

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### 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 kiểm soát
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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ.



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2017



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: 60792124/19357153/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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.

### **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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 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. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 28 tháng 8 năm 2017 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **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 28 tháng 8 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.010.309.574.160</b>	<b>2.925.033.560.771</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>57.299.990.581</b>	<b>39.364.906.958</b>
111	1. Tiền		24.299.990.581	18.364.906.958
112	2. Các khoản tương đương tiền		33.000.000.000	21.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>300.906.508.560</b>	<b>252.192.557.146</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	140.927.824.680	88.665.151.316
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	143.205.598.952	135.686.067.863
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	20.571.084.928	31.639.337.967
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(3.798.000.000)	(3.798.000.000)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.645.139.311.450</b>	<b>2.630.095.821.413</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.658.796.743.703	2.643.753.253.666
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.963.763.569</b>	<b>3.380.275.254</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	5.315.152.285	1.731.663.970
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.648.611.284	1.648.611.284

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>444.217.159.879</b>	<b>414.728.160.889</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>5.359.115.707</b>	<b>4.490.561.358</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	3.732.095.449	3.998.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	8.039.767.086	7.108.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(6.412.746.828)	(6.616.746.828)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>58.505.748.287</b>	<b>51.714.688.841</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	20.932.670.037	14.141.610.591
222	Nguyên giá		39.697.471.569	31.879.289.751
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.764.801.532)	(17.737.679.160)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.573.078.250	37.573.078.250
228	Nguyên giá		37.573.078.250	37.573.078.250
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>48.513.104.397</b>	<b>49.854.646.011</b>
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(18.563.975.951)	(17.222.434.337)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	<b>3.636.363.636</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	3.636.363.636
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>330.802.535.689</b>	<b>304.315.708.525</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	34.000.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.2	270.564.778.645	239.448.938.645
253	3. Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	13.3	42.755.320.000	42.755.320.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2, 13.3	(16.517.562.956)	(11.888.550.120)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.036.655.799</b>	<b>716.192.518</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		503.100.547	173.942.266
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	533.555.252	542.250.252
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.454.526.734.039</b>	<b>3.339.761.721.660</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.909.105.714.388</b>	<b>1.812.797.542.524</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.147.203.606.527</b>	<b>965.759.479.829</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	340.384.499.612	386.981.449.027
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	285.845.600.235	126.470.931.232
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	21.794.098.443	19.782.536.271
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	65.202.387.575	71.118.666.182
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		993.328.784	1.283.631.148
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	58.240.864.125	23.364.974.596
320	7. Vay ngắn hạn	20	374.742.827.753	336.757.291.373
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>761.902.107.861</b>	<b>847.038.062.695</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	213.449.855.977	165.291.855.511
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
338	3. Vay dài hạn	20	539.755.293.503	673.005.773.803
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		3.234.685.843	3.278.160.843
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.545.421.019.651</b>	<b>1.526.964.179.136</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.545.421.019.651</b>	<b>1.526.964.179.136</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp		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		748.683.126.824	748.683.126.824
415	3. Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		58.982.340.425	57.548.003.887
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		56.713.790.013	39.691.286.036
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		13.943.866.698	11.045.398.810
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		42.769.923.315	28.645.887.226
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.454.526.734.039</b>	<b>3.339.761.721.660</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	288.900.111.867	68.986.981.150
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	288.900.111.867	68.986.981.150
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(233.795.185.512)	(56.294.808.227)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55.104.926.355	12.692.172.923
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	6.633.257.656	657.463.827
22	7. Chi phí tài chính	24	(5.091.034.936)	(3.098.643.416)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(462.022.100)	(3.063.043.601)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(3.678.396.542)	(217.877.094)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(12.526.869.123)	(8.234.667.672)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		40.441.883.410	1.798.448.568
31	11. Thu nhập khác	26	5.227.020.043	1.167.829.902
32	12. Chi phí khác	26	(2.890.285.138)	(1.021.337.082)
40	13. Lợi nhuận khác	26	2.336.734.905	146.492.820
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		42.778.618.315	1.944.941.388
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	(8.695.000)	(43.257.819)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		42.769.923.315	1.901.683.569



