

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("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 ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch	bổ nhiệm vào ngày 1 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch	miễn nhiệm vào ngày 28 tháng 2 năm 2017
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên	bổ nhiệm vào ngày 27 tháng 4 năm 2017
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên	
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Ban 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 năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban 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 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 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 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 GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban 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 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 Giám đốc:
Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60792124/19357153-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

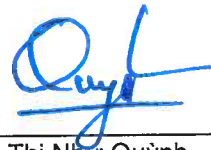
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1



Nguyễn Thị Như Quỳnh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3040-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.080.642.514.468	2.928.193.264.749
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	45.266.230.986	50.855.004.269
111	1. Tiền		20.266.230.986	29.855.004.269
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.000.000.000	21.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		287.173.753.855	248.673.841.761
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	171.376.332.862	101.158.497.366
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	116.022.605.998	121.474.510.865
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	14.259.110.719	33.757.896.511
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(14.484.295.724)	(7.717.062.981)
140	III. Hàng tồn kho	8	2.731.509.169.921	2.625.597.348.251
141	1. Hàng tồn kho		2.748.031.382.773	2.638.923.921.103
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(16.522.212.852)	(13.326.572.852)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		16.693.359.706	3.067.070.468
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	16.693.359.706	2.296.419.876
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	770.650.592

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		441.734.803.631	384.689.260.177
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.942.914.392	4.490.561.358
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	3.528.095.449	3.998.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	13.623.565.771	7.108.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(6.208.746.828)	(6.616.746.828)
220	II. Tài sản cố định		60.619.616.773	54.510.526.477
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	22.695.921.515	16.586.831.219
222	Nguyên giá		49.638.243.148	41.051.961.330
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.942.321.633)	(24.465.130.111)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.923.695.258	37.923.695.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	12	47.171.562.797	49.854.646.011
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(19.905.517.551)	(17.222.434.337)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.835.163.636	3.636.363.636
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.835.163.636	3.636.363.636
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	312.538.313.139	267.788.766.322
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.1	278.707.993.139	233.958.446.322
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	42.755.320.000	42.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.627.232.894	4.408.396.373
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		405.323.608	173.942.266
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	7.221.909.286	4.234.454.107
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.522.377.318.099	3.312.882.524.926

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.943.698.840.926	1.789.511.186.241
310	I. Nợ ngắn hạn		1.277.310.358.731	942.473.123.546
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	79.438.301.509	359.936.692.698
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	399.336.258.704	127.002.349.132
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.198.486.037	20.598.067.596
314	4. Phải trả người lao động		1.053.885.000	257.232.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	70.271.938.491	71.168.666.182
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		335.317.967	1.283.631.148
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	43.434.010.548	23.450.283.464
320	8. Vay ngắn hạn	20	661.721.016.561	336.757.291.373
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		6.593.774.479	2.280.559.616
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		927.369.435	(261.650.163)
330	II. Nợ dài hạn		666.388.482.195	847.038.062.695
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	298.474.899.790	165.291.855.511
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
338	3. Vay dài hạn	20	359.755.293.503	673.005.773.803
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		2.696.016.364	3.278.160.843
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.578.678.477.173	1.523.371.338.685
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.578.678.477.173	1.523.371.338.685
411	1. Vốn cổ phần đã góp	21.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	21.1	470.571.611	-
415	4. Cổ phiếu quỹ	21.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	59.452.912.036	57.548.003.887
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	79.061.231.305	28.686.730.753
421a	- Lũy kế đến cuối năm trước		(102.746.639)	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm hiện hành		79.163.977.944	28.686.730.753
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.968.873.008	7.411.714.832
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.522.377.318.099	3.312.882.524.926

