

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
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 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 46

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản. Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Trọng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Thị Mai Chi	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lý Điền Sơn.

Bà Ngô Thị Mai Chi được Ông Lý Điền Sơn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 theo Giấy Ủy quyền 02/2015/QĐ-KĐ ngày 1 tháng 9 năm 2015.

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 và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

Ban Tổng 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 quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất 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 đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng 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 tuân thủ với 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 Tổng Giám đốc:



Lý Điền Sơn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 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: 60766189/18707863/LR-HN

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

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 25 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, 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 và 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng 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 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 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



Lê Quang Minh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 0426-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

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

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.094.830.163	7.635.495.663
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	576.407.888	982.506.232
111	1. Tiền		291.776.555	327.058.577
112	2. Các khoản tương đương tiền		284.631.333	655.447.655
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		510.000	44.010.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		510.000	44.010.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		685.373.027	653.811.135
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	121.732.132	140.792.661
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	459.925.164	437.470.264
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	107.046.543	79.296.364
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(3.330.812)	(3.748.154)
140	IV. Hàng tồn kho	7	5.796.117.652	5.865.283.119
141	1. Hàng tồn kho		5.796.117.652	5.865.283.119
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		36.421.596	89.885.177
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		14.726.465	19.048.337
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		21.362.988	70.561.966
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		332.143	274.874
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		917.983.958	906.074.642
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		101.647.595	102.943.172
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	86.608.304	87.740.748
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	8.111.784	7.776.784
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	14.713.507	15.211.640
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(7.786.000)	(7.786.000)
220	II. Tài sản cố định		29.419.571	31.676.523
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	29.277.536	31.570.764
222	Nguyên giá		87.696.935	87.696.935
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.419.399)	(56.126.171)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	142.035	105.759
228	Nguyên giá		1.846.749	1.786.749
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.704.714)	(1.680.990)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	83.120.924	84.913.865
231	1. Nguyên giá		127.855.013	131.865.214
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(44.734.089)	(46.951.349)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		473.572.061	439.962.190
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	473.572.061	439.962.190
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	206.493.525	226.571.499
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		190.679.036	210.515.935
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.135.455	17.135.455
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.320.966)	(1.079.891)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		23.730.282	20.007.393
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.916.458	4.467.670
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	4.353.625	2.570.376
269	3. Lợi thế thương mại	14	11.460.199	12.969.347
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.012.814.121	8.541.570.305

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

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.651.384.212	4.356.225.615
310	I. Nợ ngắn hạn		1.021.831.371	1.023.700.324
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	44.548.523	48.948.085
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	473.646.526	500.980.970
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	109.404.834	91.873.634
314	4. Phải trả người lao động		257.316	6.862.257
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	29.236.382	50.044.620
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	6.443.514	2.600.794
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	53.106.136	88.846.528
320	8. Vay ngắn hạn	20	293.156.083	218.819.525
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.032.057	14.723.911
330	II. Nợ dài hạn		2.629.552.841	3.332.525.291
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	50.657.501	50.657.501
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	106.986.191	82.010.966
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	17	105.896.219	106.699.017
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	213.194.448	208.197.968
337	5. Phải trả dài hạn khác	19	113.110.126	118.060.269
338	6. Vay dài hạn	20	1.974.416.725	2.699.216.325
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	63.444.415	65.914.288
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.847.216	1.768.957
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.361.429.909	4.185.344.690
410	I. Vốn chủ sở hữu		4.361.429.909	4.185.344.690
411	1. Vốn cổ phần	21.1	1.800.000.000	1.800.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.800.000.000	1.800.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	1.159.914.160	1.159.914.160
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	47.936.288	34.915.354
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	430.913.239	269.299.402
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		230.354.002	8.071.758
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		200.559.237	261.227.644
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		922.666.222	921.215.774
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.012.814.121	8.541.570.305

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 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

Ngàn 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	22.1	1.251.602.594	481.958.960
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(84.961)	(1.979.159)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.251.517.633	479.979.801
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(780.454.905)	(329.372.406)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		471.062.728	150.607.395
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	6.690.810	40.064.916
22	7. Chi phí tài chính	24	(71.874.240)	(19.653.566)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.988.838)	(3.793.545)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		8.387.901	-
25	9. Chi phí bán hàng		(60.070.240)	(21.223.920)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(56.511.920)	(22.397.318)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		297.685.039	127.397.507
31	12. Thu nhập khác	25	4.976.505	1.048.977
32	13. Chi phí khác	25	(12.730.008)	(816.057)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(7.753.503)	232.920
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		289.931.536	127.630.427
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	(82.907.681)	(26.698.061)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.3	4.253.122	(2.464.228)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		211.276.977	98.468.138
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		200.559.237	101.540.266
62	20. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		10.717.740	(3.072.128)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	1,11	0,81
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	1,11	0,81