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>42.778.618.315</b>	<b>1.944.941.388</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10, 12	2.368.663.986	2.003.095.488
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		4.468.487.836	(174.362.481)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.481.777.410)	(3.468.601.337)
06	Chi phí lãi vay	24	462.022.100	3.063.043.601
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>43.596.014.827</b>	<b>3.368.116.659</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(49.665.373.763)	111.716.228.038
10	Tăng hàng tồn kho		(15.043.490.037)	(866.614.275.261)
11	Tăng các khoản phải trả		167.644.315.724	357.559.366.918
12	Tăng chi phí trả trước		(3.912.646.596)	(1.228.709.662)
14	Tiền lãi vay đã trả		(602.911.840)	(3.574.493.709)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>142.015.908.315</b>	<b>(398.773.767.017)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(4.181.818.182)	-
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	3.842.500.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(31.115.840.000)	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		6.481.777.410	657.463.827
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(28.815.880.772)</b>	<b>4.499.963.827</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	67.085.125.551	450.671.361.029
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(162.350.069.471)	(20.087.131.203)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(95.264.943.920)</b>	<b>430.584.229.826</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		17.935.083.623	36.310.426.636
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		39.364.906.958	7.604.917.673
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	57.299.990.581	43.915.344.309



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kết toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“CNDKKD”) số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNDKKD 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; 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 đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 130 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 117).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư 155/2015/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Củng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (“báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ”) đề ngày 28 tháng 8 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và công ty con.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho – bất động sản tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 giảm giá hàng tồn kho**

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 khấu hao lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ do 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 cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 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**

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và nhà 25 – 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 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 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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**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 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 Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng 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 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. 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.

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 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**

Doanh thu được ghi nhận khi 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*

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

*Doanh thu 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của 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 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 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 riêng 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; và
- ▶ 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 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, ngoại trừ :

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	1.812.227.326	79.541.168
Tiền gửi ngân hàng	22.487.763.255	18.285.365.790
Các khoản tương đương tiền (*)	33.000.000.000	21.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>57.299.990.581</u></b>	<b><u>39.364.906.958</u></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 là 4,3%/năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>140.927.824.680</b>	<b>88.665.151.316</b>
Công ty TNHH Hush Creative	5.697.500.000	9.345.000.000
Công ty Cổ phần Thái Dương	8.100.000.000	8.100.000.000
Các khách hàng khác	127.130.324.680	71.220.151.316
<b>Dài hạn</b>	<b>3.732.095.449</b>	<b>3.998.346.579</b>
Phải thu các bên khác	3.732.095.449	3.998.346.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>144.659.920.129</u></b>	<b><u>92.663.497.895</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.838.000.000)	(2.838.000.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(3.694.346.579)	(3.898.346.579)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	128.755.760.863	75.952.027.300
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	12.326.208.646	12.673.117.737
Phải thu từ hoạt động khác	3.577.950.620	4.038.352.858
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>144.659.920.129</u></b>	<b><u>92.663.497.895</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (ii)	104.999.499.658	47.692.459.095
Dự án 6B (i)	10.666.553.389	11.166.379.389
Dự án An Phú An Khánh (ii)	5.697.500.000	9.345.000.000
Cao ốc An Khang (i)	2.818.468.367	2.818.468.367
Cao ốc Thịnh Vương (i)	2.394.139.449	2.667.920.449
Dự án Phong Phú (i)	2.157.760.000	2.239.960.000
Dự án Bình Hòa (i)	21.840.000	21.840.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>128.755.760.863</u></b>	<b><u>75.952.027.300</u></b>

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Nông - Dự án Thiên Phú, Đắk Nông	20.500.000.000	20.500.000.000
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
Công ty TNHH Lạc Thành – Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè	8.529.920.591	9.463.344.300
Các nhà cung cấp khác	38.768.539.596	41.652.272.312
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	42.580.337.734	31.243.650.220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>143.205.598.952</u></b>	<b><u>135.686.067.863</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>20.571.084.928</b>	<b>31.639.337.967</b>
Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*)	8.144.760.000	16.800.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>	6.350.000.000	8.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần May Thăng Long</i>	1.794.760.000	8.800.000.000
Phải thu khác	12.426.324.928	14.839.337.967
<b>Dài hạn</b>	<b>8.039.767.086</b>	<b>7.108.961.607</b>
Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*)	-	2.450.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>	-	850.000.000
<i>Công ty Cổ phần May Thăng Long</i>	-	1.600.000.000
Khác	8.039.767.086	4.658.961.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.610.852.014</b>	<b>38.748.299.574</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(960.000.000)	(960.000.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.718.400.249)	(2.718.400.249)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	25.816.330.407	36.477.072.967
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	2.794.521.607	2.271.226.607

