913</u>

(*) Đây là số tiền mà Nhóm Công ty nhận trước từ khách hàng đã thanh toán theo tiến độ hợp đồng mua bán nhà. Công trình nhà đang thi công xây dựng, công ty sẽ bàn giao cho khách hàng sau khi hoàn thành và sẽ ghi nhận doanh thu tương ứng.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	148.513.552	134.897.032
Thuế giá trị gia tăng	5.855.435	42.732.913
Thuế thu nhập cá nhân	696.187	1.314.934
Khác	99.490	99.007
TỔNG CỘNG	<u>155.164.664</u>	<u>179.043.886</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn	58.005.043	50.391.260
Chi phí dịch vụ xây dựng	46.351.515	26.961.072
Chi phí lãi vay	2.118.181	10.181.899
Khác	9.535.337	13.248.289
Dài hạn	103.823.657	88.832.160
Chi phí dịch vụ xây dựng	103.823.657	88.832.160
TỔNG CỘNG	<u>161.828.700</u>	<u>139.223.420</u>

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn	4.654.725	8.045.738
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	3.581.336	7.611.496
Khác	1.073.389	434.242
Dài hạn	85.402.226	210.189.314
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	85.402.226	210.189.314
TỔNG CỘNG	<u>90.056.951</u>	<u>218.235.052</u>

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn	111.454.608	74.976.265
Quỹ bảo trì	73.721.589	41.171.703
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	1.410.501	2.811.837
Nhận ký quỹ, ký cược	7.150.000	4.990.252
Phải trả khác	29.172.518	26.002.473
Dài hạn	44.836.660	101.197.965
Phải trả đền bù đất (*)	23.505.857	76.115.857
Nhận ký quỹ, ký cược	7.249.881	17.698.314
Phải trả khác	14.080.922	7.383.794
TỔNG CỘNG	<u>156.291.268</u>	<u>176.174.230</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 ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

20. VAY VÀ NỢ

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn	207.214.738	194.351.572
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)	123.643.697	88.807.947
Vay dài hạn đến hạn trả	83.571.041	105.543.625
Dài hạn	2.118.611.156	1.699.929.119
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	1.818.611.156	1.227.243.664
Trái phiếu (Thuyết minh số 20.3)	300.000.000	472.685.455
TỔNG CỘNG	2.325.825.894	1.894.280.691

20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 09 năm 2017 (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 vay số 29/2017/HĐTD- DN ngày 29 tháng 8 năm 2017	100.000.000	12 tháng	Góp vốn HĐ hợp tác Đông Phú	8,4	Thế chấp Cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh (Mã cổ phiếu BCI)
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTDH M ngày 27 tháng 7 năm 2016	23.643.697	Ngày 27 tháng 7 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng cộng 2,3%/ năm	Tín chấp
	123.643.697				

20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4

Hợp đồng vay số 21/2017/HĐTD- DN ngày 27 tháng 6 năm 2017	272.100.000	36 tháng	Tài trợ dự án Quốc Tế	10,4	Quyền sử dụng 19 lô đất 5.990,60 m ² đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ dự án The Venica
--	-------------	----------	--------------------------	------	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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 30 tháng 09 năm 2017 (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 vay số 16.2680021/HĐT DA/NHCT900- GIAPHUOC ngày 11 tháng 5 năm 2016	95.717.063	47 tháng	Tài trợ dự án Gia Phước Phú Hữu	10,8	Quyền sử dụng 29.562 m ² đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ dự án Gia Phước Phú Hữu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam					
Hợp đồng vay số 16.321.000101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	73.037.735	52 tháng	Trả tiền thuê 100.000 m ² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	9,5	20% vốn góp tại Công ty TNHH TM & DV Siêu Thị Big C An Lạc; 172.032 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, và thuộc dự án 11A Bình Hưng
Hợp đồng vay số 16.321.000102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	88.857.950	42 tháng	Tài trợ dự án Phong phú 4, Bình Chánh	9,5	140.319 m ² quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
Hợp đồng vay số 17.2950023- HĐTDDA/NGCT9 00-SAPHIRE ngày 14 tháng 03 năm 2017	100.900.000	60 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	9,5	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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 30 tháng 09 năm 2017 (Ngân 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 vay số 121/2015 - HĐTDDA/NHCT 902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	135.000.000	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Phú Hữu	10.8	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Thành Phúc - Phú Hữu quy mô 44.725 m ²
Hợp đồng vay số 122/2015 - HĐTDDA/NHCT 902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	260.558.116	45 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 Thành Phúc Cao ốc "Jamila"
Hợp đồng vay số 01/2017- HĐCVDADT/NHCT106- KIMPHAT ngày 31 tháng 8 năm 2017	102.919.987	34 tháng	Tài trợ dự án Kim Phát	9.5	Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án Kim Phát quy mô 36.518 m ² đất.
Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐ TDDA/NHCT90 0-BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	190.849.614	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trung - Bình Trưng Đông	10.8	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất và tài sản hình thành từ dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Hòa Hưng					
Hợp đồng vay số TAT.DN.794.1603 16 ngày 4 tháng 4 năm 2016	30.000.000	36 tháng	Tài trợ mua đất Giai đoạn 2 dự án The Venica	10,9	Thừa 648,649,650,651,6 52 tờ bản đồ số 13, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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 30 tháng 09 năm 2017 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-----------	--	-------------------	--------------	---------------------	----------------------

