

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2015

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 43

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên	
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	
Ông Nguyễn Mẫn	Thành viên	bổ nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	bổ nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Ông Lê Tuấn	Thành viên	miễn nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên	miễn nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015



Building a better  
working world

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

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

Số tham chiếu: 60792124/17793873/LR-HN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 43 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Nhóm Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



Mai Việt Hùng Trần  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 0048-2013-004-1

Ngô Bửu Quốc Đạt  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2198-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 8 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.764.382.065.020</b>	<b>1.768.791.654.022</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>29.241.837.266</b>	<b>9.227.714.037</b>
111	1. Tiền		4.241.837.266	9.227.714.037
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>164.765.654.018</b>	<b>155.100.908.720</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	41.309.741.178	32.323.952.287
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	89.834.715.215	85.357.719.410
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	36.600.932.257	41.006.815.055
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(2.979.734.632)	(3.587.578.032)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.564.510.003.602</b>	<b>1.599.109.898.710</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.577.836.576.454	1.612.436.471.562
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.326.572.852)	(13.326.572.852)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.864.570.134</b>	<b>5.353.132.555</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		386.570.209	386.570.209
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1.648.172.375	1.011.894.796
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		3.829.827.550	3.954.667.550

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>388.520.449.328</b>	<b>396.486.964.548</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.535.561.358</b>	<b>1.535.561.358</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	4.918.346.579	4.918.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	4.253.961.607	4.253.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(7.636.746.828)	(7.636.746.828)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>55.872.216.112</b>	<b>56.810.079.208</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	17.948.520.854	18.886.383.950
222	Nguyên giá		45.002.337.780	45.002.337.780
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(27.053.816.926)	(26.115.953.830)
227	2. Tài sản vô hình	10	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.961.395.258	37.961.395.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.700.000)	(37.700.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>54.910.633.319</b>	<b>61.696.692.627</b>
231	1. Nguyên giá		70.129.673.289	76.700.100.188
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.219.039.970)	(15.003.407.561)
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>273.072.669.220</b>	<b>273.168.443.857</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	12.1	234.242.349.220	234.338.123.857
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.2	47.755.320.000	47.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.129.369.319</b>	<b>3.276.187.498</b>
262	1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	26.2	3.067.369.319	3.214.187.498
268	2. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.152.902.514.348</b>	<b>2.165.278.618.570</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>663.936.793.468</b>	<b>678.690.708.404</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>249.925.145.752</b>	<b>282.584.505.261</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	31.892.082.335	33.700.327.766
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	69.077.884.917	39.096.362.511
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	29.020.367.260	29.813.208.120
314	4. Phải trả người lao động		440.362.786	892.249.891
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	4.081.176.603	9.483.745.598
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.167.297.676	1.396.702.313
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	24.205.155.990	26.120.530.089
320	8. Vay ngắn hạn	19	89.545.534.128	141.925.584.720
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		515.084.220	630.678.934
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(19.800.163)	(474.884.681)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>414.011.647.716</b>	<b>396.106.203.143</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	154.518.078.479	187.042.552.936
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	126.972.666.909	126.972.666.909
338	4. Vay dài hạn	19	122.595.528.941	75.095.528.941
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		4.463.100.849	1.533.181.819
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.488.965.720.880</b>	<b>1.486.587.910.166</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.488.965.720.880</b>	<b>1.486.587.910.166</b>
411	1. Vốn cổ phần	20.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	974.114.436.600	974.114.436.600
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	57.548.003.887	57.548.003.887
421	5. Lỗ lũy kế	20.1	(230.108.874.153)	(232.590.836.530)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước		(232.590.836.530)	(239.870.476.537)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.481.962.377	7.279.640.007
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		6.370.392.157	6.474.543.820
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.152.902.514.348</b>	<b>2.165.278.618.570</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	104.432.466.713	52.774.385.322
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	104.432.466.713	52.774.385.322
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(80.193.062.518)	(55.468.200.229)
20	4. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.239.404.195	(2.693.814.907)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	753.410.244	6.443.055.373
22	6. Chi phí tài chính	23	(7.849.478.718)	(15.931.235.113)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.849.478.718)	(15.076.442.931)
24	7. Lỗ từ các công ty liên kết	12.1	(95.774.637)	(141.609.473)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(1.386.636.151)	(87.095.248)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(7.943.517.033)	(7.655.740.254)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		7.717.407.900	(20.066.439.622)
31	11. Thu nhập khác	25	1.230.992.280	7.301.825.414
32	12. Chi phí khác	25	(6.423.771.287)	(868.399.260)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(5.192.779.007)	6.433.426.154
50	14. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		2.524.628.893	(13.633.013.468)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	(58.257.092)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.2	(146.818.179)	68.714.976
60	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		2.377.810.714	(13.622.555.584)
61	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của công ty mẹ		2.481.962.377	(13.340.102.703)
62	19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(104.151.663)	(282.452.881)
70	20. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	20.4		(194)
71	21. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	20.4		(194)