(\*) 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 8. HÀNG TỒN KHO

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

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal (i)	1.340.084.219.586	-	1.242.364.685.032	-
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (ii)	970.966.756.732	-	1.060.421.621.508	-
Dự án 6A	131.129.913.107	-	130.558.094.925	-
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	115.974.275.419	-	115.974.275.419	-
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-
Lô 6, 7 & 8 – Dự án 6B	22.764.681.695	-	22.762.681.695	-
Các dự án khác	49.028.107.108	(13.657.432.253)	42.823.105.031	(13.657.432.253)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.658.796.743.703</b>	<b>(13.657.432.253)</b>	<b>2.643.753.253.666</b>	<b>(13.657.432.253)</b>

- (i) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).
- (ii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 475.085 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 532.537 m<sup>2</sup> tại dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).
- (iii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 155.021 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 155.365 m<sup>2</sup> tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*Thuyết minh số 20*).

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Số tiền này thể hiện chủ yếu chi phí hoa hồng môi giới liên quan đến dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND				
	<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>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	25.919.071.552	378.456.812	4.254.115.509	1.327.645.878	31.879.289.751
Đầu tư XDCB hoàn thành	<u>-</u>	<u>7.818.181.818</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.818.181.818</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>25.919.071.552</u>	<u>8.196.638.630</u>	<u>4.254.115.509</u>	<u>1.327.645.878</u>	<u>39.697.471.569</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.280.813.180	378.456.812	2.348.951.873	1.296.282.242	8.304.504.107
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	12.603.809.636	378.456.812	3.460.378.939	1.295.033.773	17.737.679.160
Khấu hao trong kỳ	<u>432.765.186</u>	<u>445.075.758</u>	<u>142.805.664</u>	<u>6.475.764</u>	<u>1.027.122.372</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>13.036.574.822</u>	<u>823.532.570</u>	<u>3.603.184.603</u>	<u>1.301.509.537</u>	<u>18.764.801.532</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>13.315.261.916</u>	<u>-</u>	<u>793.736.570</u>	<u>32.612.105</u>	<u>14.141.610.591</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>12.882.496.730</u>	<u>7.373.106.060</u>	<u>650.930.906</u>	<u>26.136.341</u>	<u>20.932.670.037</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

Số tiền này thể hiện 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 20*).

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Đất và nhà (\*)

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 30 tháng 6 năm 2017 67.077.080.348

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 17.222.434.337

Hao mòn trong kỳ 1.341.541.614

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 18.563.975.951

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 49.854.646.011

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 48.513.104.397

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 2017. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

(\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các căn hộ thuộc cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 20*).

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.935.511.391	4.514.634.530
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	<u>(2.338.183.165)</u>	<u>(2.503.201.603)</u>
<b>SỐ THUẬN</b>	<b><u>2.597.328.226</u></b>	<b><u>2.011.432.927</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	270.564.778.645	239.448.938.645
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	42.755.320.000	42.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(16.517.562.956)</u>	<u>(11.888.550.120)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>330.802.535.689</u></b>	<b><u>304.315.708.525</u></b>

**13.1 Đầu tư vào công ty con**

Đầu tư vào công ty con thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng INTRESCO ("IC"). IC là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép 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. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu trong IC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
			Tỷ lệ vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị
			%	%	VND	%	%	VND
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	Bất động sản	Đang hoạt động	46,19	46,19	150.968.925.000	46,19	46,19	150.968.925.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (*)	Bất động sản	Đang hoạt động	64,48	64,48	98.595.853.645	22,49	22,49	67.480.013.645
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	Bất động sản	Đang hoạt động	36,36	36,36	21.000.000.000	36,36	36,36	21.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>270.564.778.645</b>	<b>239.448.938.645</b>		
Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết					(7.592.562.956)	(2.963.550.120)		
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>					<b>262.972.215.689</b>	<b>236.485.388.525</b>		