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 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

Ngàn 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		289.931.536	127.630.427
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	8, 9, 10, 14	5.155.444	1.516.964
03	Hoàn nhập dự phòng		(176.267)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(15.064.983)	(39.492.064)
06	Chi phí lãi vay	24	8.988.838	3.793.545
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		288.834.568	93.448.872
09	Tăng các khoản phải thu		(81.015.202)	(496.338.763)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		171.736.349	(231.588.383)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(17.800.981)	75.092.006
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		873.084	(10.145.124)
14	Tiền lãi vay đã trả		(9.323.507)	(9.240.212)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(53.880.492)	(27.381.898)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(38.208.112)	(359.408)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		261.215.707	(606.512.910)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(45.018.857)	(6.453.119)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	1.704.273
24	Tiền thu hồi cho vay		43.500.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		-	(226.687.548)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	111.080.340
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		37.440.882	9.270.774
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		35.922.025	(111.085.280)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		525.000	849.726.552
33	Tiền thu từ đi vay		258.877.785	482.992.788
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(926.465.378)	(417.475.203)
36	Cổ tức đã trả		(36.173.483)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(703.236.076)	915.244.137

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

Ngàn 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		(406.098.344)	197.645.947
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		982.506.232	434.688.706
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	576.407.888	632.334.653



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là 338 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 221).

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

B09a-DN/HN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
(1)					
(2) Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà các loại và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật	Đang hoạt động	99,8	99,8
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, cho thuê nhà và xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	Đang hoạt động	99,9	99,9
(5) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản và thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật	Đang hoạt động	99,8	99,8
(6) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9
(7) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng và kỹ thuật, trang trí nội - ngoại thất, san lấp mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng	Đang hoạt động	99,95	99,95

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

B09a-DN/HN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau (tiếp theo):

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
(8)					
(9) Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	100
(10) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản.	Đang hoạt động	99,9	99,9
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,7	99,7
(12) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,7	99,7
(13) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và kỹ thuật	Đang hoạt động	99,9	99,9
(14) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(15) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thực hiện các công trình xây dựng dân dụng và tư vấn môi giới bất động sản	Đang hoạt động	99	99
(16) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mườì	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,8	99,8

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, Nhóm Công ty có 21 công ty con như sau (tiếp theo):

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
(17) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99	99
(18) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(19) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,8	99,8
(20) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(21) Công ty Cổ phần BCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(22) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(23) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,9	99,9

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

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 Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng ngàn Việt Nam đồng ("Ngàn VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng 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 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

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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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 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 trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 *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 khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không 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 công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động 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 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 giữa niên độ 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 khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, 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.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản không thỏa mãn đồng thời các điều kiện trên, việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

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

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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh 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.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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 được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm 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 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.

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

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

3.18 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Tiền mặt	6.755.398	3.462.062
Tiền gửi ngân hàng	285.021.157	323.596.515
Các khoản tương đương tiền (*)	284.631.333	655.447.655
TỔNG CỘNG	576.407.888	982.506.232

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng, và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,5% đến 5,3% mỗi năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 1.935.000 ngàn VND được dùng làm tài sản thế chấp cho Thư bảo lãnh từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (*Thuyết minh số 20.3*).

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

5.1 Phải thu khách hàng

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	121.732.132	140.792.661
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	120.455.369	139.515.898
Phải thu từ bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	1.276.763	1.276.763
Dài hạn	86.608.304	87.740.748
Phải thu từ khách hàng	86.608.304	87.740.748
TỔNG CỘNG	208.340.436	228.533.409
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.330.812)	(3.748.154)
GIÁ TRỊ THUẦN	205.009.624	224.785.255