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

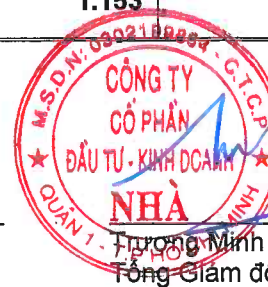
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	599.073.782.054	278.552.810.163
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	599.073.782.054	278.552.810.163
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(482.657.508.929)	(221.991.847.653)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		116.416.273.125	56.560.962.510
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.911.431.638	1.416.143.813
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.161.743.159)	(4.959.611.582)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.133.460.140)	(4.953.649.286)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	13.1	30.417.224	(177.429.632)
25	9. Chi phí bán hàng	25	(7.534.807.159)	(3.138.798.773)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(32.450.513.916)	(22.501.235.145)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		77.211.057.753	27.200.031.191
31	12. Thu nhập khác	26	10.182.939.987	4.220.491.388
32	13. Chi phí khác	26	(3.847.673.595)	(2.449.914.284)
40	14. Lợi nhuận khác	26	6.335.266.392	1.770.577.104
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		83.546.324.145	28.970.608.295
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(4.812.643.204)	(918.922.031)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	2.987.455.179	1.379.367.380
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		81.721.136.120	29.431.053.644
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		79.163.977.944	28.686.730.753
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.557.158.176	744.322.891
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	1.153	418
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.4	1.153	418



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		83.546.324.145	28.970.608.295
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10, 12	5.160.274.736	4.443.854.274
03	Các khoản dự phòng		13.285.943.127	5.209.843.669
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.917.391.788)	(3.855.982.224)
06	Chi phí lãi vay	24	1.133.460.140	4.953.649.286
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		101.208.610.360	39.721.973.300
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(52.775.486.433)	40.870.850.959
10	Tăng hàng tồn kho		(109.107.461.670)	(1.012.044.227.199)
11	Tăng các khoản phải trả		45.983.991.310	320.649.541.208
12	Tăng chi phí trả trước		(14.628.321.172)	(1.343.266.993)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.275.793.487)	(5.322.121.524)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.864.872.050)	(438.909)
20	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(33.459.333.142)	(617.467.689.158)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(5.398.100.000)	(3.774.227.272)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	3.842.500.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.1	(44.719.129.593)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		64.387.570.000	5.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.886.974.564	1.402.309.593
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		16.157.314.971	6.470.582.321
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	443.170.536.261	820.498.469.850
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(431.457.291.373)	(167.207.968.344)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		11.713.244.888	653.290.501.506

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.588.773.283)	42.293.394.669
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		50.855.004.269	8.561.609.600
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	45.266.230.986	50.855.004.269



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“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 (“CNĐKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có một công ty con, Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. Trụ sở đăng ký của IC tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu của IC.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 154 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2016: 155 người).

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 công ty con (“Nhóm Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc 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 các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và 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 nhất quán.

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 nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này 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 Nhóm 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 mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 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 bao gồm:

- Chi phí mua đất, 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho - bất động sản tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán 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.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất khi Công ty nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2003 theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và không được khấu trừ do thời gian sử dụng là lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	13 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 – 10 năm
Phương tiện vận tải	7 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và nhà	25 – 50 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.

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 khoản thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là 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 trên 20% 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 Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết 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 hoạt động 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/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn 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 các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

3.11 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.

3.12 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán 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 để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ 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 hoặc lỗ 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.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16 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 đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ 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

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu 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.

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.

3.17 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 phải nộp cho hoặc được thu hồi từ 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 nộp 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 nộp 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 các khoản mục này trong 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, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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; hoặc
- ▶ Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.18 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	8.958.104.241	85.813.744
Tiền gửi ngân hàng	11.308.126.745	29.769.190.525
Các khoản tương đương tiền (*)	25.000.000.000	21.000.000.000
TỔNG CỘNG	45.266.230.986	50.855.004.269

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và được hưởng tiền lãi với lãi suất là 4,3%/năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	171.376.332.862	101.158.497.366
Công ty TNHH XD Nam Hải	12.647.143.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Khang Nam	9.364.490.403	11.863.393.818
Công ty Cổ phần Thái Dương	8.100.000.000	8.100.000.000
Công ty TNHH Hush Creative	-	9.345.000.000
Các khách hàng khác	141.264.699.459	71.850.103.548
Dài hạn	3.528.095.449	3.998.346.579
Phải thu các bên khác	3.528.095.449	3.998.346.579
TỔNG CỘNG	174.904.428.311	105.156.843.945
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.484.295.724)	(6.757.062.981)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(3.490.346.579)	(3.898.346.579)

