

## **Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

# 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 40

# 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 kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, và 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 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên	
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên	
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2016
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	miễn nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2016

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ 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 kỳ 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 giữa niên độ của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2016





Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60792124/18590793/LR-HN

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là Nhóm Công ty), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Building a better  
working world

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Ernest Young Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.706.272.391.544</b>	<b>1.906.305.128.315</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>44.020.137.747</b>	<b>8.561.609.600</b>
111	1. Tiền		22.020.137.747	8.561.609.600
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>177.884.881.631</b>	<b>280.246.569.539</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	47.370.778.559	67.083.274.103
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	111.124.741.957	192.083.245.547
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	23.693.007.596	23.603.790.411
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(4.303.646.481)	(2.523.740.522)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.480.433.276.582</b>	<b>1.614.676.274.673</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.493.759.849.434	1.628.002.847.525
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.326.572.852)	(13.326.572.852)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.934.095.584</b>	<b>2.820.674.503</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.247.172.987	1.127.095.149
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	4.445.640
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1.686.922.597	1.689.133.714



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>393.087.577.153</b>	<b>402.742.251.281</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>11.190.561.358</b>	<b>18.161.561.358</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	4.102.346.579	5.090.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	13.908.961.607	20.503.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(6.820.746.828)	(7.432.746.828)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>54.303.003.481</b>	<b>55.190.315.527</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	16.379.308.223	17.266.620.269
222	Nguyên giá		45.002.337.780	45.002.337.780
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.623.029.557)	(27.735.717.511)
227	2. Tài sản vô hình	10	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.961.395.258	37.961.395.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.700.000)	(37.700.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>51.196.187.611</b>	<b>53.569.091.715</b>
231	1. Nguyên giá		68.735.940.184	70.129.673.289
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(17.539.752.573)	(16.560.581.574)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>272.809.412.828</b>	<b>272.966.195.954</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	233.979.092.828	234.135.875.954
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.2	47.755.320.000	47.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.588.411.875</b>	<b>2.855.086.727</b>
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.2	3.588.411.875	2.855.086.727
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.099.359.968.697</b>	<b>2.309.047.379.596</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.605.087.196.142</b>	<b>815.107.094.555</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>868.911.372.963</b>	<b>495.815.165.363</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	352.463.486.623	48.977.228.906
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	113.324.370.476	55.718.499.311
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	27.075.151.717	27.672.116.544
314	4. Phải trả người lao động		386.076.500	586.702.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	20.506.625.626	12.750.900.479
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		700.523.087	1.968.760.641
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	149.479.620.888	149.768.122.901
320	8. Vay ngắn hạn	19	203.490.523.087	197.507.968.344
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.668.645.122	950.816.400
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(183.650.163)	(85.950.163)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>736.175.823.179</b>	<b>319.291.929.192</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	143.210.918.479	151.089.678.479
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
338	4. Vay dài hạn	19	583.566.270.409	158.964.595.326
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		3.936.361.753	3.775.382.849
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.494.272.772.555</b>	<b>1.493.940.285.041</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.494.272.772.555</b>	<b>1.493.940.285.041</b>
411	1. Vốn cổ phần	20.1	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	20.1	748.683.126.824	974.114.436.600
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	57.548.003.887	57.548.003.887
421	5. Lỗ lũy kế	20.1	134.364.068	(225.431.309.776)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		-	(232.590.836.530)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		134.364.068	7.159.526.754
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		6.865.515.387	6.667.391.941
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.099.359.968.697</b>	<b>2.309.047.379.596</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