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

5.2 Trả trước cho người bán

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	459.925.164	437.470.264
Trả trước cho nhà thầu	374.144.449	358.601.186
- Công ty TNHH Tư vấn Lê Gia	169.287.710	240.666.326
- Khu Quản lý Giao thông Đô thị số 2	57.000.000	13.000.000
- Các nhà thầu khác	147.856.739	104.934.860
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	85.780.715	78.869.078
Dài hạn	8.111.784	7.776.784
Trả trước cho nhà thầu	8.111.784	7.776.784
TỔNG CỘNG	468.036.948	445.247.048

6. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	107.046.543	79.296.364
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	67.722.138	61.717.678
Phải thu theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT")	30.135.200	-
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh Doanh Bất động sản Thuận Thành ("Thuận Thành") (**)	30.135.200	-
Tạm ứng cho nhân viên	4.006.525	4.961.477
Khác	5.182.680	12.617.209
Dài hạn	14.713.507	15.211.640
Tạm ứng để thực hiện dự án	11.634.814	11.634.814
Khác	3.078.693	3.576.826
TỔNG CỘNG	121.760.050	94.508.004
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	113.974.050	86.722.004

(*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

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

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

7. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Bất động sản dở dang (*)	5.784.140.030	5.853.216.021
Hàng hóa	11.696.290	11.780.466
Nguyên vật liệu	281.332	286.632
TỔNG CỘNG	<u>5.796.117.652</u>	<u>5.865.283.119</u>

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

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Song Lập Phú Hữu ("Melosa") (**)	621.351.138	930.704.865
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (**)	688.952.006	645.075.242
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo(**)	577.368.750	577.368.750
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	466.640.612	461.770.747
BCCI - Tòa nhà An Lạc (**)	409.422.880	390.559.972
BCCI - Khu Dân cư 11A (**)	388.565.829	380.387.975
Quốc Tế Phú Hữu ("The Venica")	235.282.304	257.785.201
Khang Điền Long Trường (**)	262.021.051	254.542.941
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	254.846.737	246.000.577
Nhà Phố Cao ốc (**)	225.983.067	214.680.523
Các dự án khác (**)	1.653.705.656	1.494.339.228
TỔNG CỘNG	<u>5.784.140.030</u>	<u>5.853.216.021</u>

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

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

B09a-DN/HN

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Ngân VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	24.479.496	38.354.487	20.322.463	4.540.489	87.696.935
<i>Trong đó:</i> <i>Đã khấu hao hết</i>	3.400.513	18.175.193	8.237.442	4.014.443	33.827.591
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	9.616.527	30.197.178	12.119.259	4.193.207	56.126.171
Khấu hao trong kỳ	455.640	983.769	750.899	102.920	2.293.228
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	10.072.167	31.180.947	12.870.158	4.296.127	58.419.399
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	14.862.969	8.157.309	8.203.204	347.282	31.570.764
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	14.407.329	7.173.540	7.452.305	244.362	29.277.536

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Ngàn VND		
	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	331.745	1.455.004	1.786.749
Mua trong kỳ	-	60.000	60.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>331.745</u>	<u>1.515.004</u>	<u>1.846.749</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	331.745	1.312.660	1.644.404
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	331.745	1.349.245	1.680.990
Hao mòn trong kỳ	-	23.724	23.724
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>331.745</u>	<u>1.372.969</u>	<u>1.704.714</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-	105.759	105.759
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	<u>142.035</u>	<u>142.035</u>

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Ngàn VND	
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	
Nguyên giá:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	131.865.214	
Thanh lý, nhượng bán	<u>(4.010.201)</u>	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>127.855.013</u>	
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	46.951.349	
Khấu hao trong kỳ	1.329.344	
Thanh lý, nhượng bán	<u>(3.546.604)</u>	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>44.734.089</u>	
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	<u>84.913.865</u>	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>83.120.924</u>	

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ do hầu hết bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) đã được cho thuê lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	222.489.439	234.647.054
Dự án 510 Kinh Dương Vương	208.436.367	205.032.743
Khác	42.646.255	282.393
TỔNG CỘNG	473.572.061	439.962.190

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	190.679.036	210.515.935
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	17.135.455	17.135.455
TỔNG CỘNG	207.814.491	227.651.390
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.320.966)	(1.079.891)
GIÁ TRỊ THUẦN	206.493.525	226.571.499

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Ngàn VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	155.050.135	11,46		20 171.242.021	11,46	20
Công ty TNHH Cao Óc Xanh	20.009.719	11,46		20 20.011.153	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới	10.756.421	11,46		20 14.400.000	11,46	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài gòn Châu Á	4.862.761	28,66	50	4.862.761	28,66	50
TỔNG CỘNG	190.679.036			210.515.935		

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến. 20% vốn góp tại Big C đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 20.2*).

