

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất quý 2

Ngày 30 tháng 06 năm 2017

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

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung                               | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 2            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 3 - 5        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 10 - 45      |

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong 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           | mãn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017 |
| Ông Hoàng Mạnh Phong     | Thành viên           | mãn nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017 |
| Bà Phạm Kim Thoa         | Thành viên           | bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017  |
| Bà Lưu Thị Xuân Lai      | Thành viên           | bổ nhiệm ngày 11 tháng 04 năm 2017  |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>6.819.424.580</b>      | <b>7.241.327.083</b>      |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>819.720.366</b>        | <b>1.059.489.169</b>      |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 517.987.948               | 629.593.202               |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 301.732.418               | 429.895.967               |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>-</b>                  | <b>510.000</b>            |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 4           | -                         | 510.000                   |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>1.910.731.177</b>      | <b>1.485.091.191</b>      |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 5.1         | 861.012.045               | 724.960.167               |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 5.2         | 648.721.279               | 469.339.840               |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 6           | 404.189.247               | 294.115.578               |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 5.1         | (3.191.394)               | (3.324.394)               |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>4.034.595.166</b>      | <b>4.617.788.265</b>      |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 7           | 4.034.595.166             | 4.617.788.265             |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>54.377.871</b>         | <b>78.448.458</b>         |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        |             | 13.695.770                | 24.403.102                |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152        |             | 40.119.713                | 46.951.778                |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        |             | 562.388                   | 7.093.578                 |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>708.396.450</b>        | <b>695.584.455</b>        |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>129.285.230</b>        | <b>85.444.073</b>         |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng           | 211        | 5.1         | 71.308.350                | 74.741.495                |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn           | 212        | 5.2         | 5.520.101                 | 5.640.101                 |
| 3. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | 6           | 62.242.779                | 14.848.477                |
| 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         | 219        | 5.1,6       | (9.786.000)               | (9.786.000)               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>26.931.600</b>         | <b>27.546.965</b>         |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 8           | 26.897.013                | 27.488.654                |
| <i>Nguyên giá</i>                            | 222        |             | 84.692.838                | 88.206.671                |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                | 223        |             | (57.795.825)              | (60.718.017)              |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 9           | 34.587                    | 58.311                    |
| <i>Nguyên giá</i>                            | 228        |             | 1.786.749                 | 1.786.749                 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                | 229        |             | (1.752.162)               | (1.728.438)               |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>10</b>   | <b>80.375.425</b>         | <b>81.725.597</b>         |
| <i>Nguyên giá</i>                            | 231        |             | 127.213.440               | 127.557.936               |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                | 232        |             | (46.838.015)              | (45.832.339)              |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

| <b>TÀI SẢN</b>                                | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Ngày 30 tháng 06 năm 2017</b> | <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b> |
|---|--------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b>   |                    | <b>272.529.106</b>               | <b>272.425.330</b>               |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 242          | 11                 | 272.529.106                      | 272.425.330                      |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>250</b>   |                    | <b>182.709.470</b>               | <b>208.584.801</b>               |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh    | 252          | 12.1               | 168.709.470                      | 193.015.770                      |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 253          | 12.2               | 14.000.000                       | 17.135.455                       |
| 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254          | 12.2               | -                                | (1.566.424)                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b>   |                    | <b>16.565.619</b>                | <b>19.857.689</b>                |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261          |                    | 2.146.825                        | 3.797.804                        |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại             | 262          | 26.3               | 4.650.069                        | 5.224.286                        |
| 3. Lợi thế thương mại                         | 269          | 14                 | 9.768.725                        | 10.835.599                       |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      | <b>270</b>   |                    | <b>7.527.821.030</b>             | <b>7.936.911.538</b>             |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: Ngàn VND

| <b>NGUỒN VỐN</b>                       | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Ngày 30 tháng 06 năm 2017</b> | <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</b> |
|--|--------------|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>                 | <b>300</b>   |                    | <b>2.894.835.338</b>             | <b>3.539.099.200</b>             |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  | <b>310</b>   |                    | <b>1.309.941.875</b>             | <b>1.272.169.292</b>             |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 311          | 15.1               | 39.270.941                       | 80.103.089                       |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 312          | 15.2               | 777.695.790                      | 670.114.574                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313          | 16                 | 160.407.625                      | 179.043.886                      |
| 4. Phải trả người lao động             | 314          |                    | 167.908                          | 4.134.796                        |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 315          | 17                 | 59.861.936                       | 50.391.260                       |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 318          | 18                 | 8.466.302                        | 8.045.738                        |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 319          | 19                 | 79.523.613                       | 74.976.265                       |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 320          | 20                 | 155.101.880                      | 194.351.572                      |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 322          |                    | 29.445.880                       | 11.008.112                       |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                  | <b>330</b>   |                    | <b>1.584.893.463</b>             | <b>2.266.929.908</b>             |
| 1. Phải trả người bán dài hạn          | 331          | 15.1               | 176.432                          | 176.432                          |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn    | 332          | 15.2               | 102.539                          | 80.629.339                       |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn            | 333          | 17                 | 102.643.798                      | 88.832.160                       |
| 4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 336          | 18                 | 206.393.323                      | 210.189.314                      |
| 5. Phải trả dài hạn khác               | 337          | 19                 | 45.421.285                       | 101.197.965                      |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 338          | 20                 | 1.145.271.654                    | 1.699.929.119                    |
| 7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 341          | 26.3               | 83.213.090                       | 84.038.381                       |
| 8. Dự phòng phải trả dài hạn           | 342          |                    | 1.671.342                        | 1.937.198                        |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 tại ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

| NGUỒN VỐN  | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                  | <b>400</b> |             | <b>4.632.985.692</b>      | <b>4.397.812.338</b>      |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                         | <b>410</b> | <b>21.1</b> | <b>4.632.985.692</b>      | <b>4.397.812.338</b>      |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                     | 411        | 21          | 2.339.998.920             | 2.339.998.920             |
| 1a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 2.339.998.920             | 2.339.998.920             |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                          | 412        |             | 619.915.240               | 619.915.240               |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                         | 418        |             | 68.061.401                | 47.936.288                |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối             | 421        |             | 662.961.306               | 468.978.713               |
| 4a. LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 429.824.618               | 97.203.991                |
| 4b. LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 233.136.688               | 371.774.722               |
| 5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát           | 429        |             | 942.048.825               | 920.983.177               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                       | <b>440</b> |             | <b>7.527.821.030</b>      | <b>7.936.911.538</b>      |



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
 Người lập biểu



Nguyễn Quốc Ân  
 Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi  
 Tổng Giám Đốc

Tp HCM, ngày 27 tháng 07 năm 2017



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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 2**