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 và phụ lục số 06-01/SĐBS - HĐTD	85.714.290	48 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	Quyền sử dụng 18.392 m ² đất số T00013/1aQSĐĐ/4028/UB, 00230/2a QSĐĐ/2580/UB và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án 158 An Dương Vương
Hợp đồng vay số 16/2016/HĐTD-DN ngày 17 tháng 8 năm 2016	16.527.442	18 tháng	thanh toán chi phí đầu tư dự án Lucsata	9,5	Quyền sử dụng 1.971 m ² đất thửa 256,260, tờ bản đồ số 10, Phường Phú Hữu, Quận 9
Hợp đồng vay số 30/2017/HĐTD-DN ngày 29 tháng 8 năm 2017	350.000.000	18 tháng	Góp vốn HĐ hợp tác Đông Phú	8,4	Thẻ chấp Cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh (Mã cổ phiếu BCI)
Hợp đồng vay số 10/2017/HĐtn-DN ngày 19 tháng 5 năm 2017 và phụ lục số 10.01/SĐBS - HĐTD	100.000.000	60 tháng	Tài trợ dự án khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	Lãi suất cơ bản + 3%/năm	Quyền tài sản 1.099.000m ² đất tại khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng

TỔNG CỘNG **1.902.182.197**

Trong đó:
 Vay dài hạn đến hạn trả 83.571.041
 Vay dài hạn 1.818.611.156

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.3 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Vietnam Debt Fund SPC					
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/KDH-DC ngày 08 tháng 9 năm 2017	150.000.000	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động kinh doanh	12	Thế chấp Cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh (Mã cổ phiếu BCI)
Vietnam Debt Fund SPC- A Class Segregated Portfolio					
Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/KDH-DC ngày 08 tháng 9 năm 2017/Chi phí phát hành trái phiếu	150.000.000	24 tháng	Tăng quy mô vốn hoạt động kinh doanh	12	Thế chấp Cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh (Mã cổ phiếu BCI)
TỔNG CỘNG	300.000.000				

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>Ngàn VND</i>					
Năm trước:					
Số đầu năm	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	262.238.257	3.257.067.771
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	270.957.114	270.957.114
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934	(13.020.934)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.924.466)	(25.924.466)
Số cuối kỳ	<u>1.800.000.000</u>	<u>1.159.914.160</u>	<u>47.936.288</u>	<u>494.249.971</u>	<u>3.502.100.419</u>
Kỳ nay:					
Số đầu năm	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	468.978.713	3.476.829.161
Phát hành cổ phiếu mới (*)	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	373.644.156	373.644.156
Phân phối lợi nhuận	-	-	20.125.113	(20.125.113)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.028.985)	(19.028.985)
Số cuối kỳ	<u>2.339.998.920</u>	<u>619.915.240</u>	<u>68.061.401</u>	<u>803.468.771</u>	<u>3.831.444.332</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 30 tháng 09 năm 2016
Vốn điều lệ đã góp		
Vốn góp đầu năm	2.339.998.920	1.800.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>2.339.998.920</u>	<u>1.800.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	233.999.892	180.000.000
Cổ tức đã trả	-	180.000.000

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 30 tháng 09 năm 2016
	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3		Ngàn VND	
			Lũy kế từ đầu năm	
			đến cuối Quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	469.482.949	417.816.769	2.429.284.360	1.669.419.383
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	328.979.783	393.892.930	2.254.745.904	1.577.751.702
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận 1 lần(*)</i>	127.651.249	23.923.839	130.901.341	59.150.820
<i>Doanh thu hợp đồng dịch vụ</i>	12.838.281	-	39.328.206	32.516.841
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất đã phát triển CSHT</i>	13.636	-	4.308.909	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	(568.582)	(7.179.852)	(5.012.630)	(7.264.813)
Hàng bán bị trả lại	(568.582)	(7.179.852)	(3.053.784)	(7.264.813)
Giảm giá hàng bán	-	-	(1.958.846)	-
DOANH THU THUẦN	468.914.367	410.636.917	2.424.271.730	1.662.154.550
<i>Trong đó</i>				
<i>Doanh thu bất động sản</i>	1.131.514.888	386.713.078	2.249.733.274	1.570.486.889
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận 1 lần</i>	940.593	23.923.839	130.901.341	59.150.820
<i>Doanh thu hợp đồng dịch vụ</i>	15.378.100	-	39.328.206	32.516.841
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất đã phát triển CSHT</i>	1.353.880	-	4.308.909	-

(*) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã được ghi nhận theo chính sách kế toán tại Thuyết minh số 3.15.