Chi tiết phải thu khách hàng được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	137.090.009.642	75.952.027.300
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	33.365.590.122	24.035.849.828
Phải thu từ hoạt động khác	920.733.098	1.170.620.238
TỔNG CỘNG	171.376.332.862	101.158.497.366
Dài hạn		
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	1.130.613.959	1.130.613.959
Phải thu từ hoạt động khác	2.397.481.490	2.867.732.620
TỔNG CỘNG	3.528.095.449	3.998.346.579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

(*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ chủ yếu bao gồm các khoản phải thu (i) 5%-10% số tiền còn lại trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu đất và nhà hoặc (ii) giá trị còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán. Các khoản phải thu chi tiết theo dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (ii)	120.958.409.587	47.692.459.095
Dự án 6B (i)	10.103.728.389	11.166.379.389
Dự án An Phú An Khánh (ii)	-	9.345.000.000
Cao ốc An Khang (i)	1.674.032.217	2.818.468.367
Cao ốc Thịnh Vương (i)	2.230.239.449	2.667.920.449
Dự án Phong Phú (i)	2.101.760.000	2.239.960.000
Dự án Bình Hòa (i)	21.840.000	21.840.000
TỔNG CỘNG	<u>137.090.009.642</u>	<u>75.952.027.300</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các khoản ứng trước không tính lãi cho các nhà thầu và các cơ quan Nhà nước liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Nông (dự án Thiên Phú, Đăk Nông)	20.300.000.000	20.300.000.000
Công ty Cổ phần gạch ngói Long Bình (Dự án Long Bình, Quận 9)	19.899.197.600	19.899.197.600
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông (Lô số 6, dự án 6B)	12.927.603.431	12.927.603.431
Công ty TNHH Lạc Thành (Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè)	-	9.463.344.300
Các nhà cung cấp khác	50.323.042.212	43.168.077.270
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	12.572.762.755	15.716.288.264
TỔNG CỘNG	<u>116.022.605.998</u>	<u>121.474.510.865</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	14.259.110.719	33.757.896.511
Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*)	7.444.760.000	16.800.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>	5.650.000.000	8.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Máy Thăng Long</i>	1.794.760.000	8.800.000.000
Khác	6.814.350.719	16.957.896.511
Dài hạn	13.623.565.771	7.108.961.607
Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*)	-	2.450.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>	-	850.000.000
<i>Công ty Cổ phần Máy Thăng Long</i>	-	1.600.000.000
Công ty TNHH TM & XD Ngọc Phúc	8.522.604.164	-
Khác	5.100.961.607	4.658.961.607
TỔNG CỘNG	27.882.676.490	40.866.858.118
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(960.000.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.718.400.249)	(2.718.400.249)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	25.442.774.883	38.595.631.511
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	2.439.901.607	2.271.226.607

(*) Số tiền này thể hiện khoản ứng trước của Công ty vào dự án bất động sản của các đơn vị trên trong những năm trước đây mà Công ty dự kiến sẽ nhận được đất sau khi hoàn thành. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định ngưng việc đầu tư của Công ty vào các dự án bất động sản này. Do đó, khoản ứng trước này đã được thỏa thuận để hoàn lại cho Công ty theo các hồ sơ có liên quan.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện chi phí đầu tư xây dựng dở dang cho các dự án bất động sản đang triển khai như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Dự án Terra Royal (i)	1.461.779.471.548	-	1.240.981.823.274	-		-
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (ii)	863.384.213.582	-	1.043.370.796.531	-		-
Dự án 6A	131.864.913.107	-	130.558.094.925	-		-
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	115.974.275.419	-	115.974.275.419	-		-
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-		-
Lô 6, 7 & 8 – Dự án 6B	22.686.185.968	-	22.673.276.878	-		-
Các dự án khác	123.493.533.093	(16.522.212.852)	56.516.864.020	(13.326.572.852)		-
TỔNG CỘNG	2.748.031.382.773	(16.522.212.852)	2.638.923.921.103	(13.326.572.852)		

(i) Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

(ii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 49.504,3 m² trên tổng diện tích 562.143,9 m² tại dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

(iii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 126.105 m² trên tổng diện tích 153.660 m² tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 20).