Cho kỳ kế toán quý 2 kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Quý 2         |              | Lũy kế từ đầu năm |               |
|-------|---|-------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|
|       |   |             | Năm nay       | Năm trước    | Năm nay           | Năm trước     |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV                  | 21.1        | 1.153.020.707 | 682.464.882  | 1.796.534.679     | 1.251.602.594 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                       |             | 3.833.246     | 36.818       | 6.155.248         | 84.961        |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 21.1        | 1.149.187.461 | 682.428.064  | 1.790.379.431     | 1.251.517.633 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp               | 22          | 822.389.608   | 432.965.797  | 1.224.890.146     | 780.454.905   |
| 20    | 5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 326.797.853   | 249.462.267  | 565.489.285       | 471.062.728   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                      | 21.2        | 5.065.621     | 2.132.977    | 42.931.406        | 6.690.810     |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                  | 23          | 35.231.562    | 35.495.462   | 77.650.793        | 71.874.240    |
| 23    | Trong đó: chi phí lãi vay                             |             | 3.679.900     | 4.064.437    | 5.398.643         | 8.988.838     |
| 24    | 8. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết                  |             | (1.037.203)   | 1.297.175    | (245.987)         | 8.387.901     |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                   |             | 62.466.430    | 33.339.665   | 107.972.679       | 60.070.240    |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                      |             | 29.772.836    | 26.244.707   | 68.119.907        | 56.511.920    |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD                   |             | 203.355.443   | 157.812.585  | 354.431.325       | 297.685.039   |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                     | 24          | 4.425.845     | 2.829.736    | 7.709.320         | 4.976.505     |
| 32    | 13. Chi phí khác                                      | 24          | 13.778.539    | 4.717.500    | 18.450.352        | 12.730.008    |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                    |             | (9.352.694)   | (1.887.764)  | (10.741.032)      | (7.753.503)   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                 |             | 194.002.749   | 155.924.821  | 343.690.293       | 289.931.536   |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                       | 25.2        | 61.783.677    | 69.798.750   | 93.115.887        | 82.907.681    |
| 52    | 17. Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại             | 25.3        | (346.346)     | (28.567.396) | (871.523)         | (4.253.122)   |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                           |             | 132.565.418   | 114.693.467  | 251.445.929       | 211.276.977   |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của CĐ của Cty mẹ              |             | 123.032.542   | 109.399.580  | 233.136.688       | 200.559.237   |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của CĐ thiểu số                |             | 9.532.876     | 5.293.887    | 18.309.241        | 10.717.740    |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)           |             | 525           | 608          | 996               | 857           |

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 07 năm 2017

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: Ngân VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016 |
|-----------|---|-------------|---|---|
|           | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                               |             |   |   |
| <b>01</b> | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>  |             | <b>343.690.293</b>                                | <b>289.931.536</b>                                |
|           | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>   |             |   |   |
| 02        | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                               |             | 6.072.831   | 5.155.444   |
| 03        | - Các khoản dự phòng  |             | (1.699.424)                                       | (176.267)   |
| 05        | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   |             | (42.685.420)                                      | (15.064.983)                                      |
| 06        | - Chi phí lãi vay   | 21          | 5.398.643   | 8.988.838   |
| <b>08</b> | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>         |             | <b>310.776.923</b>                                | <b>288.834.568</b>                                |
| 09        | - Tăng, giảm các khoản phải thu   |             | (452.683.141)                                     | (81.015.202)                                      |
| 10        | - Tăng, giảm hàng tồn kho   |             | 583.193.099                                       | 171.736.349                                       |
| 11        | - Tăng, giảm các khoản phải trả   |             | 113.204.266                                       | (17.800.981)                                      |
| 12        | - Tăng, giảm chi phí trả trước  |             | 12.358.311  | 873.084   |
| 14        | - Tiền lãi vay đã trả   |             | (147.543.903)                                     | (9.323.507)                                       |
| 15        | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   |             | (92.391.951)                                      | (53.880.492)                                      |
| 17        | - Tiền thu/chi khác cho hoạt động kinh doanh                                    |             | (39.387.120)                                      | (38.208.112)                                      |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>              |             | <b>287.526.484</b>                                | <b>261.215.707</b>                                |
|           | <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                  |             |   |   |
| 21        | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    |             | (6.953.235)                                       | (45.018.857)                                      |
| 22        | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác |             | -   | -   |
| 24        | 3. Thu hồi tiền gửi ngân hàng   |             | 510.000   | 43.500.000  |
| 25        | 4. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                     |             | -   | -   |
| 26        | 5. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                 |             | (1.029.031)                                       | -   |
| 27        | 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          |             | 73.524.136  | 37.440.882  |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                |             | <b>66.051.870</b>                                 | <b>35.922.025</b>                                 |
|           | <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                              |             |   |   |
| 31        | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                  |             | 560.000   | 525.000   |
| 33        | 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được   |             | 231.208.944                                       | 258.877.785                                       |
| 34        | 3. Tiền chi trả nợ gốc vay  |             | (825.116.101)                                     | (926.465.378)                                     |
| 36        | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                      |             | -   | (36.173.483)                                      |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                             |             | <b>(593.347.157)</b>                              | <b>(703.236.076)</b>                              |

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017

Đơn vị tính: Ngàn VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                         | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016 |
|-------|----------------------------------|-------------|---|---|
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   |             | (239.768.803)                                     | (406.098.344)                                     |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 5           | 1.059.489.169                                     | 982.506.232                                       |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 5           | 819.720.366                                       | 576.407.888                                       |

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập biểu

Nguyễn Quốc Ân  
Kế Toán Trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám Đốc

Tp HCM , ngày 27 tháng 04 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày 30 tháng 06 năm 2017

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất; xây dựng dân dụng và công nghiệp; tư vấn bất động sản, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 là 345 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 339).

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con như sau:

| Tên công ty con   | Trụ sở                | Lĩnh vực kinh doanh                         | Tình trạng hoạt động | Tỷ lệ sở hữu (%)          |                           |
|---|-----------------------|---|----------------------|---------------------------|---------------------------|
|   |                       |   |                      | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
| (1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc (trước đây là Công ty TNHH Đầu tư Nhà Phố) | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                     | Đang hoạt động       | 99,90                     | 99,90                     |
| (2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh                | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                     | Đang hoạt động       | 99,80                     | 99,80                     |
| (3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước                           | Thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động       | 99,90                     | 99,90                     |
| (4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân                  | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                     | Đang hoạt động       | 99,80                     | 99,80                     |
| (5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế   | Thành phố Hồ Chí Minh | Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản | Đang hoạt động       | 99,90                     | 99,90                     |
| (6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền           | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                     | Đang hoạt động       | 99,95                     | 99,95                     |
| (7) Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang                                     | Thành phố Hồ Chí Minh | Xây dựng và kinh doanh bất động sản         | Đang hoạt động       | 100,00                    | 100,00                    |
| (8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire                      | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản.                    | Đang hoạt động       | 99,90                     | 99,90                     |