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

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

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

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2016 bao gồm:

	Ngàn VND				
	BĐS Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	95.657.440
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	862.761	114.044.893	(49.159)	-	114.858.495
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết Cổ tức được chia trong kỳ	-	12.032.914	(1.434)	(3.643.579)	8.387.901
	-	(28.224.800)	-	-	(28.224.800)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	862.761	97.853.007	(50.593)	(3.643.579)	95.021.596
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	4.862.761	171.242.021	20.011.153	14.400.000	210.515.935
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	4.862.761	155.050.135	20.009.719	10.756.421	190.679.036

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

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

12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)	Số lượng	Giá trị (Ngàn VND)
Đầu tư cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	19.354	1.312.145	16.830	1.312.145
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310	12.331	123.310
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")		14.000.000		14.000.000
Khác		1.700.000		1.700.000
TỔNG CỘNG		17.135.455		17.135.455
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.320.966)		(1.079.891)
GIÁ TRỊ THUẦN		15.814.489		16.055.564

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 129.235.906 ngàn VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015: 92.583.072 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	Ngàn VND
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 30 tháng 6 năm 2016	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	21.039.527
Phân bổ trong kỳ	1.509.148
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	22.548.675
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	12.969.347
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	11.460.199

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

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

15.1 Phải trả người bán

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	44.548.523	48.948.085
Phải trả cho người bán	44.548.523	48.948.085
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	16.325.081	4.830.877
- Các nhà cung cấp khác	28.223.442	44.117.208
Dài hạn	50.657.501	50.657.501
Phải trả cho người bán	50.657.501	50.657.501
- Tổng Công ty Xây dựng Số 1	50.316.069	50.316.069
- Các nhà cung cấp khác	341.432	341.432
TỔNG CỘNG	95.206.024	99.605.586

15.2 Người mua trả tiền trước

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn	473.646.526	500.980.970
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	473.646.526	500.755.790
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà của bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	225.180
Dài hạn	106.986.191	82.010.966
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	106.986.191	82.010.966
TỔNG CỘNG	580.632.717	582.991.936

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	88.088.995	55.627.777
Thuế giá trị gia tăng	19.518.442	25.826.833
Thuế thu nhập cá nhân	1.660.521	10.030.419
Khác	136.876	388.605
TỔNG CỘNG	109.404.834	91.873.634

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn	29.236.382	50.044.620
Chi phí phát triển dự án	14.741.494	18.598.917
Chi phí lãi vay	11.739.290	28.131.269
Khác	2.755.598	3.314.434
Dài hạn	105.896.219	106.699.017
Chi phí phát triển dự án	105.896.219	106.699.017
TỔNG CỘNG	135.132.601	156.743.637

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn	6.443.514	2.600.794
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	5.317.743	2.380.531
Khác	1.125.771	220.263
Dài hạn	213.194.448	208.197.968
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	213.194.448	208.197.968
TỔNG CỘNG	219.637.962	210.798.762

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Ngắn hạn	53.106.136	88.846.528
Quỹ bảo trì	28.049.645	17.724.088
Nhận ký quỹ, ký cược	4.621.155	3.700.340
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	1.175.178	38.158.302
Phải trả khác	19.260.158	29.263.798
Dài hạn	113.110.126	118.060.269
Phải trả đền bù đất (*)	83.291.127	84.569.677
Nhận ký quỹ, ký cược	18.962.203	26.115.829
Phải trả khác	10.856.796	7.374.763
TỔNG CỘNG	166.216.262	206.906.797

(*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thô nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư áp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

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

20. VAY VÀ NỢ

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 20.1</i>)	18.164.800	10.855.529
Vay dài hạn đến hạn trả	274.991.283	207.963.996
	<u>293.156.083</u>	<u>218.819.525</u>
Vay và nợ dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 20.2</i>)	1.700.656.093	2.004.568.406
Vay đối tượng khác (<i>Thuyết minh số 20.3</i>)	1.751.915	2.611.915
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 20.4</i>)	547.000.000	900.000.000
	<u>2.249.408.008</u>	<u>2.907.180.321</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	274.991.283	207.963.996
Vay dài hạn	1.974.416.725	2.699.216.325
TỔNG CỘNG	<u>2.267.572.808</u>	<u>2.918.035.850</u>