Tương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2016



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	69.259.690.241	104.432.466.713
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	69.259.690.241	104.432.466.713
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(56.111.115.731)	(80.193.062.518)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.148.574.510	24.239.404.195
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	659.969.824	753.410.244
22	7. Chi phí tài chính	23	(3.069.005.897)	(7.849.478.718)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.063.043.601)	(7.849.478.718)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	12.1	(156.783.126)	(95.774.637)
25	9. Chi phí bán hàng	24	(217.877.094)	(1.386.636.151)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(10.976.118.048)	(7.943.517.033)
30	11. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(611.239.831)	7.717.407.900
31	12. Thu nhập khác	25	1.234.872.481	1.230.992.280
32	13. Chi phí khác	25	(1.022.259.167)	(6.423.771.287)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	25	212.613.314	(5.192.779.007)
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(398.626.517)	2.524.628.893
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(2.211.117)	-
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.2	733.325.148	(146.818.179)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		332.487.514	2.377.810.714
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		134.364.068	2.481.962.377
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		198.123.446	(104.151.663)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	2	36
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4		36



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2016



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(398.626.517)</b>	<b>2.524.628.893</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	9, 11	2.228.853.660	2.345.108.979
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		1.167.905.959	(607.843.400)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.311.818.211)	(656.051.790)
06	Chi phí lãi vay	23	3.063.043.601	7.849.478.718
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>2.749.358.492</b>	<b>11.455.321.400</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		108.169.227.589	(4.520.726.052)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(865.757.001.909)	34.599.895.108
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		359.907.321.869	(4.510.438.015)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.120.077.838)	-
13	Tiền lãi vay đã trả		(3.574.493.709)	(13.667.989.565)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	455.084.518
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(399.625.665.506)</b>	<b>23.811.147.394</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.842.500.000	-
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		657.463.827	1.083.026.427
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>4.499.963.827</b>	<b>1.083.026.427</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		450.671.361.029	17.863.717.203
34	Tiền trả nợ gốc vay		(20.087.131.203)	(22.743.767.795)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>430.584.229.826</b>	<b>(4.880.050.592)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		35.458.528.147	20.014.123.229
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		8.561.609.600	9.227.714.037
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	44.020.137.747	29.241.837.266



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2016



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

## 1. THÔNG TIN 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 (“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.

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng; và 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 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 chính của IC tại số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu của IC.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 là 132 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2015: 166 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 giữa niên độ 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**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.

**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 ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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 Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 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 khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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 có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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 giữa niên độ 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.

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác 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.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 giữa niên độ 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.5 Tài sản vô hình**

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

Nguyên giá tài sản 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 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

#### 3.5 Tài sản vô hình (tiếp theo)

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản 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.

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 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, Nhóm 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Chung cư và nhà	25 – 50 năm
-----------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 hoặc 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

#### 3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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.

#### 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 giữa niên độ 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 phân bổ 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 giữa niên độ 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 các công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào các công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của các 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 gốc.

##### *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 kỳ kế toán 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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

**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 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 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, Luật bảo hiểm xã hội 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 giữa niên độ.

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

**3.13 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

**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 (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ mở rộng hoạt động kinh doanh 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 trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

**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 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:

*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. 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 kế toán khi các chi phí này đã phát sinh.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Khoản nhận trước tiền thuê từ khách thuê được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

*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.

*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 kỳ hiện hành và các kỳ 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.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 giữa niên độ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi các đơn vị nộp thuế 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 liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc 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 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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	5.789.495.867	3.140.052.410
Tiền gửi ngân hàng	16.230.641.880	5.421.557.190
Các khoản tương đương tiền	22.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.020.137.747</b>	<b>8.561.609.600</b>

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 từ 4%/năm đến 5,1%/năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu các bên khác	47.212.975.559	66.925.471.103
- Công ty TNHH Hush Creative	9.345.000.000	27.112.500.000
- Công ty Cổ phần Thái Dương	8.100.000.000	8.100.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Khang Nam	4.115.953.391	5.165.953.391
- Các khách hàng khác	25.652.022.168	26.547.017.712
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27)	157.803.000	157.803.000
	<u>47.370.778.559</u>	<u>67.083.274.103</u>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu các bên khác	4.102.346.579	5.090.346.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.473.125.138</u></b>	<b><u>72.173.620.682</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.303.646.481)	(2.523.740.522)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(4.102.346.579)	(4.714.346.579)