(\*) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 3.067.384 cổ phần trong Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa với giá trị chuyển nhượng là 30.673.840.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng số 233/HD-CPH ngày 10 tháng 5 năm 2017. Theo đó, tỷ lệ quyền sở hữu của Công ty vào SGBD tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ là 64,48% tính trên cơ sở vốn thực góp (tỷ lệ vốn góp theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh là 32,87%). Tuy nhiên, tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty trình bày khoản đầu tư vào SGBD là đầu tư vào công ty liên kết căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 11 tháng 8 năm 2017, các cổ đông của SGBD đã cam kết sẽ tiếp tục góp đủ vốn theo tỷ lệ trên Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh. Do vậy, SGBD sẽ không trở thành công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**13.3 Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	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 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>42.755.320.000</b>			<b>42.755.320.000</b>		
Dự phòng đầu tư vào các đơn vị khác	(8.925.000.000)			(8.925.000.000)		
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>33.830.320.000</b>			<b>33.830.320.000</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	53.747.946.362	21.984.598.919
Chi phí lãi vay trong kỳ ( <i>Thuyết minh số 24</i> )	462.022.100	3.063.043.601
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.209.968.462</u></b>	<b><u>25.047.642.520</u></b>

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải trả các bên khác	292.753.382.987	332.001.432.022
<i>Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh -     tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal (*)</i>	<i>264.601.933.421</i>	<i>303.109.369.312</i>
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	<i>28.151.449.566</i>	<i>28.892.062.710</i>
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	47.631.116.625	54.980.017.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>340.384.499.612</u></b>	<b><u>386.981.449.027</u></b>

(\*) Theo Công văn số 1976/TB-CT ngày 16 tháng 3 năm 2015 và Công văn số 4362/TB-CT ngày 29 tháng 5 năm 2015, Công ty phải thanh toán khoản tiền 303.109.369.312 VND vào ngày 22 tháng 7 năm 2016. Trong kỳ này, Công ty đã thanh toán một phần số tiền nói trên là 38.507.435.891 VND. Liên quan đến số tiền còn lại phải trả này, Ban Giám đốc Công ty đã lên kế hoạch để chi trả trong năm tài chính 2017.

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>285.845.600.235</b>	<b>126.470.931.232</b>
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	239.923.056.423	78.963.372.027
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	17.125.471.573	19.957.034.673
Các dự án khác	28.797.072.239	27.550.524.532
<b>Dài hạn</b>	<b>213.449.855.977</b>	<b>165.291.855.511</b>
Dự án 6A	100.249.029.000	100.549.029.000
Dự án Terra Royal	69.749.529.498	23.231.462.062
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	23.107.818.700	20.899.610.700
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	11.742.100.779	12.010.375.749
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>499.295.456.212</u></b>	<b><u>291.762.786.743</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

				VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	15.130.976.018	10.786.496.051	(9.244.520.985)	16.672.951.084
Thuế thu nhập cá nhân	377.202.429	1.230.811.020	(1.280.126.677)	327.886.772
Thuế khác	4.274.357.824	1.347.580.321	(828.677.558)	4.793.260.587
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.782.536.271</b>	<b>13.364.887.392</b>	<b>(11.353.325.220)</b>	<b>21.794.098.443</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	1.648.611.284	-	-	1,648,611,284