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con như sau: (tiếp theo)

| <i>Tên công ty con</i>  | <i>Trụ sở</i>         | <i>Lĩnh vực kinh doanh</i> | <i>Tình trạng hoạt động</i> | <i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>          |                                  |
|---|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|   |                       |                            |                             | <i>Ngày 30 tháng 06 năm 2017</i> | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i> |
| (9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh              | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản    | Đang hoạt động              | 99,70                            | 99,70                            |
| (10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập              | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản    | Đang hoạt động              | 99,70                            | 99,70                            |
| (11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt                    | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản    | Đang hoạt động              | 99,90                            | 99,90                            |
| (12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga  | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản    | Đang hoạt động              | 99,85                            | 99,85                            |
| (13) Công ty Cổ phần Vi La  | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản    | Đang hoạt động              | 99,00                            | 99,00                            |
| (14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản    | Đang hoạt động              | 99,80                            | 99,80                            |
| (15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú  | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản    | Đang hoạt động              | 99,00                            | 99,00                            |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con như sau: (tiếp theo)

| Tên công ty con   | Trụ sở                | Lĩnh vực kinh doanh   | Tình trạng hoạt động | Tỷ lệ sở hữu (%)          |                           |
|---|-----------------------|---|----------------------|---------------------------|---------------------------|
|   |                       |   |                      | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
| (16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | Đang hoạt động       | 98,01                     | 98,01                     |
| (17) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng      | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | Đang hoạt động       | 99,80                     | 99,80                     |
| (18) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh                     | Thành phố Hồ Chí Minh | Xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản | Đang hoạt động       | 57,31                     | 57,31                     |
| (19) Công ty Cổ phần BCI  | Thành phố Hồ Chí Minh | Đầu tư và kinh doanh bất động sản   | Đang hoạt động       | 57,31                     | 57,31                     |
| (20) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI                            | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | Đang hoạt động       | 57,31                     | 57,31                     |
| (21) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát        | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | Đang hoạt động       | 99,90                     | 99,90                     |
| (22) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đông Phú     | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản   | Đang hoạt động       | 51,00                     | -                         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017.

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

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**3.14 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.18 Thông tin bộ phận**

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

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

|                                | Ngàn VND                     |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Tiền mặt                       | 20.111.486                   | 5.407.855                    |
| Tiền gửi ngân hàng             | 497.876.462                  | 624.185.347                  |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 301.732.418                  | 429.895.967                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>819.720.418</b>           | <b>1.059.489.169</b>         |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**5.1 Phải thu khách hàng**

|  | Ngàn VND                     |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>861.012.045</b>           | <b>724.960.167</b>           |
| Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng<br>bất động sản           | 861.012.045                  | 723.683.404                  |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển<br>Bất động sản Thuận Phát | 539.581.280                  | 392.178.240                  |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển<br>Bất động sản Cửu Long   | 94.083.090                   | 94.083.090                   |
| - Phải thu khách hàng khác                                     | 227.347.675                  | 237.422.074                  |
| - Phải thu bên liên quan                                       | -                            | 1.276.763                    |
| <br>   |                              |                              |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>71.308.350</b>            | <b>74.741.495</b>            |
| Phải thu từ khách hàng   | 71.308.350                   | 74.741.495                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>932.320.395</b>           | <b>799.701.662</b>           |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                             | (3.191.394)                  | (3.324.394)                  |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                              | (2.000.000)                  | (2.000.000)                  |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b>927.129.001</b>           | <b>794.377.268</b>           |

**5.2 Trả trước cho người bán**

|  | Ngàn VND                     |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng<br>06 năm 2017 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>648.721.279</b>           | <b>469.339.840</b>           |
| Tạm ứng cho thầu phụ                                   | 375.107.562                  | 341.367.875                  |
| - Công ty CP xây dựng và Kinh Doanh Địa<br>Ốc Hòa Bình | 87.076.882                   | -                            |
| - Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản<br>Tây Nam      | 117.985.000                  | 117.985.000                  |
| - Các nhà thầu phụ khác                                | 170.045.680                  | 223.382.875                  |
| Trả trước để mua quyền sử dụng đất                     | 273.613.717                  | 127.971.965                  |
| <br>   |                              |                              |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>5.520.101</b>             | <b>5.640.101</b>             |
| Tạm ứng cho thầu phụ                                   | 5.520.101                    | 5.640.101                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>654.241.380</b>           | <b>474.979.941</b>           |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|  | Ngàn VND                     |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>404.189.247</b>           | <b>294.115.578</b>           |
| Góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư<br>("HĐHTĐT")  | 344.635.200                  | 232.635.200                  |
| - Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến<br>("Đông Tiến") (*)                           | 340.000.000                  | 226.000.000                  |
| - Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh<br>Bất Động Sản Thuận Thành<br>("Thuận Thành") (**) | 4.635.200                    | 6.635.200                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (***)   | 48.745.893                   | 54.963.918                   |
| Tạm ứng để thực hiện các dự án   | 2.701.902                    | 4.149.889                    |
| Khác   | 7.803.732                    | 2.366.571                    |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>62.242.779</b>            | <b>14.848.477</b>            |
| Tạm ứng để thực hiện các dự án   | 52.786.000                   | 11.634.814                   |
| Khác   | 9.456.779                    | 3.213.663                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>466.432.026</b>           | <b>308.964.055</b>           |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi  | (7.786.000)                  | (7.786.000)                  |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b>458.646.026</b>           | <b>301.178.055</b>           |

(\*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m<sup>2</sup> theo HĐHTĐT số 003/2016/HĐHT/TMINH-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2016.

(\*\*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Thuận Thành để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 1.731,8 m<sup>2</sup> ("Dự án Feliza") theo HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**7. HÀNG TỒN KHO**

|                          | Ngàn VND                     |                              |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                          | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Bất động sản dở dang (*) | 4.022.613.510                | 4.605.781.609                |
| Hàng hóa                 | 11.685.745                   | 11.685.745                   |
| Nguyên liệu, vật liệu    | -                            | 320.911                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b><u>4.034.595.166</u></b>  | <b><u>4.617.788.265</u></b>  |