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	30.099.041.749	48.980.504.677
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	17.292.903.769	18.284.003.569
Phải thu từ hoạt động khác	4.081.179.620	4.909.112.436
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>51.473.125.138</u></b>	<b><u>72.173.620.682</u></b>

(\*) Phải thu từ bán đất nền và căn hộ thể hiện chủ yếu các khoản phải thu 5%-10% còn lại trên tổng giá trị hợp đồng mua bán trong khi chờ thủ tục pháp lý về chuyển quyền sở hữu. Các khoản phải thu liên quan đến các dự án cụ thể như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án 6B	12.430.330.558	12.838.076.486
Dự án An Phú An Khánh	9.345.000.000	27.112.500.000
Cao ốc Thịnh Vượng	2.818.590.824	2.818.590.824
Cao ốc An Khang	2.818.468.367	3.271.787.367
Dự án Phong Phú	2.502.770.000	2.755.668.000
Dự án Phước Long B	138.102.000	138.102.000
Dự án Bình Hòa	45.780.000	45.780.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>30.099.041.749</u></b>	<b><u>48.980.504.677</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Trả trước cho người bán chủ yếu là các khoản ứng trước cho nhà thầu không tính lãi liên quan đến các dự án phát triển bất động sản như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Nông- dự án Thiên Phú, Đắk Nông	20.000.000.000	20.000.000.000
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 7, dự án 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal ứng trước cho Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh	-	100.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	36.866.832.254	38.256.444.516
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	21.431.108.672	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.124.741.957</b>	<b>192.083.245.547</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Ngắn hạn</b>	<b>23.693.007.596</b>	<b>23.603.790.411</b>
Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*)	14.800.000.000	12.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ phần May Thăng Long	6.800.000.000	4.800.000.000
Phải thu khác	8.893.007.596	10.803.790.411
<b>Dài hạn</b>	<b>13.908.961.607</b>	<b>20.503.961.607</b>
Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*)	9.250.000.000	16.050.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	4.850.000.000	8.850.000.000
Công ty Cổ phần May Thăng Long	4.400.000.000	7.200.000.000
Tiền lãi phải thu	1.997.901.607	1.792.901.607
Khác	2.661.060.000	2.661.060.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.601.969.203</b>	<b>44.107.752.018</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.718.400.249)	(2.718.400.249)
Trong đó:		
Các bên khác	35.604.067.596	42.514.850.411
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.997.901.607	1.592.901.607

(\*) Ban giám đốc Công ty đã quyết định chấm dứt việc đầu tư của Công ty vào các dự án bất động sản của các đơn vị trên. Do đó, khoản ứng trước vào các đơn vị này trong các năm trước được thỏa thuận hoàn trả lại cho Công ty căn cứ vào các văn bản có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	1.106.102.100.102	-	1.051.867.493.206	-	
Dự án Terra Royal (ii)	1.034.078.279.087	-	231.927.141.003	-	
Dự án 6A	130.086.519.645	-	130.086.519.645	-	
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	115.974.275.419	-	114.987.332.919	-	
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-	
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	22.350.028.698	-	21.739.911.426	-	
Các dự án khác	56.319.856.427	(13.326.572.852)	48.545.659.270	(13.326.572.852)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.493.759.849.434</b>	<b>(13.326.572.852)</b>	<b>1.628.002.847.525</b>	<b>(13.326.572.852)</b>	