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÁN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới	16.147.416.768	1.731.663.970
Khác	545.942.938	564.755.906
TỔNG CỘNG	16.693.359.706	2.296.419.876

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	28.349.789.734	5.603.964.637	5.657.467.366	1.440.739.593	41.051.961.330
Mua trong năm	-	768.100.000	-	-	768.100.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	7.818.181.818	-	-	7.818.181.818
Số cuối năm	28.349.789.734	14.190.246.455	5.657.467.366	1.440.739.593	49.638.243.148
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	4.280.813.180	1.931.575.597	2.889.260.499	1.350.303.635	10.451.952.911
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	13.178.846.439	5.106.355.611	4.915.680.198	1.264.247.863	24.465.130.111
Khấu hao trong năm	962.759.062	1.250.523.393	254.296.944	9.612.123	2.477.191.522
Số cuối năm	14.141.605.501	6.356.879.004	5.169.977.142	1.273.859.986	26.942.321.633
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	15.170.943.295	497.609.026	741.787.168	176.491.730	16.586.831.219
Số cuối năm	14.208.184.233	7.833.367.451	487.490.224	166.879.607	22.695.921.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Số tiền này thể hiện giá trị quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 là 26.471.477.820 VND, quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 là 11.101.600.430 VND và quyền sử dụng đất tại Lô B16, Khu dân cư 13E, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh là 350.617.008 VND.

Trong đó, quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND Đất và nhà (*)
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>67.077.080.348</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	17.222.434.337
Hao mòn trong năm	<u>2.683.083.214</u>
Số cuối năm	<u>19.905.517.551</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>49.854.646.011</u>
Số cuối năm	<u>47.171.562.797</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

- (*) Bao gồm trong đất và nhà, chi tiết các bất động sản được dùng để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng như sau:
- Quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).
 - Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	9.633.426.724	9.410.623.162
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(1.697.689.307)</u>	<u>(4.556.705.432)</u>
SỐ TIỀN THUẦN	<u>7.935.737.417</u>	<u>4.853.917.730</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	278.707.993.139	233.958.446.322
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 13.2)	42.755.320.000	42.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(8.925.000.000)</u>	<u>(8.925.000.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>312.538.313.139</u>	<u>267.788.766.322</u>

13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	% sở hữu và % quyền biểu quyết	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG")	46,19	46,19
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương ("SGBD")	37,40	22,49
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm được trình bày như sau:

	VND			
	PG	SGBD	LB	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	150.968.925.000	67.480.013.645	21.000.000.000	239.448.938.645
Tăng trong năm	<u>-</u>	<u>44.719.129.593</u>	<u>-</u>	<u>44.719.129.593</u>
Số cuối năm	<u>150.968.925.000</u>	<u>112.199.143.238</u>	<u>21.000.000.000</u>	<u>284.168.068.238</u>
Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết:				
Số đầu năm	-	(2.953.846.577)	(2.536.645.746)	(5.490.492.323)
Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết	<u>-</u>	<u>(280.604.494)</u>	<u>311.021.718</u>	<u>30.417.224</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(3.234.451.071)</u>	<u>(2.225.624.028)</u>	<u>(5.460.075.099)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>150.968.925.000</u>	<u>64.526.167.068</u>	<u>18.463.354.254</u>	<u>233.958.446.322</u>
Số cuối năm	<u>150.968.925.000</u>	<u>108.964.692.167</u>	<u>18.774.375.972</u>	<u>278.707.993.139</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	5,31	34.000.000.000	5,31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	10,93	5.466.500.000	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	1,61	3.100.000.000	1,61
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	188.820.000	0,06	188.820.000	0,06
TỔNG CỘNG	42.755.320.000		42.755.320.000	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.925.000.000)		(8.925.000.000)	
GIÁ TRỊ THUẦN	33.830.320.000		33.830.320.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	108.082.777.284	67.812.552.438
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 24)	1.133.460.140	4.953.649.286
TỔNG CỘNG	<u>109.216.237.424</u>	<u>72.766.201.724</u>