(\*) 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 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Các dự án của BCCI                       | 1.766.893.886                | 1.788.589.381                |
| Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (**) | 239.317.992                  | 462.103.047                  |
| Song Lập Phú Hữu ("Melosa")              | 238.993.322                  | 436.892.411                  |
| Tháp Mười Phước Long B ("Merita") (**)   | 90.638.933                   | 313.081.174                  |
| Bình Trưng - Bình Trưng Đông             | 266.730.458                  | 263.553.900                  |
| Thành Phúc Cao ốc ("Jamila") (**)        | 288.137.492                  | 234.795.339                  |
| Quốc Tế Phú Hữu (**) ("The Venica")      | 249.286.990                  | 227.559.493                  |
| Thành Phúc Phú Hữu (**)                  | 220.799.646                  | 219.944.864                  |
| Kim Phát Phú Hữu                         | 187.385.680                  | 182.679.132                  |
| Sapphire Phú Hữu (**)                    | 176.781.666                  | 172.941.641                  |
| Gia Phước Phú Hữu (**)                   | 158.155.685                  | 122.287.602                  |
| Trí Minh Phú Hữu (**) ("Mega Village")   | 31.163.659                   | 85.259.634                   |
| Khang Điền Long Trường                   | 10.432.122                   | 10.432.122                   |
| Các dự án khác                           | 97.895.979                   | 163.483.039                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b><u>4.022.613.510</u></b>  | <b><u>4.605.781.609</u></b>  |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                 | Ngàn VND                          |                         |                                |                               |                   |
|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                 | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Thiết bị<br/>văn phòng</i> | <i>Tổng cộng</i>  |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                                   |                         |                                |                               |                   |
| Số đầu năm                      | 24.479.496                        | 38.827.133              | 20.322.463                     | 4.577.579                     | 88.206.671        |
| Tăng trong kỳ                   | -                                 | 278.223                 | 861.573                        | 129.273                       | 1.269.069         |
| Thanh lý, nhượng bán            | -                                 | -                       | 4.782.902                      | -                             | 4.782.902         |
| Số cuối kỳ                      | <u>24.479.496</u>                 | <u>39.105.356</u>       | <u>16.401.134</u>              | <u>4.706.852</u>              | <u>84.692.838</u> |
| <i>Trong đó:</i>                |                                   |                         |                                |                               |                   |
| <i>Đã khấu hao hết</i>          | 3.400.513                         | 17.728.354              | 3.901.379                      | 4.088.289                     | 33.901.437        |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                                   |                         |                                |                               |                   |
| Số đầu năm                      | 10.527.807                        | 32.188.718              | 13.549.695                     | 4.451.797                     | 60.718.017        |
| Thanh lý, nhượng bán            | -                                 | -                       | 4.782.902                      | -                             | 4.782.902         |
| Khấu hao trong kỳ               | 563.302                           | 452.895                 | 715.218                        | 129.295                       | 1.860.710         |
| Số cuối kỳ                      | <u>11.091.109</u>                 | <u>32.641.613</u>       | <u>9.482.011</u>               | <u>4.581.092</u>              | <u>57.795.825</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                                   |                         |                                |                               |                   |
| Số đầu năm                      | <u>13.951.689</u>                 | <u>6.638.415</u>        | <u>6.772.768</u>               | <u>125.782</u>                | <u>27.488.654</u> |
| Số cuối năm                     | <u>13.388.387</u>                 | <u>6.463.743</u>        | <u>6.919.123</u>               | <u>125.760</u>                | <u>26.897.013</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                | Ngàn VND                       |                             |                  |
|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                | <i>Giấy chứng<br/>nhận ISO</i> | <i>Phần mềm<br/>kế toán</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                                |                             |                  |
| Số đầu năm và số cuối kỳ       | 331.745                        | 1.455.004                   | 1.786.749        |
| <i>Trong đó:</i>               |                                |                             |                  |
| <i>Đã hao mòn hết</i>          | 331.745                        | 1.312.660                   | 1.644.405        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                                |                             |                  |
| Số đầu năm                     | 331.745                        | 1.396.693                   | 1.728.438        |
| Hao mòn trong năm              | -                              | 23.724                      | 23.724           |
| Số cuối năm                    | 331.745                        | 1.420.417                   | 1.752.162        |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                                |                             |                  |
| Số đầu năm                     | -                              | 58.311                      | 58.311           |
| Số cuối năm                    | -                              | 34.587                      | 34.587           |

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                | Ngàn VND             |
|--------------------------------|----------------------|
|                                | <i>Cơ sở hạ tầng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                      |
| Số đầu năm                     | 127.557.936          |
| Thanh lý, nhượng bán           | 344.496              |
| Số cuối kỳ                     | 127.213.440          |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                      |
| Số đầu năm                     | 45.832.339           |
| Khấu hao trong kỳ              | 1.331.298            |
| Thanh lý, nhượng bán           | 325.622              |
| Số cuối kỳ                     | 46.838.015           |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                      |
| Số đầu năm                     | 81.725.597           |
| Số cuối kỳ                     | 80.375.425           |

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 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) vì hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                      | Ngàn VND                     |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                      | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng | 222.765.881                  | 222.392.518                  |
| Khác                                 | 49.763.225                   | 50.032.812                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>272.529.106</b>           | <b>272.425.330</b>           |

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

|  | Ngàn VND                     |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 12.1</i> )       | 168.709.470                  | 193.015.770                  |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác<br>( <i>Thuyết minh số 12.2</i> ) | 14.000.000                   | 17.135.455                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>182.709.470</b>           | <b>210.151.225</b>           |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                                | -                            | (1.566.424)                  |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b>182.709.470</b>           | <b>208.584.801</b>           |

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

|   | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 |                        |                                  |                    | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |                                  |
|---|---------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------|
|   | Ngàn VND                  | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>(%) | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>(%) | Ngàn VND           | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>(%)    | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết<br>(%) |
| Công ty TNHH<br>Thương mại và<br>Dịch vụ Siêu thị<br>Big C An Lạc | 167.424.251               | 11,46                  | 20                               | 162.177.983        | 11,46                     | 20                               |
| Công ty TNHH Cao<br>Óc Xanh                                       | -                         | -                      | -                                | 20.009.719         | 11,46                     | 20                               |
| Công ty TNHH EB<br>Thành phố Mới                                  | 1.285.219                 | 11,46                  | 20                               | 5.965.307          | 11,46                     | 20                               |
| Công ty Cổ phần<br>Đầu tư và Bất động<br>sản Sài Gòn Châu Á       | -                         | -                      | 50                               | 4.862.761          | 28,66                     | 50                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>168.709.470</b>        |                        |                                  | <b>193.015.770</b> |                           |                                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 bao gồm:

|  | Ngân VND              |                    |                   |                     |                    |
|--|-----------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
|  | BDS Sài Gòn<br>Châu Á | Big C              | GB                | EB                  | Tổng cộng          |
| <b>Giá trị đầu tư:</b>   |                       |                    |                   |                     |                    |
| Số đầu kỳ  | 4.000.000             | 57.197.128         | 20.060.312        | 14.400.000          | 95.657.440         |
| Chuyển nhượng trong kỳ   | (4.000.000)           | -                  | (20.060.312)      | -                   | (24.060.312)       |
| Số cuối kỳ   | <u>-</u>              | <u>57.197.128</u>  | <u>-</u>          | <u>14.400.000</u>   | <u>71.597.128</u>  |
| <b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>      |                       |                    |                   |                     |                    |
| Số đầu kỳ  | 862.761               | 104.980.855        | (50.593)          | (8.434.693)         | 97.358.330         |
| Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết<br>Cổ tức được chia trong kỳ | (862.761)             | 5.246.268          | 50.593            | (4.680.088)         | (245.988)          |
| Số cuối kỳ   | <u>-</u>              | <u>110.227.123</u> | <u>-</u>          | <u>(13.114.781)</u> | <u>97.112.342</u>  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>  |                       |                    |                   |                     |                    |
| Số đầu kỳ  | <u>4.862.761</u>      | <u>162.177.983</u> | <u>20.009.719</u> | <u>5.965.307</u>    | <u>193.015.770</u> |
| Số cuối kỳ   | <u>-</u>              | <u>167.424.251</u> | <u>-</u>          | <u>1.285.219</u>    | <u>168.709.470</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 |                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |                       |
|---|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|   | Số lượng                  | Giá trị<br>(Ngàn VND) | Số lượng                  | Giá trị<br>(Ngàn VND) |
| Đầu tư cổ phiếu   |                           |                       |                           |                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")          | -                         | -                     | 19.354                    | 1.312.145             |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB") | -                         | -                     | 12.331                    | 123.310               |
| Đầu tư dài hạn khác                                     |                           |                       |                           |                       |
| Công ty TNHH CVH Mùa Xuân ("CVH")                       |                           | 14.000.000            |                           | 14.000.000            |
| Khác  |                           | -                     |                           | 1.700.000             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                           | <b>14.000.000</b>     |                           | <b>17.135.455</b>     |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                       |                           | -                     |                           | (1.566.424)           |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                    |                           | <b>14.000.000</b>     |                           | <b>15.569.031</b>     |