20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-----------	--	-------------------	-----------------	---------------------	----------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 009/2015/HĐHM/CMB- HCM ngày 1 tháng 4 năm 2015	<u>18.164.800</u>	12 tháng	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất bán vốn nội bộ +1,3%/năm	Tín chấp
---	-------------------	----------	----------------------------	---	----------

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-------------	---	-------------------	--------------	---------------------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số LD1405900020 ngày 3 tháng 3 năm 2014	45.000.000	36 tháng	Hoàn vốn góp vào LPĐ	10	Quyền sử dụng 54.109 m ² đất thuộc dự án Long Phước Điền Long Trường
Hợp đồng vay số LD1531700480 ngày 16 tháng 11 năm 2015	28.000.000	24 tháng	Tài trợ cho dự án Lucasta	9,5	Quyền sử dụng 1.971 m ² đất thuộc dự án Lucasta

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Bình Tân

Hợp đồng vay số LD1424800048 ngày 5 tháng 9 năm 2014	79.371.428	60 tháng	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	9	20.996 m ² quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu dân cư Phong Phú 4
Hợp đồng vay số LD1502100187 và LD1502100188 ngày 21 tháng 1 năm 2015	78.833.340	180 tháng	Trả tiền thuê 100.000 m ² đất tại Khu Phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	6% trên dư nợ ban đầu	20% vốn góp tại Công ty TNHH TM & DV Siêu Thị Big C An Lạc và 172.031,8 m ² quyền sử dụng đất tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, thuộc dự án 11A Bình Hưng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 16.2680020/HĐT DDA/NHCT900-KHANGĐIỀN ngày 11 tháng 5 năm 2016	111.676.638	64 tháng	Tài trợ dự án Khang Điền Long Trường	9,5	Quyền sử dụng 128.101,9 m ² đất thuộc dự án Khang Điền Long Trường
Hợp đồng vay số 16.2680021/HĐT DA/NHCT900-GIAPHUOC ngày 11 tháng 5 năm 2016	48.600.000	47 tháng	Tài trợ dự án Gia Phước Phú Hữu	9,5	Quyền sử dụng 29.562 m ² đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ dự án Gia Phước Phú Hữu

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-------------	--	-------------------	--------------	---------------------	----------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1

Hợp đồng vay số 123/2015-HĐTDDA/NHCT902-KHONGGIANXANH ngày 12 tháng 8 năm 2015	393.587.257	42 tháng	Thanh toán khoản đầu tư vào dự án Lucasta	9	Quyền sử dụng 27.869,4 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Lucasta
Hợp đồng vay số 121/2015 - HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	123.827.233	48 tháng	Tài trợ dự án Nhà Phố Phú Hữu	9	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Nhà Phố - Phú Hữu quy mô 44.725 m ²
Hợp đồng vay số 122/2015 - HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	162.628.928	48 tháng	Tài trợ dự án Nhà Phố Cao ốc	9	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất gắn liền nhà thuộc dự án Nhà Phố Cao ốc
Hợp đồng vay số 71/2016-HĐTDDA/NHCT902-THAPMUOI ngày 31 tháng 3 năm 2016	78.716.357	48 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Tháp Mười Phước Long B	9,5	Quyền sử dụng 30.468,1 m ² đất và tài sản hình thành từ dự án Khu dân cư Tháp Mười Phước Long B
Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐTDDA/NHCT900-BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	178.375.018	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	9,5	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất và tài sản hình thành từ dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông

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

Hợp đồng vay số 2000 - LDS - 201422711 ngày 29 tháng 12 năm 2014	60.559.078	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	Từ 10 đến 11	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
--	------------	----------	------------------------------------	--------------	--

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

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

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-------------	---	-------------------	--------------	---------------------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng

Hợp đồng vay số TAT.DN.794.1603 16 ngày 4 tháng 4 năm 2016	30.000.000	36 tháng	Tài trợ mua đất Giai đoạn 2 dự án Quốc Tế Phú Hữu	9,5	Các bất động sản hiện hữu và tài sản hình thành trên đất theo Hợp đồng vay số TAT.DN.794.16031 6 ngày 4 tháng 4 năm 2016
---	------------	----------	---	-----	---