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho các đối tượng khác	77.877.646.964	358.376.038.153
Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh - tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal	-	303.109.369.312
Các nhà cung cấp khác	77.877.646.964	55.266.668.841
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1.560.654.545	1.560.654.545
TỔNG CỘNG	<u>79.438.301.509</u>	<u>359.936.692.698</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền các dự án của Công ty như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	399.336.258.704	127.002.349.132
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	298.379.469.311	78.963.372.027
Nhận tạm ứng liên quan đến việc chuyển nhượng trong tương lai phân vốn góp tại công ty Phạm Gia	64.387.570.000	-
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	17.554.360.673	19.957.034.673
Các dự án khác	19.014.858.720	28.081.942.432
Dài hạn	298.474.899.790	165.291.855.511
Dự án 6A	109.799.029.000	100.549.029.000
Dự án Terra Royal	145.242.173.311	23.231.462.062
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	23.107.818.700	20.899.610.700
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	11.724.500.779	12.010.375.749
TỔNG CỘNG	<u>697.811.158.494</u>	<u>292.294.204.643</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP VÀ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	15.933.995.383	16.780.031.543	(22.934.849.594)	9.779.177.332
Thuế thu nhập cá nhân	389.714.389	3.325.326.770	(2.900.356.075)	814.685.084
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(770.650.592)	4.812.643.204	(2.864.872.050)	1.177.120.562
Thuế khác	4.274.357.824	(415.373.660)	(1.431.481.105)	2.427.503.059
TỔNG CỘNG	19.827.417.004	24.502.627.857	(30.131.558.824)	14.198.486.037
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả</i>	(770.650.592)			-
<i>Phải thu</i>	20.598.067.596			14.198.486.037

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	28.918.964.311	53.721.237.655
Phạt chậm thanh toán	37.029.639.910	14.731.115.349
Chi phí xây dựng	2.348.102.270	2.366.313.178
Khác	1.975.232.000	350.000.000
TỔNG CỘNG	70.271.938.491	71.168.666.182

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải trả	27.170.761.724	3.144.546.924
Đền bù đất dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè phải trả cho chủ đất	-	6.418.555.000
Khác	16.263.248.824	13.887.181.540
TỔNG CỘNG	43.434.010.548	23.450.283.464

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	336.757.291.373	396.421.016.561	(336.457.291.373)	265.000.000.000	661.721.016.561
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	195.018.480.776	396.421.016.561	(195.018.480.776)	-	396.421.016.561
Vay tổ chức khác	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	-	-
Vay cá nhân (Thuyết minh số 20.3)	300.000.000	-	-	-	300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	111.438.810.597	-	(111.438.810.597)	265.000.000.000	265.000.000.000
Vay dài hạn	673.005.773.803	46.749.519.700	(95.000.000.000)	(265.000.000.000)	359.755.293.503
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	673.005.773.803	46.749.519.700	(95.000.000.000)	(265.000.000.000)	359.755.293.503
TỔNG CỘNG	1.009.763.065.176	443.170.536.261	(431.457.291.373)	-	1.021.476.310.064

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số HDTD5002017260 ngày 29 tháng 6 năm 2017	26.916.000.000 VND	Từ ngày 29 tháng 6 năm 2017 đến ngày 28 tháng 6 năm 2018	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	8,5-10,1	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại chung cư An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11 và 12)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-2015000640/HDTD ngày 25 tháng 6 năm 2015 phụ lục hợp đồng số 6220-LAV-201500640/PLHDTD/1 ngày 15 tháng 11 năm 2015 và hợp đồng vay số 6220-LAV-2016000690/HDTD ngày 4 tháng 7 năm 2016	20.338.305.851 VND	Từ ngày 11 tháng 8 năm 2017 đến ngày 29 tháng 6 năm 2018	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,3	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.105 m ² tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 49.504,3 m ² tại phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 11 và 12)