**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 85.569.456 ngàn VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016: 129.235.906 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   |
|--------------------------------|------------|
| <b>Nguyên giá:</b>             |            |
| Số đầu năm và số cuối kỳ       | 34.008.874 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |            |
| Số đầu năm                     | 23.173.275 |
| Phân bổ trong kỳ               | 1.066.874  |
| Số cuối kỳ                     | 24.240.149 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |            |
| Số đầu năm                     | 10.835.599 |
| Số cuối kỳ                     | 9.768.725  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**15.1 Phải trả người bán**

|                                    | Ngàn VND                     |                              |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                    | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>                    | <b>39.270.941</b>            | <b>80.103.089</b>            |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 1      | -                            | 29.999.851                   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons | -                            | 13.178.064                   |
| Các nhà cung cấp khác              | 39.270.941                   | 36.925.174                   |
| <b>Dài hạn</b>                     | <b>176.432</b>               | <b>176.432</b>               |
| Phải trả người bán                 | 176.432                      | 176.432                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>39.447.373</b>            | <b>80.279.521</b>            |

**15.2 Người mua trả tiền trước**

|   | Ngàn VND                     |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>                             | <b>777.695.790</b>           | <b>670.114.574</b>           |
| Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*) | 777.695.790                  | 598.092.521                  |
| Nhận tạm ứng thanh lý khoản đầu tư          | -                            | 50.000.000                   |
| Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất  | -                            | 22.022.053                   |
| <b>Dài hạn</b>                              | <b>102.539</b>               | <b>80.629.339</b>            |
| Khoản thu trước tiền bán đất nền nhà (*)    | 102.539                      | 80.629.339                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>777.798.329</b>           | <b>750.743.913</b>           |

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

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | Ngàn VND                     |                              |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 137.128.484                  | 134.897.032                  |
| Thuế giá trị gia tăng      | 21.554.594                   | 42.732.913                   |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 731.888                      | 1.314.934                    |
| Khác                       | 972.659                      | 99.007                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>160.407.625</b>           | <b>179.043.886</b>           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                          | Ngàn VND                     |                              |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                          | Ngày 30 tháng<br>06 năm 2017 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>          | <b>59.861.936</b>            | <b>50.391.260</b>            |
| Chi phí dịch vụ xây dựng | 46.954.892                   | 26.961.072                   |
| Chi phí lãi vay          | 5.066.680                    | 10.181.899                   |
| Khác                     | 7.840.364                    | 13.248.289                   |
| <b>Dài hạn</b>           | <b>102.643.798</b>           | <b>88.832.160</b>            |
| Chi phí dịch vụ xây dựng | 102.643.798                  | 88.832.160                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>162.505.734</b>           | <b>139.223.420</b>           |

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                   | Ngàn VND                     |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                   | Ngày 30 tháng<br>06 năm 2017 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>                   | <b>8.466.302</b>             | <b>8.045.738</b>             |
| Khoản thu trước tiền cho thuê đất |                              |                              |
| Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân      | 7.556.851                    | 7.611.496                    |
| Khác                              | 909.451                      | 434.242                      |
| <b>Dài hạn</b>                    | <b>206.393.323</b>           | <b>210.189.314</b>           |
| Khoản thu trước tiền cho thuê đất |                              |                              |
| Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân      | 206.393.323                  | 210.189.314                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>214.859.625</b>           | <b>218.235.052</b>           |

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                 | Ngàn VND                     |                              |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                 | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>                 | <b>79.523.613</b>            | <b>74.976.265</b>            |
| Quỹ bảo trì                     | 47.822.553                   | 41.171.703                   |
| Cổ tức phải trả cho các cổ đông | 1.410.502                    | 2.811.837                    |
| Nhận ký quỹ, ký cược            | 4.870.000                    | 4.990.252                    |
| Phải trả khác                   | 25.420.558                   | 26.002.473                   |
| <b>Dài hạn</b>                  | <b>45.421.285</b>            | <b>101.197.965</b>           |
| Phải trả đền bù đất (*)         | 24.005.857                   | 76.115.857                   |
| Nhận ký quỹ, ký cược            | 12.766.648                   | 17.698.314                   |
| Phải trả khác                   | 8.648.780                    | 7.383.794                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>124.944.898</b>           | <b>176.174.230</b>           |

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ**

|   | Ngàn VND                     |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   | <b>155.101.880</b>           | <b>194.351.572</b>           |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)               | 63.468.105                   | 88.807.947                   |
| Vay dài hạn đến hạn trả                           | 91.633.775                   | 105.543.625                  |
| <b>Dài hạn</b>                                    | <b>1.145.271.654</b>         | <b>1.699.929.119</b>         |
| Vay dài hạn từ ngân hàng<br>(Thuyết minh số 20.2) | 1.087.753.068                | 1.227.243.664                |
| Trái phiếu (Thuyết minh số 20.3)                  | 57.518.586                   | 472.685.455                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>1.300.373.534</b>         | <b>1.894.280.691</b>         |

**20.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

| Ngân hàng   | Ngày 30<br>tháng 06<br>năm 2017<br>(Ngàn VND) | Kỳ hạn<br>trả gốc           | Mục<br>đích vay                     | Lãi suất<br>(%/năm)  | Hình thức<br>đảm bảo  |
|---|---|-----------------------------|-------------------------------------|--|---|
| <b>Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông – Chi nhánh quận 4</b>    |   |                             |                                     |  |   |
| Hợp đồng vay số<br>19/2016/HĐTD-<br>DN ngày 17<br>tháng 8 năm<br>2016 | 28.000.000                                    | Ngày 17 tháng<br>8 năm 2017 | Tài trợ<br>dự án<br>Lucasta         | 9,1  | Quyền sử dụng<br>đất tại thửa đất<br>số 256 đến 260<br>của dự án<br>Lucasta tại<br>Phường Phú<br>Hữu, Quận 9,<br>TP.HCM |
| Hợp đồng vay số<br>20/2016/HĐTD-<br>DN ngày 31<br>tháng 8 năm<br>2016 | 11.698.336                                    | Ngày 10 tháng<br>9 năm 2017 | Tài trợ<br>dự án<br>Mega<br>Village | 9,1  | Quyền sử dụng<br>1.812,6 m <sup>2</sup> đất<br>tại dự án Mega<br>Village Phường<br>Phú Hữu, Quận<br>9, TP.HCM           |
| Hợp đồng vay số<br>13/2016/HĐTDH<br>M ngày 27 tháng<br>7 năm 2016     | 23.769.769                                    | Ngày 27 tháng<br>7 năm 2017 | Tài trợ<br>vốn lưu<br>động          | Lãi suất tiết<br>kiệm kỳ<br>hạn 6<br>tháng cộng<br>2,3%/ năm | Tín chấp  |
|   | <b>63.468.105</b>                             |                             |                                     |  |   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**20.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

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

| Ngân hàng | Ngày 30 tháng<br>06 năm 2017<br>(Ngàn VND) | Kỳ hạn<br>trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|-----------|--|-------------------|--------------|---------------------|-------------------|
|-----------|--|-------------------|--------------|---------------------|-------------------|