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận (lỗ) trước thuế</b>		<b>2.524.628.893</b>	<b>(13.633.013.468)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 11	2.345.108.979	2.623.888.154
03	Hoàn nhập dự phòng		(607.843.400)	(1.719.387.398)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(656.051.790)	(5.547.657.037)
06	Chi phí lãi vay	23	7.849.478.718	15.076.442.931
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>11.455.321.400</b>	<b>(3.199.726.818)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(4.520.726.052)	58.524.909.758
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		34.599.895.108	(44.010.464.797)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(4.510.438.015)	60.567.075.369
12	Giảm chi phí trả trước		-	534.275.651
13	Tiền lãi vay đã trả		(13.667.989.565)	(33.757.126.761)
15	Thuế TNDN đã nộp	26.1	-	(6.882.860.670)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		455.084.518	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(21.000.163)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>23.811.147.394</b>	<b>31.755.081.569</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	9.693.546.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		1.083.026.427	943.326.692
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.083.026.427</b>	<b>10.636.872.692</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay nhận được		17.863.717.203	14.300.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(22.743.767.795)	(56.075.649.536)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(4.880.050.592)</b>	<b>(41.775.649.536)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		20.014.123.229	616.304.725
60	Tiền đầu kỳ		9.227.714.037	2.600.471.968
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		29.241.837.266	3.216.776.693



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 8 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có một công ty con, Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. Trụ sở đăng ký của IC tại số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu của IC.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 là 166 người (Ngày 31 tháng 12 năm 2014: 162 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

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

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

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

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

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

**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

**3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 32.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

**3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)**

**3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tuy nhiên, việc thay đổi này, xét trên khía cạnh tổng thể, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015.

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

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

**3.3 Hàng tồn kho - bất động sản tồn kho**

Bất động sản tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất
- Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ nếu trọng yếu, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.6 Tài sản vô hình**

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

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

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

Khi tài sản vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Quyền sử dụng đất**

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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:

Nhà cửa	25 – 50 năm
---------	-------------

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

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

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

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

### 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)*

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

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của các công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của các công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. 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 các công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào các công ty liên kết.

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

#### 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 Trích lập trợ cấp thôi việc

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng 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 lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

#### 3.14 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

**3.14 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

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

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được đo lường bằng giá thị trường của các khoản phải thu, loại trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

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

*Doanh thu cho thuê*

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

*Doanh thu bất động sản*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.18 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

#### 3.19 Công cụ tài chính

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá trừ các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, và vay.

*Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Tiền mặt	449.203.530	5.871.539.661
Tiền gửi ngân hàng	3.792.633.736	3.356.174.376
Các khoản tương đương tiền	25.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.241.837.266</b>	<b>9.227.714.037</b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc dưới ba tháng và được hưởng tiền lãi với lãi suất từ 4%/năm đến 5,1%/năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Ngắn hạn</b>	<b>41.309.741.178</b>	<b>32.323.952.287</b>
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	23.436.697.554	13.082.214.818
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	17.000.502.373	19.230.073.173
Khác	872.541.251	11.664.296
<b>Dài hạn</b>	<b>4.918.346.579</b>	<b>4.918.346.579</b>
Phải thu từ các bên khác (**)	4.918.346.579	4.918.346.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.228.087.757</b>	<b>37.242.298.866</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.979.734.632)	(3.587.578.032)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(4.918.346.579)	(4.918.346.579)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>38.330.006.546</b>	<b>28.736.374.255</b>

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Dự án 6B	14.542.658.664	2.186.591.928
Cao ốc An Khang	3.552.826.366	5.135.300.366
Cao ốc Thịnh Vượng	2.818.590.824	2.767.550.824
Dự án Phong Phú	2.476.841.700	2.713.591.700
Dự án Bình Hòa	45.780.000	279.180.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.436.697.554</b>	<b>13.082.214.818</b>

(\*\*) Số tiền này thể hiện khoản phải thu khách hàng liên quan đến việc cung cấp bê tông trong các năm trước và đã được lập dự phòng toàn bộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông – Lô số 6, dự án 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông - dự án Thiên Phú, Đắk Nông	20.290.462.000	20.200.000.000
Công ty Cổ phần gạch ngói Long Bình - dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Các nhà cung cấp khác	36.717.452.184	32.330.918.379
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>89.834.715.215</b>	<b>85.357.719.410</b>