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (tiếp theo)					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201700865 ngày 25 tháng 7 năm 2017	99.166.710.710	Từ ngày 29 tháng 8 năm 2017 đến ngày 28 tháng 6 năm 2018	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,3	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 115.793 m ² tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 49.504,3 m ² tại phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 11 và 12)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 13500/17MN/HĐTĐ ngày 25 tháng 9 năm 2017	250.000.000.000	Ngày 25 tháng 9 năm 2018	Trả tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal	11,35	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 83 Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	396.421.016.561				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 2235TT/15/ HDTDTDH-DN/068	<u>624.755.293.503</u>	Từ ngày 17 tháng 9 năm 2017 đến ngày 24 tháng 8 năm 2019	Tài trợ cho dự án Terra Royal và dự án The Stars Village	10,5 – 11,5	Quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè – Giai đoạn 1; bất động sản và quyền khai thác các lợi ích từ dự án Terra Royal; và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	265.000.000.000
Vay dài hạn	359.755.293.503

20.3 Vay cá nhân

Đây là khoản vay tín chấp với số tiền 300.000.000 VND từ cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 14% một năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	-	(225.431.309.776)	1.487.272.893.100
Điều chuyển quỹ (*)	-	(225.431.309.776)	-	-	-	225.431.309.776	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	28.686.730.753	28.686.730.753
Số cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>748.683.126.824</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>57.548.003.887</u>	<u>-</u>	<u>28.686.730.753</u>	<u>1.515.959.623.853</u>
Năm nay							
Số đầu năm	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	57.548.003.887	-	28.686.730.753	1.515.959.623.853
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	79.163.977.944	79.163.977.944
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(24.687.920.034)	(24.687.920.034)
Trích lập quỹ	-	-	-	1.904.908.149	470.571.611	(3.814.689.358)	(1.439.209.598)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(286.868.000)	(286.868.000)
Số cuối năm	<u>690.866.880.000</u>	<u>748.683.126.824</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>59.452.912.036</u>	<u>470.571.611</u>	<u>79.061.231.305</u>	<u>1.568.709.604.165</u>

(*) Trong năm 2016, Công ty đã điều chuyển số tiền VND 225.431.309.776 từ thặng dư vốn cổ phần sang lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2016.

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	690.866.880.000	690.866.880.000
Cổ tức công bố	24.026.214.800	-

21.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
Cổ phiếu đã được duyệt	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu đã phát hành				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
Cổ phiếu đang lưu hành				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	681.041.762.389	68.646.328	681.041.762.389

21.4 Lãi trên cổ phiếu

Lợi nhuận và số cổ phiếu được sử dụng trong tính toán lỗ cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế (VND)	79.163.977.944	28.686.730.753
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	68.646.328	68.646.328
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.153	418
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	1.153	418

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	<u>599.073.782.054</u>	<u>278.552.810.163</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	476.491.590.646	199.296.144.239
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	107.175.084.964	64.610.501.060
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	15.407.106.444	14.646.164.864

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	546.650.000	941.689.000
Thu nhập tiền lãi	1.340.324.564	460.620.593
Khác	24.457.074	13.834.220
TỔNG CỘNG	<u>1.911.431.638</u>	<u>1.416.143.813</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	377.997.775.975	156.425.893.423
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	99.869.289.254	58.134.801.616
Giá vốn dịch vụ cung cấp	4.790.443.700	7.431.152.614
TỔNG CỘNG	<u>482.657.508.929</u>	<u>221.991.847.653</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.133.460.140	4.953.649.286
Khác	28.283.019	5.962.296
TỔNG CỘNG	<u>1.161.743.159</u>	<u>4.959.611.582</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	7.534.807.159	3.138.798.773
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.534.807.159	2.946.711.679
Chi phí khác	-	192.087.094
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.450.513.916	22.501.235.145
Chi phí lương nhân viên	14.499.545.905	9.827.611.700
Trích lập dự phòng	6.359.232.743	4.382.708.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.154.279.955	3.812.680.397
Chi phí khấu hao	2.119.839.968	1.468.214.878
Chi phí khác	4.317.615.345	3.010.019.911
TỔNG CỘNG	<u>39.985.321.075</u>	<u>25.640.033.918</u>