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 3		Ngàn VND	
			Lũy kế từ đầu năm	
			đến cuối Quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	9.538.217	1.500.472	22.053.820	8.191.382
Cổ tức nhận được	-	-	19.354	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	29.584.281	-
TỔNG CỘNG	9.538.217	1.500.472	51.657.455	8.191.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3		Ngàn VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	180.342.813	227.510.872	1.537.650.755
Giá vốn dịch vụ cung cấp	8.821.150	2.232.201	23.974.564	18.735.192
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	67.442.400	356.363	67.985.690	12.837.284
Giá vốn cho thuê hoạt động – đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	111.656	-	1.942.065	-
TỔNG CỘNG	256.294.707	230.099.436	1.631.553.074	1.010.554.341

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3		Ngàn VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Chiết khấu thanh toán	7.917.772	15.320.810	69.817.762
Lãi tiền vay	4.972.206	7.365.068	19.121.327	16.353.906
Chi phí tài chính khác	563.010	325.233	4.727.545	815.633
TỔNG CỘNG	13.452.988	23.011.111	93.666.634	94.885.351

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3		Ngàn VND Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
	Thu nhập khác	3.909.821	3.332.494	11.582.526
Thanh lý tài sản cố định	532.727	-	1.681.818	-
Phí quản lý	2.231.822	503.400	7.249.574	2.182.009
Thu do vi phạm hợp đồng	725.125	1.659.086	1.676.856	4.220.239
Khác	420.147	1.170.008	974.278	1.906.751
Chi phí khác	7.709.580	3.531.223	26.123.317	16.261.231
Chi phí dịch vụ quản lý	4.341.736	2.294.653	15.161.827	7.585.462
Chi phí khác	3.367.844	1.236.570	10.961.490	8.675.769
GIÁ TRỊ THUẬN	(3.799.759)	(198.729)	(14.540.791)	(7.952.232)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	119.495.623	114.390.783
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(3.857.013)	(2.783.424)
TỔNG CỘNG	115.638.610	111.607.359

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

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	530.409.808	379.093.998
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	106.081.962	75.818.800
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	3.305.516	2.026.516
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.679.730	3.671.577
Thu nhập không chịu thuế	(3.871)	(384.129)
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(978.092)	(1.450.110)
Điều chỉnh hợp nhất	1.245.502	33.809.971
Lỗi năm trước chuyển sang	(5.637.932)	(1.843.182)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	1.945.795	(42.084)
Chi phí thuế TNDN	115.638.610	111.607.359

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập 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 trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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 năm trước như sau:

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	218.703	902.170	(683.467)	(844.621)
Chi phí phải trả	5.004.999	1.917.999	3.087.000	1.347.819
Chi phí lãi vay	3.525.509	2.658.152	867.357	284.887
Thu nhập lãi vay dự thu	(3.291.226)	(1.055.656)	(2.235.570)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	269.140	(269.140)	(88.624)
Dự phòng phải thu khó đòi	-	400.000	(400.000)	-
Lỗi tính thuế	132.481	132.481	-	-
Tăng do hợp nhất các công ty con	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	5.590.466	5.224.286	366.180	699.461
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗi thuế	15.770.060	4.681.381	9.133.736	2.140.057
Chi phí lãi vay	1.700.061	(3.282.770)	4.982.831	-
Dự phòng phải thu khó đòi	53.373	-	53.373	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	333.131	115.486	217.645	(259.300)
Lợi nhuận chưa thực hiện	206.049	-	206.049	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(8.495.619)	(4.716.438)	(3.779.181)	(1.808.849)
Điều chỉnh giá trị hợp lý từ ngành vụ mua công ty con	(44.580.186)	(37.851.766)	(6.728.420)	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(43.579.474)	(42.984.274)	(595.200)	(380.529)
Chi phí phải trả	-	-	-	2.392.584
TỔNG CỘNG	(78.592.605)	(84.038.381)	3.490.933	2.083.963
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			3.857.013	2.783.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 3, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngàn VND	
			Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.276.763

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:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 30 tháng 09 năm 2016
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	373.644.156	270.759.114
Trừ Quý khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	373.644.156	270.759.114
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (*)	233.999.892	233.999.892
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND/cổ phiếu)	1.596	1.157
- Lãi suy giảm (VND/cổ phiếu)	1.596	1.157

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 3 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

(*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 53.999.892 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016 và được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, theo hướng dẫn của CMKTVN số 30.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3 (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 09 năm 2017

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 năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	20.656.047	41.719.037
Trên 1 đến 5 năm	48.916.711	5.321.552
Trên 5 năm	-	21.404.960
TỔNG CỘNG	69.572.758	68.445.549

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

Trong Quý 3/2017, Công ty có ghi nhận doanh thu bán hàng từ dự án Merita, Melosa, The Venica và từ doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận 1 lần của BCI với doanh thu 469 tỷ và lợi nhuận cho các dự án này là 212 tỷ dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong Quý 3/2017 có biến động tăng và chênh lệch hơn 10% so với Quý 3/2016.

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

Vào ngày 10 tháng 10 năm 2017 Công ty đã thay đổi trụ sở chính từ 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 về địa chỉ mới tại Phòng 1 & 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Ngoài sự kiện nêu trên 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 10 năm 2017