- (i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 475.085 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 525.177 m<sup>2</sup> tại dự án Long Thới, Huyện Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 19).
- (ii) 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 Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 19).
- (iii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 151.741,4 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 153.660 m<sup>2</sup> tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 19).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<b>VND</b> <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>32.438.029.820</u>	<u>5.497.464.637</u>	<u>5.657.467.366</u>	<u>1.409.375.957</u>	<u>45.002.337.780</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	<u>4.320.356.986</u>	<u>1.901.956.812</u>	<u>1.398.002.329</u>	<u>1.350.303.635</u>	<u>8.970.619.762</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>15.975.840.011</u>	<u>5.358.961.502</u>	<u>5.004.897.601</u>	<u>1.396.018.397</u>	<u>27.735.717.511</u>
Khấu hao trong kỳ	<u>562.353.480</u>	<u>128.444.508</u>	<u>191.504.964</u>	<u>5.009.094</u>	<u>887.312.046</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>16.538.193.491</u>	<u>5.487.406.010</u>	<u>5.196.402.565</u>	<u>1.401.027.491</u>	<u>28.623.029.557</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>16.462.189.809</u>	<u>138.503.135</u>	<u>652.569.765</u>	<u>13.357.560</u>	<u>17.266.620.269</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>15.899.836.329</u>	<u>10.058.627</u>	<u>461.064.801</u>	<u>8.348.466</u>	<u>16.379.308.223</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**10. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất lâu dài (*)	Phần mềm máy tính	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	37.923.695.258	37.700.000	37.961.395.258
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu trừ hết	-	37.700.000	37.700.000
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	37.700.000	37.700.000
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	37.923.695.258	-	37.923.695.258

(\*) 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 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 19).

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Chung cư (*)	Nhà	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	68.470.813.453	1.658.859.836	70.129.673.289
Thanh lý trong kỳ	(1.393.733.105)	-	(1.393.733.105)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	67.077.080.348	1.658.859.836	68.735.940.184
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	1.658.859.836	1.658.859.836
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	14.901.721.738	1.658.859.836	16.560.581.574
Khấu hao trong kỳ	1.341.541.614	-	1.341.541.614
Thanh lý trong kỳ	(362.370.615)	-	(362.370.615)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	15.880.892.737	1.658.859.836	17.539.752.573
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	53.569.091.715	-	53.569.091.715
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	51.196.187.611	-	51.196.187.611



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2016. 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.

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản của các tầng thương mại dịch vụ 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 Bưu điện Liên Việt (*Thuyết minh số 19*).

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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*Thuyết minh số 19*).

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.514.634.530	4.762.228.483
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê	2.503.201.603	2.196.486.059

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết	233.979.092.828	234.135.875.954
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	47.755.320.000	47.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(8.925.000.000)</u>	<u>(8.925.000.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>272.809.412.828</u></b>	<b><u>272.966.195.954</u></b>

**12.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	% sở hữu	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
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")	22,49	26,83
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

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

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty liên kết được thể hiện như sau:

	PG	SGBD	LB	VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	150.968.925.000	67.480.013.645	21.000.000.000	239.448.938.645
<b>Phản lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	(2.903.562.552)	(2.409.500.139)	(5.313.062.691)
Phản lỗ từ công ty liên kết	-	(29.637.519)	(127.145.607)	(156.783.126)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	(2.933.200.071)	(2.536.645.746)	(5.469.845.817)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	150.968.925.000	64.576.451.093	18.590.499.861	234.135.875.954
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	150.968.925.000	64.546.813.574	18.463.354.254	233.979.092.828



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

12.2 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015			VND
	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu %	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	2.125.000	5,31	34.000.000.000	2.125.000	5,31	
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	54.665	10,93	5.466.500.000	54.665	10,93	
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	5.000.000.000	50.000	7,03	5.000.000.000	50.000	7,03	
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	310.000	1,61	3.100.000.000	310.000	1,61	
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	188.820.000	18.882	0,06	188.820.000	18.882	0,06	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.755.320.000</b>			<b>47.755.320.000</b>			
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.925.000.000)			(8.925.000.000)			
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>38.830.320.000</b>			<b>38.830.320.000</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**13. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	21.984.598.919	6.058.555.915
Chi phí lãi vay ( <i>Thuyết minh số 23</i> )	3.063.043.601	7.849.478.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>25.047.642.520</u></b>	<b><u>13.908.034.633</u></b>