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Ngắn hạn</b>	<b>36.600.932.257</b>	<b>41.006.815.055</b>
Rút khoản đầu tư vốn vào các dự án bất động sản của các đơn vị sau:	29.850.000.000	33.450.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc</i>		
<i>Sài Gòn Chợ Lớn</i>	17.850.000.000	17.850.000.000
<i>Công ty Cổ phần May Thăng Long</i>	12.000.000.000	12.000.000.000
<i>Công ty TNHH Xây dựng Thương mại</i>		
<i>Tân Tạo</i>	-	3.600.000.000
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 27</i> )	1.842.901.607	1.592.901.607
Khác	4.908.030.650	5.963.913.448
<b>Dài hạn</b>	<b>4.253.961.607</b>	<b>4.253.961.607</b>
Khác	4.253.961.607	4.253.961.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.854.893.864</b>	<b>47.921.836.662</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.718.400.249)	(2.718.400.249)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>38.136.493.615</b>	<b>45.203.436.413</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	1.015.598.587.163	-	1.008.038.687.327	-
Dự án Lý Chính Thắng (ii)	218.619.205.455	-	218.151.685.897	-
Dự án 6A	128.486.610.554	-	128.437.610.554	-
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	114.962.332.919	-	114.950.492.919	-
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	20.751.905.333	-	55.115.138.475	-
Các dự án khác	50.569.144.974	(13.326.572.852)	58.894.066.334	(13.326.572.852)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.577.836.576.454</b>	<b>(13.326.572.852)</b>	<b>1.612.436.471.562</b>	<b>(13.326.572.852)</b>

- (i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 25.727 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 525.177 m<sup>2</sup> tại dự án Long Thới, Huyện Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*Thuyết minh số 19*).
- (ii) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*Thuyết minh số 19*).
- (iii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 39.228,07 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 155.365 m<sup>2</sup> tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (*Thuyết minh số 19*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	32.438.029.820	5.497.464.637	5.657.467.366	1.409.375.957	45.002.337.780
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.320.356.986	272.144.669	844.310.602	1.126.662.693	6.563.474.950
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 Khấu hao trong kỳ	14.851.133.099 562.353.480	5.320.050.312 143.972.202	4.575.746.713 214.575.450	1.369.023.706 16.961.964	26.115.953.830 937.863.096
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	15.413.486.579	5.464.022.514	4.790.322.163	1.385.985.670	27.053.816.926
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	17.586.896.721	177.414.325	1.081.720.653	40.352.251	18.886.383.950
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	17.024.543.241	33.442.123	867.145.203	23.390.287	17.948.520.854



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**10. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

	VNĐ		
	Quyền sử dụng đất lâu dài (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	37.923.695.258	37.700.000	37.961.395.258
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu trừ hết	-	37.700.000	37.700.000
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	-	37.700.000	37.700.000
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	37.923.695.258	-	37.923.695.258

(\*) Quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VNĐ và 11.101.600.430 VNĐ đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 19).

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VNĐ		
	Cao ốc (*)	Nhà	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	75.041.240.352	1.658.859.836	76.700.100.188
Giảm trong kỳ	(6.570.426.899)	-	(6.570.426.899)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	68.470.813.453	1.658.859.836	70.129.673.289
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	1.658.859.836	1.658.859.836
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	13.344.547.725	1.658.859.836	15.003.407.561
Khấu hao trong kỳ	1.407.245.883	-	1.407.245.883
Giảm trong kỳ	(1.191.613.474)	-	(1.191.613.474)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	13.560.180.134	1.658.859.836	15.219.039.970
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	61.696.692.627	-	61.696.692.627
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	54.910.633.319	-	54.910.633.319

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2015. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản của các căn hộ thuộc cao ốc An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng Bưu điện Liên Việt (*Thuyết minh số 19*).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*Thuyết minh số 19*).