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí lãi vay	31.138.875.278	53.721.237.655
Phạt chậm thanh toán	30.202.910.027	14.731.115.349
Chi phí xây dựng	2.348.102.270	2.366.313.178
Khác	1.512.500.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65.202.387.575</b>	<b>71.118.666.182</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Cổ tức phải trả	27.170.761.724	3.144.546.924
Phải trả từ việc mua thêm cổ phần đầu tư vào SGBD	15.336.920.000	-
Đền bù đất dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè phải trả cho chủ đất	-	6.418.555.000
Khác	15.733.182.401	13.801.872.672
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.240.864.125</b>	<b>23.364.974.596</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2017
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>336.757.291.373</b>	<b>20.335.605.851</b>	<b>(162.350.069.471)</b>	<b>180.000.000.000</b>	<b>374.742.827.753</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	195.018.480.776	20.335.605.851	(78.450.069.471)	-	136.904.017.156
Vay tổ chức khác (Thuyết minh số 20.3)	30.000.000.000	-	(22.000.000.000)	-	8.000.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 20.4)	300.000.000	-	-	-	300.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.2)	111.438.810.597	-	(61.900.000.000)	180.000.000.000	229.538.810.597
<b>Vay dài hạn</b>	<b>673.005.773.803</b>	<b>46.749.519.700</b>	<b>-</b>	<b>(180.000.000.000)</b>	<b>539.755.293.503</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	673.005.773.803	46.749.519.700	-	(180.000.000.000)	539.755.293.503
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.009.763.065.176</b>	<b>67.085.125.551</b>	<b>(162.350.069.471)</b>	<b>-</b>	<b>914.498.121.256</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số 911-15/ HDTD-LPB-HCM ngày 25 tháng 9 năm 2015	17.748.702.414	Từ ngày 22 tháng 7 năm 2017 đến ngày 26 tháng 9 năm 2017	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10,1	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại chung cư An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11 và 12)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-2015000640/HDTD ngày 25 tháng 6 năm 2015 phụ lục hợp đồng số 6220-LAV-2015000640/PLHDTD/1 ngày 15 tháng 11 năm 2015 và hợp đồng vay số 6220-LAV-2016000690/HDTD ngày 4 tháng 7 năm 2016	87.155.314.742	Từ ngày 11 tháng 8 năm 2017 đến ngày 29 tháng 6 năm 2018	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9,3	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất tổng diện tích 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, 11 và 12)
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 9333/16/ HDTDTDH-DN/068	32.000.000.000	Ngày 12 tháng 10 năm 2017	Trả phí sử dụng đất của dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	10,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 83 Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>136.904.017.156</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 2235TT/15/ HDTDTDH-DN/068 và số 2236TT/15/ HDTDTDH- DN/068 ngày 19 tháng 8 năm 2015	<u>769.294.104.100</u>	Từ ngày 17 tháng 9 năm 2017 đến ngày 24 tháng 8 năm 2019	Tài trợ cho dự án Terra Royal và dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè	10,5 – 11,5	Bất động sản và quyền khai thác các lợi ích phát sinh từ dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè; bất động sản và quyền khai thác các lợi ích từ dự án Terra Royal; và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<b>Trong đó:</b>					
Vay dài hạn đến hạn trả	229.538.810.597				
Vay dài hạn	539.755.293.503				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 28)</b>					
Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011, phụ lục hợp đồng số 74/ĐTKDN/HĐVV ngày 9 tháng 2 năm 2015 và phụ lục hợp đồng số 474/DTKD/HĐVV ngày 25 tháng 8 năm 2015 và phụ lục hợp đồng số 06A/DTKDN/HĐVV ngày 4 tháng 1 năm 2017	<u>8.000.000.000</u>	Ngày 20 tháng 6 năm 2017	Tài trợ công tác đền bù cho dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè	12	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

**20.4 Vay cá nhân**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	(Lỗi lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>VND</b>						
<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	(214.385.910.966)	1.498.318.291.910
Điều chuyển quỹ (*)	-	(225.431.309.776)	-	-	225.431.309.776	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.901.683.569	1.901.683.569
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>12.947.082.379</u>	<u>1.500.219.975.479</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	57.548.003.887	39.691.286.036	1.526.964.179.136
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	42.769.923.315	42.769.923.315
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(24.026.214.800)	(24.026.214.800)
Trích lập quỹ	-	-	-	1.434.336.538	(1.434.336.538)	-
Giảm khác	-	-	-	-	(286.868.000)	(286.868.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>690.866.880.000</u>	<u>748.683.126.824</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>58.982.340.425</u>	<u>56.713.790.013</u>	<u>1.545.421.019.651</u>

(\*) Trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty đã điều chuyển số tiền VND 225.431.309.776 từ thặng dư vốn cổ phần sang lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 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 và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>
Cổ tức đã công bố	24.026.214.800	-

**21.3 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
<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	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>				
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	681.041.762.389	68.646.328	681.041.762.389

**22. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Doanh thu thuần</b>	<u>288.900.111.867</u>	<u>68.986.981.150</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	234.170.254.982	31.001.999.474
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	47.028.310.782	31.012.834.792
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	7.701.546.103	6.972.146.884

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU** (tiếp theo)