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Phải trả các bên khác	350.902.832.078	47.416.574.361
- <i>Tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal phải trả cho Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh</i>	303.109.372.312	-
- <i>Công ty TNHH MTV Phát triển &amp; Kinh doanh nhà</i>	13.720.326.389	13.720.326.389
- <i>Các nhà cung cấp khác</i>	34.073.133.377	33.696.247.972
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	1.560.654.545	1.560.654.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>352.463.486.623</u></b>	<b><u>48.977.228.906</u></b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Người mua trả tiền trước là các khoản ứng trước của khách hàng bên ngoài mua căn hộ và đất nền cho các dự án sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>113.324.370.476</b>	<b>55.718.499.311</b>
Dự án Long Thới	74.384.220.926	21.967.541.264
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	17.371.737.473	17.401.348.000
Các dự án khác	21.568.412.077	16.349.610.047
<b>Dài hạn</b>	<b>143.210.918.479</b>	<b>151.089.678.479</b>
Dự án 6A	101.749.029.000	101.899.029.000
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	3.995.937.500	21.490.970.700
Các dự án khác	28.864.573.979	19.098.300.779
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>256.535.288.955</u></b>	<b><u>206.808.177.790</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ NỢ NHÀ NƯỚC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Phải nộp</b>	<b>27.672.116.544</b>	<b>1.048.907.089</b>	<b>(1.645.871.916)</b>	<b>27.075.151.717</b>
Thuế giá trị gia tăng	25.324.468.875	582.660.992	(1.302.752.239)	24.604.377.628
Thuế thu nhập cá nhân	149.144.948	230.978.721	(187.423.393)	192.700.276
Thuế khác	2.198.502.721	235.267.376	(155.696.284)	2.278.073.813
<b>Phải thu</b>	<b>1.689.133.714</b>	-	<b>(2.211.117)</b>	<b>1.686.922.597</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.689.133.714	-	(2.211.117)	1.686.922.597

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Chi phí lãi vay	19.446.956.504	11.478.151.569
Chi phí xây dựng	809.669.122	922.748.910
Khác	250.000.000	350.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.506.625.626</b>	<b>12.750.900.479</b>

**18. PHẢI TRẢ NGÁN HẠN KHÁC**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phí sử dụng đất dự án Long Thới phải trả Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh	126.972.666.909	126.972.666.909
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho người dân	6.418.555.000	6.418.555.000
Tiền đặt cọc	5.597.197.200	4.570.454.434
Cổ tức phải trả	3.153.300.924	3.153.300.924
Phí bảo trì thu hộ ban quản lý chung cư	272.987.327	1.177.981.753
Khác	7.064.913.528	7.475.163.881
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.479.620.888</b>	<b>149.768.122.901</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>197.507.968.344</b>	<b>14.169.685.946</b>	<b>(20.087.131.203)</b>	<b>11.900.000.000</b>	<b>203.490.523.087</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	74.865.221.011	14.169.685.946	(13.344.383.870)	-	75.690.523.087
Vay tổ chức khác (Thuyết minh số 19.3)	34.519.333.333	-	(4.519.333.333)	-	30.000.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 19.4)	2.523.414.000	-	(2.223.414.000)	-	300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	85.600.000.000	-	-	11.900.000.000	97.500.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>158.964.595.326</b>	<b>436.501.675.083</b>	<b>-</b>	<b>(11.900.000.000)</b>	<b>583.566.270.409</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	158.964.595.326	436.501.675.083	-	(11.900.000.000)	583.566.270.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>356.472.563.670</u></b>	<b><u>450.671.361.029</u></b>	<b><u>(20.087.131.203)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>787.056.793.496</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Công ty sử dụng các khoản vay để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>				
Hợp đồng vay số 270-14/HDTD-LPB-HCM ngày 19 tháng 8 năm 2014 và hợp đồng vay số 911-15/HDTD-LPB-HCM ngày 25 tháng 9 năm 2015	36.990.523.087	Ngày 7 tháng 7 năm 2016 đến ngày 16 tháng 6 năm 2017	Từ 9,5 đến 11	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 tại chung cư An Khang, Khu đô thị An Phú, An Khánh, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10 và 11)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>				
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201600690/HDTD ngày 4 tháng 7 năm 2016	38.700.000.000	Ngày 7 tháng 7 năm 2016 đến ngày 6 tháng 1 năm 2017	9,3	Quyền sử dụng 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 <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m <sup>2</sup> tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 10 và 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>75.690.523.087</b>			