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Đầu tư vào các công ty liên kết	234.242.349.220	234.338.123.857
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	47.755.320.000	47.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>273.072.669.220</u></b>	<b><u>273.168.443.857</u></b>

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

	% sở hữu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG")	46,19	46,19
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương ("SGBD")	22,49	26,83
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB")	36,36	36,36

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

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

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

	PG	SGBD	LB	VNĐ Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 30 tháng 6 năm 2015	150.968.925.000	67.480.013.645	21.000.000.000	239.448.938.645
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	-	(2.766.676.779)	(2.344.138.009)	(5.110.814.788)
Phần lỗ từ công ty liên kết	-	(78.919.842)	(16.854.795)	(95.774.637)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	-	(2.845.596.621)	(2.360.992.804)	(5.206.589.425)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	150.968.925.000	64.713.336.866	18.655.861.991	234.338.123.857
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	150.968.925.000	64.634.417.024	18.639.007.196	234.242.349.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015			Ngày 31 tháng 12 năm 2014		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị thuần
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	5.466.500.000	-	5.466.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	3.100.000.000	-	3.100.000.000
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	188.820.000	-	188.820.000	188.820.000	-	188.820.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.755.320.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>38.830.320.000</b>	<b>47.755.320.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>38.830.320.000</b>

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**13. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 23)	7.849.478.718	15.076.442.931
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	6.058.555.915	10.541.813.719
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.908.034.633</u></b>	<b><u>25.618.256.650</u></b>

**14. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
Phải trả cho các bên khác	30.331.427.790	32.139.673.221
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.560.654.545	1.560.654.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>31.892.082.335</u></b>	<b><u>33.700.327.766</u></b>

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>69.077.884.917</b>	<b>39.096.362.511</b>
Dự án An Phú An Khánh	32.112.500.000	-
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	19.519.418.500	19.580.421.850
Dự án Phước Long B	7.790.172.018	4.638.817.641
Các dự án khác	9.655.794.399	14.877.123.020
<b>Dài hạn</b>	<b>154.518.078.479</b>	<b>187.042.552.936</b>
Dự án 6A	103.084.029.000	103.084.029.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	28.117.810.569	28.117.810.569
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Các dự án khác	14.714.860.910	47.239.335.367
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>223.595.963.396</u></b>	<b><u>226.138.915.447</u></b>

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

	VNĐ			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Phải nộp</b>	<b>29.813.208.120</b>	<b>3.507.219.467</b>	<b>(4.300.060.327)</b>	<b>29.020.367.260</b>
Thuế giá trị gia tăng	27.375.328.616	2.796.920.985	(3.466.232.157)	26.706.017.444
Thuế thu nhập cá nhân	37.552.163	271.102.306	(103.472.522)	205.181.947
Thuế khác	2.400.327.341	439.196.176	(730.355.648)	2.109.167.869
<b>Phải thu</b>	<b>1.011.894.796</b>	<b>636.277.579</b>	<b>-</b>	<b>1.648.172.375</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.011.894.796	636.277.579	-	1.648.172.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
Chi phí lãi vay	3.021.507.481	8.840.018.328
Chi phí xây dựng	536.941.852	-
Khác	522.727.270	643.727.270
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.081.176.603</b>	<b>9.483.745.598</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.205.155.990</b>	<b>26.120.530.089</b>
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho hộ dân	6.418.555.000	6.418.555.000
Tiền đặt cọc	410.000.000	2.037.000.000
Cổ tức phải trả	3.153.300.924	3.164.892.924
Phí bảo trì thu hộ ban quản lý chung cư	1.649.442.486	1.773.397.291
Phí hoàn công	2.121.056.898	1.902.171.207
Khác	10.452.800.682	10.824.513.667
<b>Dài hạn</b>	<b>126.972.666.909</b>	<b>126.972.666.909</b>
Tiền sử dụng đất của dự án Long Thới phải nộp cho cơ quan Nhà nước	126.972.666.909	126.972.666.909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>151.177.822.899</b>	<b>153.093.196.998</b>