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

Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD- DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06- 01/SĐBS - HĐTD	281.480.816	48 tháng	Tài trợ dự án Cao Ốc An Lạc Plaza, dự án Khu dân cư Áp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	Quyền sử dụng 18.392 m ² đất số T00013/1aQSĐĐ/4 028/UB, 00230/2a QSĐĐ/2580/UB và quyền sử dụng 7.648,6 m ² đất số CT01135 và tài sản hình thành trên đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân lần lượt thuộc dự án 158 An Dương Vương và dự án Cao ốc An Lạc Plaza
--	-------------	----------	--	-----	---

TỔNG CỘNG 1.700.656.093

Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả 273.271.283
Vay dài hạn 1.427.384.810

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

20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

20.3 Vay từ đối tượng khác

Chi tiết khoản vay đối tượng khác như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
-------------	---	-------------------	-----------------	---------------------	----------------------

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 17/2010/ HĐTĐ-QĐT- TD ngày 27 tháng 5 năm 2010 và phụ lục hợp đồng số 113/2015/PLHĐTĐ- ĐTTC-TD ngày 4 tháng 6 năm 2015	<u>1.751.915</u>	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2016 đến ngày 15 tháng 6 năm 2017	Dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	8,2	Thư bảo lãnh từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh số 4)
---	------------------	---	--	-----	---

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	1.720.000
Vay dài hạn	31.915

20.4 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Ngàn VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo
-------------	---	-------------------	-----------------	---------------------	----------------------

**Phát hành theo mệnh giá: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam -
Chi nhánh Thành phố Hà Nội**

Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2015/VIETINBANK106- KHANGĐIỀN ngày 26 tháng 10 năm 2015	<u>547.000.000</u>	48 tháng	Tài trợ dự án Melosa	9	Quyền sử dụng đất 72.292,8 m ² và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Melosa
---	--------------------	----------	-------------------------	---	--

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Ngàn VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	750.000.000	604.692.160	34.915.354	108.871.758	1.498.479.272
Phát hành cổ phiếu mới	510.000.000	339.272.000	-	-	849.272.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	101.540.266	101.540.266
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	<u>1.260.000.000</u>	<u>943.964.160</u>	<u>34.915.354</u>	<u>210.412.024</u>	<u>2.449.291.538</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	269.299.402	3.264.128.916
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	200.559.237	200.559.237
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934	(13.020.934)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.924.466)	(25.924.466)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>1.800.000.000</u>	<u>1.159.914.160</u>	<u>47.936.288</u>	<u>430.913.239</u>	<u>3.438.763.687</u>

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	1.800.000.000	750.000.000
Tăng trong kỳ	-	510.000.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>1.800.000.000</u>	<u>1.260.000.000</u>

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Số cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	180.000.000	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.000.000	180.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	180.000.000	180.000.000

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Tổng doanh thu	1.251.602.594	481.958.960
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>1.183.383.130</i>	<i>481.958.960</i>
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)</i>	<i>31.725.420</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>27.508.075</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>8.985.969</i>	<i>-</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(84.961)	(1.979.159)
Giảm giá hàng bán	(84.961)	-
Hàng bán bị trả lại	-	(1.979.159)
Doanh thu thuần	1.251.517.633	479.979.801
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>1.183.383.130</i>	<i>479.979.801</i>
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần</i>	<i>31.725.420</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>27.423.114</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động - đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>8.985.969</i>	<i>-</i>

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

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 31.787.071 ngàn VND và 20.614.314 ngàn VND.

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
Lãi tiền gửi	6.647.921	10.242.547
Cổ tức nhận được	29.161	-
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	29.822.369
Khác	13.728	-
TỔNG CỘNG	6.690.810	40.064.916

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Ngàn 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>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	751.470.993	329.372.406
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.802.991	-
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	11.333.161	-
Giá vốn cho thuê hoạt động - đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.847.760	-
TỔNG CỘNG	780.454.905	329.372.406

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Ngàn 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>
Chiết khấu thanh toán	62.395.002	15.860.021
Lãi tiền vay	8.988.838	3.793.545
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	241.075	-
Chi phí tài chính khác	249.325	-
TỔNG CỘNG	71.874.240	19.653.566

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Ngàn 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 khác	4.976.505	1.048.977
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	2.561.153	800.000
Doanh thu dịch vụ quản lý	1.678.609	-
Khác	736.743	248.977
Chi phí khác	(12.730.008)	(816.057)
Chi phí dịch vụ quản lý	(5.290.809)	(572.851)
Phạt do chậm nộp thuế	(4.839.198)	-
Khác	(2.600.001)	(243.206)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	(7.753.503)	232.920