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	10.182.939.987	4.220.491.388
Thu nhập từ cho thuê	1.575.529.638	899.245.080
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng mua bán	5.666.675.726	1.670.135.187
Thu nhập khác	2.940.734.623	1.651.111.121
Chi phí khác	(3.847.673.595)	(2.449.914.284)
Chi phí đền bù dự án Bình Hòa	(1.888.376.861)	-
Tiền thuê	(1.575.529.638)	(1.669.079.634)
Chi phí khác	(383.767.096)	(780.834.650)
LỢI NHUẬN KHÁC	<u>6.335.266.392</u>	<u>1.770.577.104</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển dự án	377.997.775.975	156.425.893.423
Chi phí lương nhân viên	14.499.545.905	9.827.611.700
Chi phí hoa hồng bán hàng	7.534.807.159	2.946.711.679
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	6.359.232.743	4.382.708.259
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 10)	5.160.274.736	4.443.854.274
Chi phí dịch vụ mua ngoài	105.023.569.209	61.947.482.013
Chi phí khác	6.067.624.277	7.657.620.223
TỔNG CỘNG	<u>522.642.830.004</u>	<u>247.631.881.571</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.812.643.204	918.922.031
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(2.987.455.179)</u>	<u>(1.379.367.380)</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.825.188.025</u>	<u>(460.445.349)</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>83.546.324.145</u>	<u>28.970.608.295</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	16.709.264.829	5.794.121.659
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.556.166.717	1.145.103.912
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗi chuyển sang từ năm trước	(17.324.830.076)	(6.877.410.111)
Cổ tức được nhận	(109.330.000)	(188.337.800)
Chia (lãi) lỗ từ các công ty liên kết	(6.083.445)	35.485.926
Khác	<u>-</u>	<u>(369.408.935)</u>
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	<u>1.825.188.025</u>	<u>(460.445.349)</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm này và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	6.974.363.286	3.870.479.211	3.103.884.075	1.252.016.475
Trợ cấp thôi việc phải trả	247.546.000	363.974.896	(116.428.896)	(97.279.819)
Chi phí khấu hao	-	-	-	224.630.724
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>7.221.909.286</u>	<u>4.234.454.107</u>		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>2.987.455.179</u>	<u>1.379.367.380</u>

28.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 193.839.097.510 VND (31 tháng 12 năm 2016: 280.463.247.888 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
2014	2019	286.951.493.491	(93.112.395.981) (**)	-	193.839.097.510

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(**) Số tiền này bao gồm khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 6.488.245.603 VND và khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ trong năm này là 86.624.150.378 VND.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để sử dụng lỗ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	2.857.750.463	5.195.291.280
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Trả nợ vay Chi phí lãi vay Chi phí thuê nhà	30.000.000.000 1.388.499.999 1.241.916.000	4.519.333.333 2.916.614.500 1.241.916.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Cổ tức Doanh thu cho thuê nhà Cung cấp dịch vụ	546.650.000 594.008.183 126.496.000	819.975.000 573.829.092 150.203.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Bên liên quan	Góp vốn Ứng trước	44.719.129.593 642.000.000	- 205.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Cổ tức	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	Bên liên quan	Cổ tức	-	9.441.000

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với bên liên quan

Công ty mua hàng từ bên liên quan theo các điều khoản thông thường theo các hợp đồng đã được ký kết.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Phải thu (Phải trả)		VND
			Số cuối năm	Số đầu năm	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	12.572.762.755	15.716.288.264	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi Tạm ứng	1.592.901.607 847.000.000	1.592.901.607 405.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Cổ tức	-	273.325.000	
TỔNG CỘNG			2.439.901.607	2.271.226.607	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	(1.560.654.545)	(1.560.654.545)	
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Vay	-	(30.000.000.000)	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	4.107.505.000	2.307.068.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 296.035.169.100 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 823.101.877.309 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

31. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính của Nhóm Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Nhóm Công ty bán ra hoặc do Nhóm Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Giám đốc nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không trình bày.

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

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



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2018