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

|   |             |          |                                       |      |  |
|---|-------------|----------|---------------------------------------|------|--|
| Hợp đồng vay số<br>16.2680021/HĐT<br>DA/NHCT900-<br>GIAPHUOC ngày<br>11 tháng 5 năm<br>2016 | 115.998.458 | 47 tháng | Tài trợ dự án<br>Gia Phước Phú<br>Hữu | 10,8 | Quyền sử dụng<br>29.562 m <sup>2</sup> đất, tài<br>sản gắn liền với<br>đất và tài sản<br>hình thành từ dự<br>án Gia Phước<br>Phú Hữu |
|---|-------------|----------|---------------------------------------|------|--|

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

|  |             |          |  |     |  |
|--|-------------|----------|--|-----|--|
| Hợp đồng vay số<br>16.321.000101<br>ngày 22 tháng 9<br>năm 2016                              | 74.528.302  | 52 tháng | Trả tiền thuê<br>100.000 m <sup>2</sup> đất<br>tại Khu Phố 5,<br>Phường Bình<br>Trị Đông B,<br>Quận Bình Tân | 9,5 | 20% vốn góp tại<br>Công ty TNHH TM<br>& DV Siêu Thị Big<br>C An Lạc;<br>172.032 m <sup>2</sup><br>quyền sử dụng<br>đất và tài sản<br>hình thành trên<br>đất tại xã Bình<br>Hưng, huyện<br>Bình Chánh, và<br>thuộc dự án 11A<br>Bình Hưng |
| Hợp đồng vay số<br>16.321.000102<br>ngày 22 tháng 9<br>năm 2016                              | 81.236.693  | 42 tháng | Tài trợ dự án<br>Phong phú 4,<br>Bình Chánh  | 9,5 | 140.319 m <sup>2</sup> quyền<br>sử dụng đất và tài<br>sản hình thành<br>trên tại Xã Phong<br>Phú, Huyện Bình<br>Chánh, Thành<br>phố Hồ Chí Minh<br>thuộc dự án Khu<br>dân cư Phong<br>Phú 4  |
| Hợp đồng vay số<br>17.2950023-<br>HĐTDDA/NGCT9<br>00-SAPHIRE ngày<br>14 tháng 03 năm<br>2017 | 100.900.000 | 60 tháng | Tài trợ cho<br>dự án Sapphire<br>Phú Hữu   | 9,5 | Quyền sử dụng<br>24.120 m <sup>2</sup> đất<br>thuộc dự án<br>Sapphire Phú Hữu  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

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

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

| Ngân hàng | Ngày 30 tháng<br>06 năm 2017<br>(Ngàn VND) | Kỳ hạn<br>trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức<br>đảm bảo |
|-----------|--|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|
|-----------|--|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|

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

|  |             |          |   |      |   |
|--|-------------|----------|---|------|---|
| Hợp đồng vay số 121/2015 - HĐTDDA/NHCT 902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015 | 146.705.186 | 45 tháng | Tài trợ dự án Thành Phúc Phú Hữu                      | 10.8 | Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Thành Phúc - Phú Hữu quy mô 44.725 m <sup>2</sup>      |
| Hợp đồng vay số 122/2015 - HĐTDDA/NHCT 902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015 | 242.740.015 | 45 tháng | Tài trợ dự án Thành Phúc Cao ốc                       | 10.8 | Quyền sử dụng 16.667 m <sup>2</sup> đất gắn liền nhà thuộc dự án Thành Phúc Cao ốc "Jamila"         |
| Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐ TDDA/NHCT90 0-BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016   | 190.849.614 | 47 tháng | Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông | 10.8 | Quyền sử dụng 51.672 m <sup>2</sup> đất và tài sản hình thành từ dự án Bình Trưng - Bình Trưng Đông |

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

|  |            |          |  |      |   |
|--|------------|----------|--|------|---|
| Hợp đồng vay số TAT.DN.794.1603 16 ngày 4 tháng 4 năm 2016 | 30.000.000 | 36 tháng | Tài trợ mua đất Giai đoạn 2 dự án The Venica | 10,9 | Thửa 648,649,650,651,6 52 tờ bản đồ số 13, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp HCM |
|--|------------|----------|--|------|---|

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

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

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

| Ngân hàng | Ngày 30 tháng<br>06 năm 2017<br>(Ngàn VND) | Kỳ hạn<br>trả gốc | Mục đích vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức<br>đảm bảo |
|-----------|--|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|
|-----------|--|-------------------|--------------|---------------------|----------------------|

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

|  |             |          |  |                                   |   |
|--|-------------|----------|--|-----------------------------------|---|
| Hợp đồng vay số<br>06/2015/HĐTD-<br>DN ngày 1 tháng 7<br>năm 2015 và phụ<br>lục số 06-<br>01/SĐBS - HĐTD   | 96.428.575  | 48 tháng | Tài trợ dự án<br>Khu dân cư<br>Áp 2 Tân<br>Tạo và dự<br>án Khu dân<br>cư 11A | 9,5                               | Quyền sử dụng<br>18.392 m <sup>2</sup> đất số<br>T00013/1aQSDĐ/<br>4028/UB,<br>00230/2a<br>QSDĐ/2580/UB và<br>tài sản hình thành<br>trên đất thuộc dự<br>án 158 An Dương<br>Vương |
| Hợp đồng vay số<br>10/2017/HĐtn-DN<br>ngày 19 tháng 5<br>năm 2017 và phụ<br>lục số<br>10.01/SĐBS -<br>HĐTD | 100.000.000 | 60 tháng | Tài trợ dự<br>án khu công<br>nghiệp Lê<br>Minh Xuân<br>mở rộng               | Lãi suất<br>cơ bản<br>+<br>3%/năm | Quyền tài sản<br>1.099.000m <sup>2</sup> đất<br>tại khu công<br>nghiệp Lê Minh<br>Xuân mở rộng  |

**TỔNG CỘNG** 1.179.386.843

Trong đó:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Vay dài hạn đến<br>hạn trả | 91.633.775    |
| Vay dài hạn                | 1.087.853.068 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**20. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**20.3 Trái phiếu**

Chi tiết trái phiếu như sau:

|   | Ngày 30 tháng<br>06 năm 2017<br>(Ngàn VND) | Kỳ hạn<br>trả gốc | Mục đích vay  | Lãi suất  | Hình thức đảm bảo   |
|---|--|-------------------|---|---|---|
| <b>Phát hành theo mệnh giá</b>  |  |                   |   |   |   |
| Ngân hàng TMCP Công<br>thương Việt Nam – Chi nhánh<br>Thành phố Hà Nội - Hợp<br>đồng đặt mua trái phiếu số<br>01/2016/DM/VIETTINBANK.H<br>N-KHANGDIEN ngày 11<br>tháng 8 năm 2016 | 62.00.000                                  | 48 tháng          | Tài trợ cho dự<br>án Melosa và<br>Venica; cơ cấu<br>lại khoản nợ tại<br>các công ty con | Lãi suất trái phiếu là 9,5%/ năm cho<br>kỳ ba tháng đầu tiên và lãi suất áp<br>dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ<br>bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết<br>kiệm bằng Đồng Việt Nam kỳ hạn 12<br>tháng trả lãi sau của Ngân hàng<br>TMCP Công thương Việt Nam – Chi<br>nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cộng<br>(+) với biên độ 4%/năm | Quyền sử dụng 7.719 m <sup>2</sup> đất thuộc dự<br>án Venica sở hữu bởi QT;<br>Quyền sử dụng 17.963 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án<br>Melosa sở hữu bởi SL; |
| Chi phí phát hành trái phiếu  | 4.481.414                                  |                   |   |   |   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>57.518.586</b>                          |                   |   |   |   |