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Cổ tức nhận được	5.857.450.000	382.766.000
Thu nhập tiền lãi	624.327.410	274.697.827
Khác	151.480.246	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.633.257.656</u></b>	<b><u>657.463.827</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Giá vốn bất động sản	184.890.810.531	23.681.430.940
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	44.943.105.632	29.432.081.450
Giá vốn dịch vụ cung cấp	3.961.269.349	3.181.295.837
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>233.795.185.512</u></b>	<b><u>56.294.808.227</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	4.629.012.836	29.637.519
Chi phí lãi vay	462.022.100	3.063.043.601
Khác	-	5.962.296
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.091.034.936</u></b>	<b><u>3.098.643.416</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. 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 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>3.678.396.542</b>	<b>217.877.094</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	3.678.396.542	47.740.000
Chi phí khác	-	170.137.094
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>12.526.869.123</b>	<b>8.234.667.672</b>
Chi phí lương nhân viên	4.665.702.000	3.280.400.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.261.686.528	2.006.707.518
Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 10</i> )	1.027.122.372	661.553.874
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(204.000.000)	-
Chi phí khác	3.776.358.223	2.286.005.780
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>16.205.265.665</u></b>	<b><u>8.452.544.766</u></b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.227.020.043</b>	<b>1.167.829.902</b>
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc hủy hợp đồng	4.179.121.726	109.012.101
Tiền cho thuê	843.367.092	833.829.914
Thu nhập khác	204.531.225	224.987.887
<b>Chi phí khác</b>	<b>(2.890.285.138)</b>	<b>(1.021.337.082)</b>
Tiền thuê	(843.367.092)	(832.774.362)
Chi phí khác	(2.046.918.046)	(188.562.720)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>2.336.734.905</u></b>	<b><u>146.492.820</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Các báo cáo thuế của 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 riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(8.695.000)</u>	<u>(43.257.819)</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>42.778.618.315</u></b>	<b><u>1.944.941.388</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	8.555.723.663	427.887.105
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Dự phòng cho khoản đầu tư vào công ty liên kết	925.802.567	6.520.254
Chi phí không được khấu trừ thuế	447.718.373	158.246.463
Dự phòng phải thu khó đòi	(40.800.000)	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Lỗi chuyển sang từ năm trước	(8.708.259.603)	(420.307.483)
Cổ tức được nhận	(1.171.490.000)	(84.208.520)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(44.880.000)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>8.695.000</u></b>	<b><u>43.257.819</u></b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**27.3 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	ngày 30 tháng 6 năm 2017	ngày 30 tháng 6 năm 2016
Trợ cấp thôi việc phải trả	355.279.896	363.974.896	(8.695.000)	(43.257.819)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	178.275.356	178.275.356	-	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>533.555.252</b>	<b>542.250.252</b>		
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(8.695.000)</b>	<b>(43.257.819)</b>

**27.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 237.112.962.403 VND (31 tháng 12 năm 2016: 280.654.260.419 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2017	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2017
2013	2018	2.599.260.225	(2.599.260.225)	-	-
2014	2019	284.042.164.481	(46.929.202.078) (**)	-	237.112.962.403
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>286.641.424.706</b>	<b>(49.528.462.303)</b>	<b>-</b>	<b>237.112.962.403</b>

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

(\*\*) Số tiền này bao gồm khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 3.387.904.062 VND và khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ trong kỳ này là 43.541.298.016 VND.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước 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 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	69.284.516.077	23.281.952.674
		Cổ tức	5.310.800.000	-
		Chi hộ	89.804.815	117.729.938
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Trả nợ vay	22.000.000.000	4.519.333.333
		Chi phí lãi vay	1.380.499.999	1.536.614.500
		Chi phí thuê nhà	620.958.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Cổ tức	546.650.000	273.325.000
		Doanh thu cho thuê nhà	348.832.085	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình	Công ty liên kết	Cổ tức	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	Bên liên quan	Cổ tức	-	9.441.000

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
			<i>Phải thu (Phải trả)</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	26.864.049.470	15.527.361.956
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	15.716.288.264	15.716.288.264
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>42.580.337.734</b>	<b>31.243.650.220</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi Tạm ứng	1.792.901.607 205.000.000	1.792.901.607 205.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Cổ tức	796.620.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Cổ tức	-	273.325.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.794.521.607</b>	<b>2.271.226.607</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	(46.070.462.080)	(53.419.362.460)
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>TỔNG CỘNG</b>			<b>(47.631.116.625)</b>	<b>(54.980.017.005)</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Vay	(8.000.000.000)	(30.000.000.000)
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:				
			VND	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lương và thưởng			1.474.560.000	888.008.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 610.648.478.735 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 823.101.877.309 VND) liên quan đến việc phát triển các dự án bất động sản xây dựng dở dang.

**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 giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2017