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.3 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ tổ chức khác:**

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 27)</b>					
Hợp đồng vay số 376/DTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011 và các phụ lục hợp đồng số ngày 21 tháng 12 năm 2016	<u>30.000.000.000</u>	Ngày 20 tháng 12 năm 2016	Tài trợ công tác đền bù cho dự án Long Thới – Nhà Bè	9	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 35.948,4 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

**19.4 Vay từ các cá nhân**

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp với số tiền 300.000.000 VND từ một (1) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới – Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 14% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 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	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	(232.590.836.530)	1.480.113.366.346
Lỗi thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.481.962.377	2.481.962.377
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>57.548.003.887</u>	<u>(230.108.874.153)</u>	<u>1.482.595.328.723</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	134.364.068	134.364.068
Điều chỉnh (*)	-	(225.431.309.776)	-	-	225.431.309.776	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<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>134.364.068</u>	<u>1.487.407.257.168</u>

(\*) Trong kỳ, Công ty đã xóa lỗi lũy kế bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2016.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>

**20.3 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
	Số lượng	Số lượng
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	69.086.688	69.086.688
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b> <i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	69.086.688
<b>Cổ phiếu quỹ</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	440.360
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	68.646.328

**20.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Lợi nhuận sau thuế (VND)	134.364.068	2.481.962.377
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	<u>68.646.328</u>	<u>68.646.328</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2	36
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2	36

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>69.259.690.241</u></b>	<b><u>104.432.466.713</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	<i>31.001.999.474</i>	<i>63.224.448.257</i>
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	<i>31.285.543.883</i>	<i>34.039.980.777</i>
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	<i>6.972.146.884</i>	<i>7.168.037.679</i>

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Cổ tức	382.766.000	528.323.000
Lãi tiền gửi	274.697.827	103.503.427
Khác	2.505.997	121.583.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>659.969.824</u></b>	<b><u>753.410.244</u></b>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Giá vốn bất động sản	23.681.430.940	44.306.770.612
Giá vốn công trình xây dựng	29.248.388.954	32.679.252.966
Giá vốn dịch vụ cung cấp	3.181.295.837	3.207.038.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>56.111.115.731</u></b>	<b><u>80.193.062.518</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 13)	3.063.043.601	7.849.478.718
Khác	5.962.296	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.069.005.897</u></b>	<b><u>7.849.478.718</u></b>

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>217.877.094</b>	<b>1.386.636.151</b>
- Hoa hồng bán hàng	47.740.000	1.339.079.290
- Chi phí khác	170.137.094	47.556.861
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>10.976.118.048</b>	<b>7.943.517.033</b>
- Chi phí lương nhân viên	4.598.744.900	3.938.096.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.006.707.518	1.232.407.432
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.370.665.630	2.773.013.601
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.193.995.142</u></b>	<b><u>9.330.153.184</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.234.872.481</b>	<b>1.230.992.280</b>
Lãi phạt khách hàng trả chậm và thanh lý hợp đồng	109.012.101	143.617.000
Thu nhập từ cho thuê	833.829.914	830.153.637
Khác	292.030.466	257.221.643
<b>Chi phí khác</b>	<b>(1.022.259.167)</b>	<b>(6.423.771.287)</b>
Lỗ từ việc chuyển nhượng dự án Tăng Nhơn Phú	-	(5.166.580.810)
Chi phí thuế	(832.774.362)	(830.153.637)
Khác	(189.484.805)	(427.036.840)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>212.613.314</u></b>	<b><u>(5.192.779.007)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**26. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**26.1 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế):