(\*) Trị giá của hợp đồng trái phiếu phát hành ngày 11 tháng 8 năm 2016 là 534.000.000 ngàn đồng, từ ngày 15 tháng 8 năm 2016 đến ngày 30 tháng 06 năm 2017 Công ty đã mua lại 472.000.000 ngàn đồng của hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2016/DM/VIETTINBANK.HN-KHANGDIEN.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

|                                     | Vốn cổ phần          | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận<br>sau thuế chưa<br>phân phối | Tổng cộng            |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|---|----------------------|
| <i>Ngàn VND</i>                     |                      |                         |                          |   |                      |
| <b>Năm trước:</b>                   |                      |                         |                          |   |                      |
| Số đầu năm                          | 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)         |
| Số cuối kỳ                          | <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> |
| <b>Kỳ nay:</b>                      |                      |                         |                          |   |                      |
| Số đầu năm                          | 2.339.998.920        | 619.915.240             | 47.936.288               | 468.978.713                             | 3.476.829.161        |
| Phát hành cổ phiếu mới (*)          | -                    | -                       | -                        | -                                       | -                    |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ            | -                    | -                       | -                        | 233.136.688                             | 233.136.688          |
| Phân phối lợi nhuận                 | -                    | -                       | 20.125.113               | (20.125.113)                            | -                    |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | -                    | -                       | -                        | (19.028.985)                            | (19.028.985)         |
| Số cuối kỳ                          | <u>2.339.998.920</u> | <u>619.915.240</u>      | <u>68.061.401</u>        | <u>662.961.303</u>                      | <u>3.690.936.864</u> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                           | Ngàn VND                     |                              |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                           | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2016 |
| <b>Vốn điều lệ đã góp</b> |                              |                              |
| Vốn góp đầu năm           | 2.339.998.920                | 1.800.000.000                |
| Tăng trong kỳ             | -                            | -                            |
| Vốn góp cuối kỳ           | <u>2.339.998.920</u>         | <u>1.800.000.000</u>         |
| <b>Cổ tức</b>             |                              |                              |
| Cổ tức đã công bố         | -                            | 126.000.000                  |
| Cổ tức đã trả             | -                            | 126.000.000                  |

**21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

|  | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2016 |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Số cổ phiếu                  | Số cổ phiếu                  |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                    | 233.999.892                  | 180.000.000                  |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được<br>góp vốn đầy đủ |                              |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 233.999.892                  | 180.000.000                  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          |                              |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 233.999.892                  | 180.000.000                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**22. DOANH THU**

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

|   | Quý 2                 |                      | Ngàn VNĐ<br>Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý 2 |                      |
|---|-----------------------|----------------------|---|----------------------|
|   | Năm nay               | Năm trước            | Năm nay   | Năm trước            |
|   | <b>Tổng doanh thu</b> | <b>1.153.020.707</b> | <b>682.464.882</b>                              | <b>1.796.534.679</b> |
| <i>Trong đó</i>   |                       |                      |   |                      |
| <i>Doanh thu bất động sản</i>   | 1.135.348.134         | 682.464.882          | 1.762.317.389                                   | 1.183.383.130        |
| <i>Doanh thu kinh doanh đất đã<br/>phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận<br/>1 lần(*)</i> | 940.593               | -                    | 3.250.093                                       | 31.725.420           |
| <i>Doanh thu hợp đồng dịch vụ</i>   | 15.378.100            | -                    | 26.671.925                                      | 27.508.075           |
| <i>Doanh thu cho thuê hoạt động<br/>– đất đã phát triển CSHT</i>                      | 1.353.880             | -                    | 4.295.272                                       | 8.985.969            |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>   | <b>(3.833.246)</b>    |                      | <b>(6.155.248)</b>                              | <b>(84.961)</b>      |
| Giảm giá hàng bán   | (3.670.046)           | (36.818)             | (3.670.046)                                     | -                    |
| Hàng bán bị trả lại   | (163.200)             | (36.818)             | (2.485.202)                                     | (84.961)             |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>  | <b>1.149.187.461</b>  | <b>682.428.064</b>   | <b>1.790.379.431</b>                            | <b>1.251.517.633</b> |
| <i>Trong đó</i>   |                       |                      |   |                      |
| <i>Doanh thu bất động sản</i>   | 1.131.514.888         | 682.464.882          | 1.756.162.141                                   | 1.183.383.130        |
| <i>Doanh thu kinh doanh đất đã<br/>phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận<br/>1 lần</i>    | 940.593               | -                    | 3.250.093                                       | 31.725.420           |
| <i>Doanh thu hợp đồng dịch vụ</i>   | 15.378.100            | -                    | 26.671.925                                      | 27.423.114           |
| <i>Doanh thu cho thuê hoạt động<br/>– đất đã phát triển CSHT</i>                      | 1.353.880             | -                    | 4.295.272                                       | 8.985.969            |

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

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                              | Quý 2            |                  | Ngàn VNĐ<br>Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý 2 |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|---|------------------|
|                              | Năm nay          | Năm trước        | Năm nay   | Năm trước        |
|                              | Lãi tiền gửi     | 4.589.506        | 2.132.977                                       | 12.515.603       |
| Cổ tức nhận được             | -                | -                | -   | 29.161           |
| Lãi từ thanh lý khoản đầu tư | 476.115          | -                | 30.415.803                                      | -                |
| Khác                         | -                | -                | -   | 13.728           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>5.065.621</b> | <b>2.132.977</b> | <b>42.931.406</b>                               | <b>6.690.810</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2 (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

|  | Quý 2                              |                    | Ngàn VNĐ<br>Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý 2 |                    |
|--|------------------------------------|--------------------|---|--------------------|
|  | Năm nay                            | Năm trước          | Năm nay   | Năm trước          |
|  | Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 812.641.917        | 432.965.797                                     | 1.206.928.549      |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp                                     | 8.919.583                          | -                  | 15.364.585                                      | 15.802.991         |
| Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng           | 543.290                            | -                  | 1.612.619                                       | 11.333.161         |
| Giá vốn cho thuê hoạt động – đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 284.818                            | -                  | 984.393   | 1.847.760          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>822.389.608</b>                 | <b>432.965.797</b> | <b>1.224.890.146</b>                            | <b>780.454.905</b> |

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | Quý 2                 |                   | Ngàn VNĐ<br>Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý 2 |                   |
|--|-----------------------|-------------------|---|-------------------|
|  | Năm nay               | Năm trước         | Năm nay   | Năm trước         |
|  | Chiết khấu thanh toán | 27.137.514        | 31.378.043                                      | 67.124.094        |
| Lãi tiền vay                               | 3.679.900             | 4.064.437         | 5.398.643                                       | 8.988.838         |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn |                       |                   |   | 241.075           |
| Chi phí tài chính khác                     | 4.414.148             | 52.982            | 5.128.056                                       | 249.325           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>35.231.562</b>     | <b>35.495.462</b> | <b>77.650.793</b>                               | <b>71.874.240</b> |