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Ngàn VND	
	<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 thuế TNDN hiện hành	82.907.681	26.698.061
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(4.253.122)</u>	<u>2.464.228</u>
TỔNG CỘNG	<u>78.654.559</u>	<u>29.162.289</u>

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lợi nhuận trước thuế	289.931.536	127.630.427
Các điều chỉnh:		
Điều chỉnh hợp nhất	114.740.206	20.305.393
Lỗi của các công ty con	21.379.381	7.040.629
Chi phí không được khấu trừ	7.568.057	1.113.509
Thay đổi chi phí phải trả	4.294.243	(4.629.198)
Thay đổi trợ cấp thôi việc phải trả	245.797	(8.250)
Chi phí lãi vay	-	(5.508.330)
Cổ tức được chia	(29.161)	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(1.902.643)	(1.055.257)
Dự phòng đầu tư dài hạn	(4.247.559)	-
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(8.387.900)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ kỳ trước	423.591.957	144.888.923
Lỗ kỳ trước chuyển sang	(9.215.909)	(11.911.839)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong kỳ hiện hành	414.376.048	132.977.084
Thuế TNDN phải nộp ước tính trong kỳ hiện hành	82.949.765	29.254.958
Thuế TNDN trích thừa các kỳ trước	(42.084)	(2.556.897)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	82.907.681	26.698.061
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	55.360.556	34.688.817
Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiền trong kỳ	3.371.530	201.563
Tăng thuế TNDN do hợp nhất công ty con	-	(11.310)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(53.880.492)	(27.381.898)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	87.759.275	34.195.233
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	88.088.995	34.473.764
Thuế TNDN nộp thừa cuối kỳ	(329.720)	(278.531)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Ngàn VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	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
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	3.000.846	1.109.032	1.891.814	(1.042.623)
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.067.892	1.461.344	(393.452)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	284.887	-	284.887	-
Chi phí lãi vay	-	-	-	(1.969.780)
TỔNG CỘNG	4.353.625	2.570.376		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗi tính thuế	8.928.593	6.502.982	2.425.611	-
Chi phí phải trả	417.344	(266.747)	684.091	24.200
Dự phòng trợ cấp thôi việc	81.744	341.044	(259.300)	(1.815)
Chi phí lãi vay	-	-	-	757.947
Điều chỉnh giá trị hợp lý từ ngành vụ mua công ty con	(28.901.210)	(28.901.210)	-	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(43.970.886)	(43.590.357)	(380.529)	(232.157)
TỔNG CỘNG	(63.444.415)	(65.914.288)		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			4.253.122	(2.464.228)

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

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các 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	Ngàn 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 TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	28.224.800	22.800.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Thành	Bên liên quan	Góp vốn HĐHTĐT Thu hồi từ HĐHTĐT	-	11.012.830
		Tạm ứng	-	131.012.830
		Thu tạm ứng	-	30.700.000
			-	9.400.000

Các giao dịch với các bên liên quan khác:

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

	Ngàn 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
Lương và thưởng	<u>5.153.652</u>	<u>2.637.217</u>

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngàn VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	<u>1.276.763</u>	<u>1.276.763</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Bên liên quan	Tạm ứng	<u>-</u>	<u>(225.180)</u>

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

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	<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 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	200.559.237	101.540.266
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(5.077.013)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.559.237	96.463.253
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	180.000.000	118.392.265
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản</i>	1,11	0,81
- <i>Lãi suy giảm</i>	1,11	0,81

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 12 tháng 4 năm 2016.

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

29. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 820.696.383 ngàn VND (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 335.056.725 ngàn VND) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho các dự án Lucasta, Melosa, The Venica, An Lạc Plaza, Khu dân cư Phong Phú 4, Khu dân cư Phong Phú 5 và Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết thuê hoạt động

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

	Ngàn VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Đến 1 năm	6.304.049	12.535.555
Trên 1 đến 5 năm	5.195.646	23.857.332
Trên 5 năm	908.727	2.046.898
TỔNG CỘNG	12.408.422	38.439.785

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

29. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và cơ sở hạ tầng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Các khoản tiền thuê sẽ thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đến 1 năm	238.187	519.657
Trên 1 - 5 năm	751.545	441.545
Trên 5 năm	908.727	954.545
TỔNG CỘNG	1.898.459	1.915.747

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

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



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 8 năm 2016