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>(Lỗ) lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>(398.626.517)</b>	<b>2.524.628.893</b>
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	738.964.750	261.037.900
Lỗ của công ty con	-	10.451.927
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	3.539.456.387	-
Lỗ từ các công ty liên kết	156.783.126	95.774.637
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	(216.289.096)	(59.065.000)
Cổ tức nhận được	(382.766.000)	(528.323.000)
Khác	-	1.877.224
Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi	1.167.905.959	682.015.270
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ</b>	<b>4.605.428.609</b>	<b>2.988.397.851</b>
Lỗ mang sang	(4.594.373.023)	(2.988.397.851)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>11.055.586</b>	<b>-</b>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính</b>	<b>2.211.117</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN nộp thừa đầu kỳ	(1.689.133.714)	(1.011.894.796)
Thuế TNDN được hoàn (2% trên tổng hóa đơn theo doanh thu)	-	(636.277.579)
<b>Thuế TNDN nộp thừa cuối kỳ</b>	<b>(1.686.922.597)</b>	<b>(1.648.172.375)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**26.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	3.395.045.703	2.618.462.736	776.582.967	(133.823.879)
Trợ cấp thời việc phải trả	417.996.896	461.254.715	(43.257.819)	(12.994.300)
Khấu hao tài sản cố định	(224.630.724)	(224.630.724)	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>3.588.411.875</u></b>	<b><u>2.855.086.727</u></b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b><u>733.325.148</u></b>	<b><u>(146.818.179)</u></b>

**26.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty mẹ và công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 310.255.925.420 VND (31 tháng 12 năm 2015: 314.850.298.443 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>VND</i>
					<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
2011	2016	42.298.623.050	(21.593.451.346)	-	20.705.171.704
2013	2018	2.599.260.225	-	-	2.599.260.225
2014	2019	286.951.493.491	-	-	286.951.493.491
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>331.849.376.766</u></b>	<b><u>(21.593.451.346)</u></b>	<b>-</b>	<b><u>310.255.925.420</u></b>

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Nhóm Công ty kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 30 tháng 6 năm 2015 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình	Bên liên quan	Lãi vay Trả nợ vay	1.536.614.500 4.519.333.333	1.674.996.282 -
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Bên liên quan	Nhận cổ tức	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận cổ tức	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Nhận cổ tức	273.325.000	-
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	Bên liên quan	Nhận cổ tức	9.441.000	28.323.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Phải thu (phải trả)	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc-Trung-Nam	Bên liên quan	Thu từ cho thuê	157.803.000	157.803.000
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	21.431.108.672	1.000.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	1.592.901.607	1.592.901.607
		Chi hộ	200.000.000	-
		Nhận cổ tức	205.000.000	-
			<b>1.997.901.607</b>	<b>1.592.901.607</b>
<b>Phải trả ngắn hạn</b>				
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)
<b>Vay dài hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Đình	Bên liên quan	Vay	(30.000.000.000)	(34.519.333.333)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Lương và thưởng	<u>888.008.000</u>	<u>899.373.000</u>

**28. CAM KẾT LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 266.577.827.459 VND (Ngày 31 tháng 12 năm 2015: 286.983.852.061 VND) liên quan đến các hợp đồng xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

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

 <hr/> Phạm Văn Khanh Người lập	 <hr/> Đoàn Hữu Chí Kế toán trưởng	 <hr/> Trương Minh Thuận Tổng Giám đốc
--	---	--

Ngày 26 tháng 8 năm 2016