**25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                          | Quý 2                |                    | Ngàn VNĐ<br>Lũy kế từ đầu năm<br>đến cuối quý 2 |                     |
|--------------------------|----------------------|--------------------|---|---------------------|
|                          | Năm nay              | Năm trước          | Năm nay   | Năm trước           |
|                          | <b>Thu nhập khác</b> | <b>4.425.845</b>   | <b>2.829.736</b>                                | <b>7.709.320</b>    |
| Thanh lý tài sản cố định | 1.243.316            | -                  | 1.243.316                                       | -                   |
| Phí quản lý              | 2.798.089            | 2.133.396          | 5.376.662                                       | 1.678.609           |
| Thu do vi phạm hợp đồng  | 384.440              | 570.882            | 650.492   | 2.561.153           |
| Khác                     | -                    | 125.458            | 438.850   | 736.743             |
| <b>Chi phí khác</b>      | <b>(13.778.539)</b>  | <b>(4.717.500)</b> | <b>(18.450.352)</b>                             | <b>(12.730.008)</b> |
| Chi phí vi phạm hợp đồng | (904.680)            | (1.744.430)        | (2.310.657)                                     | (4.839.198)         |
| Chi phí dịch vụ quản lý  | (3.172.766)          | (1.727.856)        | (6.438.602)                                     | (5.290.809)         |
| Chi phí khác             | (9.701.093)          | (1.245.214)        | (9.701.093)                                     | (2.600.001)         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>     | <b>(9.352.694)</b>   | <b>(1.887.764)</b> | <b>(10.741.032)</b>                             | <b>(7.753.503)</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

|                             | <i>Cho kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 06 năm<br/>2017</i> | <i>Ngàn VND<br/>Cho kỳ kế kết<br/>thúc ngày 30<br/>tháng 06 năm<br/>2016</i> |
|-----------------------------|--|--|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 93.115.887   | 82.907.681   |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (871.523)  | (4.253.122)  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>92.244.364</u></b>   | <b><u>78.654.559</u></b>   |

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:

|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 06 năm<br/>2017</i> | <i>Ngàn VND<br/>Cho kỳ kế kết<br/>thúc ngày 30<br/>tháng 06 năm<br/>2016</i> |
|--|--|--|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                   | <b><u>343.690.293</u></b>  | <b><u>289.931.536</u></b>  |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20%<br>áp dụng cho các công ty trong Nhóm Công ty | 68.738.059   | 57.986.307   |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>   |  |  |
| Chi phí không được khấu trừ thuế   | 5.158.809  | 1.513.611  |
| Lỗ của các công ty con   | 2.722.412  | 4.275.876  |
| Lợi nhuận trong công ty liên kết   | (49.197)   | (1.677.580)  |
| Điều chỉnh hợp nhất  | 19.004.068   | 22.948.041   |
| Lỗ năm trước chuyển sang   | (2.458.264)  | (1.843.182)  |
| Khác   | -  | (295.393)  |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   | <b><u>93.115.887</u></b>   | <b><u>82.907.681</u></b>   |

**26.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán quý 2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

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

**26.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

|   | Bảng cân đối kế toán hợp nhất |                           | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất     |  |
|---|-------------------------------|---------------------------|---|--|
|   | Ngày 30 tháng 06 năm 2017     | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Cho kỳ kế kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016 |
|   | Ngàn VND                      |                           |   |  |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>               |                               |                           |   |  |
| Lợi nhuận chưa thực hiện                            | 902.170                       | 902.170                   | -   | (393.452)                                    |
| Chi phí phải trả                                    | 1.754.362                     | 1.917.999                 | (163.637)   | 1.891.814                                    |
| Chi phí lãi vay                                     | 2.564.214                     | 2.658.152                 | (93.938)  | -  |
| Thu nhập lãi vay dự thu                             | (1.587.389)                   | (1.055.656)               | (531.733)   | -  |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                          | 269.140                       | 269.140                   | -   | 284.887                                      |
| Dự phòng phải thu khó đòi                           | 400.000                       | 400.000                   | -   | -  |
| Lỗ tính thuế  | 347.572                       | 132.481                   | 215.091   | -  |
| Tăng do hợp nhất các công ty con                    | -                             | -                         | -   | -  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>4.650.069</b>              | <b>5.224.286</b>          | <b>(574.217)</b>                                  | <b>1.783.249</b>                             |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>              |                               |                           |   |  |
| Lỗ tính thuế  | 3.440.090                     | 4.681.381                 | (1.241.291)                                       | 2.425.611                                    |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                          | (81.827)                      | 115.486                   | (423.136)   | (259.300)                                    |
| Chi phí phải trả                                    | -                             | -                         | -   | 684.091                                      |
| Chi phí lãi vay                                     | (1.018.875)                   | (3.282.770)               | 3.110.167   | -  |
| Lãi tiền gửi dự thu                                 | (4.716.438)                   | (4.716.438)               | -   | -  |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế | (42.984.274)                  | (42.984.274)              | -   | (380.529)                                    |
| Tăng do hợp nhất các công ty con                    | (37.851.766)                  | (37.851.766)              | -   | -  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>(83.213.090)</b>           | <b>(84.038.381)</b>       | <b>1.445.740</b>                                  | <b>2.469.873</b>                             |
| <b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>    |                               |                           | <b>871.523</b>                                    | <b>4.253.122</b>                             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 2, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

| Bên liên quan                           | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                   | Ngân VND                  |                           |
|---|---------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|   |               |                                      | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> |               |                                      |                           |                           |
| Bà Trương Mỹ Linh                       | Bên liên quan | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | -                         | 1.276.763                 |

**28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

|  | Ngày 30 tháng 06 năm 2017 | Ngân VND<br>Ngày 30 tháng 06 năm 2016 |
|--|---------------------------|---------------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty | 233.136.688               | 200.559.237                           |
| Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi   | -                         | -                                     |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty    | 233.136.688               | 200.559.237                           |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (*)                           | 233.999.892               | 233.999.892                           |
| Lãi trên cổ phiếu  |                           |                                       |
| - Lãi cơ bản (VNĐ/cổ phiếu)  | 996                       | 857                                   |
| - Lãi suy giảm(VNĐ/cổ phiếu)   | 996                       | 857                                   |

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán quý 2 đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2(tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán kết thúc 30 tháng 06 năm 2017

**29. CÁC CAM KẾT**

***Các cam kết thuê hoạt động***

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


|                  | Ngàn VND                     |                              |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 06<br>năm 2017 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2016 |
| Đến 1 năm        | 34.215.625                   | 41.719.037                   |
| Trên 1 đến 5 năm | 5.125.451                    | 5.321.552                    |
| Trên 5 năm       | 20.236.542                   | 21.404.960                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>59.604.618</b>            | <b>68.445.549</b>            |

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

Trong quý 2/2017, Công ty có ghi nhận doanh thu bán hàng từ dự án Merita với doanh thu 537 tỷ và lợi nhuận cho dự án này là 165 tỷ dẫn đến lợi nhuận sau thuế trong quý 2/2017 có biến động tăng và chênh lệch hơn 10% so với quý 2/2016.

**31. 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 năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập
Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng
Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 7 năm 2017