**19. VAY**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>89.545.534.128</b>	<b>141.925.584.720</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.1)	51.074.786.795	102.192.020.720
Vay từ các tổ chức khác (Thuyết minh 19.3)	34.519.333.333	30.000.000.000
Vay từ các cá nhân (Thuyết minh 19.4)	3.951.414.000	9.733.564.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>122.595.528.941</b>	<b>75.095.528.941</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	122.595.528.941	75.095.528.941
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>212.141.063.069</b>	<b>217.021.113.661</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**19. VAY (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2015 VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>				
Hợp đồng vay số 71/2012/HĐ/9351 2 ngày 10 tháng 8 năm 2012 và hợp đồng vay số 109/2013/93512 ngày 27 tháng 8 năm 2013 và Công văn ngày 25 tháng 2 năm 2015	14.443.281.656	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Từ 10,8 đến 11	Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>				
Hợp đồng vay số 157-13/HĐHMTD- LienVietPost Bank-HCM ngày 17 tháng 07 năm 2013 và hợp đồng vay số 270- 14/HĐTD-LPB- HCM ngày 19 tháng 8 năm 2014	32.831.505.139	Ngày 1 tháng 8 năm 2015 đến ngày 23 tháng 6 năm 2016	Từ 10,5 đến 12,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản tại chung cư An Khang, phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10 và 11)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>				
Hợp đồng vay số 6220-LAV- 2015000640/HDTD ngày 25 tháng 6 năm 2015	3.800.000.000	Ngày 29 tháng 6 năm 2016	9,5	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tổng diện tích 115.793 m2 tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m2 tại phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 10 and 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.074.786.795</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**19. VAY (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VNĐ			%/năm	
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 71/2012/HĐ/93512 ngày 10 tháng 8 năm 2012 và Công văn ngày 22 tháng 7 năm 2014	75.095.528.941	Từ ngày 2 tháng 7 năm 2017 đến ngày 11 tháng 7 năm 2018	Bổ sung vốn cho dự án Long Thới – Nhà Bè	Từ 10.8 đến 11	Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV- 201300607/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2013	47.500.000.000	Ngày 2 tháng 10 năm 2016 đến ngày 29 tháng 3 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10 and 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>122.595.528.941</b>				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**19. VAY (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VNĐ				
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 27)</b>					
Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011 và Phụ lục hợp đồng số 74/ĐTKDN/HĐVV ngày 9 tháng 2 năm 2015	34.519.333.333	Ngày 20 tháng 6 năm 2015	Tài trợ công tác đền bù cho dự án Long Thới - Nhà Bè	10	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 39.228,07 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

**19.4 Vay từ các cá nhân**

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tín chấp với số tiền 3.951.414.000 VNĐ từ năm (5) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 7-14% một năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lỗi lũy kế	Tổng cộng
							VNĐ
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(239.870.476.537)	1.472.833.726.339
Lỗi thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(13.340.102.703)	(13.340.102.703)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(253.210.579.240)	1.459.493.623.636
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(232.590.836.530)	1.480.113.366.346
Phân loại lại (Thuyết minh số 32)	-	-	-	26.907.517.340	(26.907.517.340)	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được phân loại lại - Thuyết minh số 32)	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	-	(232.590.836.530)	1.480.113.366.346
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	2.481.962.377	2.481.962.377
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	57.548.003.887	-	(230.108.874.153)	1.482.595.328.723

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>

**20.3 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2014	
	Số lượng	Giá trị VNĐ	Số lượng	Giá trị VNĐ
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b> <i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	690.866.880.000	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	681.041.762.389	68.646.328	681.041.762.389

**20.4 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Lợi nhuận (lỗ) sau thuế (VNĐ)	2.481.962.377	(13.340.102.703)
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	<u>68.646.328</u>	<u>68.646.328</u>
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ/ cổ phiếu)	36	(194)
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/ cổ phiếu)	36	(194)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**21. DOANH THU**

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>104.432.466.713</b>	<b>52.774.385.322</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	63.224.448.257	11.195.922.527
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	34.039.980.777	33.050.222.414
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	7.168.037.679	8.528.240.381

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Cổ tức	528.323.000	772.062.000
Lãi tiền gửi	103.503.427	5.664.692
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	5.632.000.000
Khác	121.583.817	33.328.681
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>753.410.244</b>	<b>6.443.055.373</b>

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
Giá vốn bất động sản	44.306.770.612	18.611.023.789
Giá vốn công trình xây dựng	32.679.252.966	33.084.851.806
Giá vốn dịch vụ cung cấp	3.207.038.940	3.772.324.634
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.193.062.518</b>	<b>55.468.200.229</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Chi phí lãi vay ( <i>Thuyết minh số 13</i> )	7.849.478.718	15.076.442.931
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	720.460.182
Khác	-	134.332.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.849.478.718</u></b>	<b><u>15.931.235.113</u></b>

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>1.386.636.151</b>	<b>87.095.248</b>
- Chi phí hoa hồng bán hàng	1.339.079.290	65.302.248
- Chi phí khác	47.556.861	21.793.000
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>7.943.517.033</b>	<b>7.655.740.257</b>
- Chi phí lương nhân viên	3.938.096.000	4.542.274.019
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.232.407.432	1.593.579.991
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.773.013.601	1.519.886.247
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.330.153.184</u></b>	<b><u>7.742.835.505</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.230.992.280</b>	<b>7.301.825.414</b>
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý hợp đồng	143.617.000	6.854.498.527
Hoàn trích bảo hành công trình	157.609.984	-
Thu nhập khác	929.765.296	447.326.887
<b>Chi phí khác</b>	<b>(6.423.771.287)</b>	<b>(868.399.260)</b>
Lỗ từ thu hồi khoản tạm ứng cho nhân viên liên quan đến việc chuyển nhượng dự án Tăng Nhơn Phú	(5.166.580.810)	-
Chi phí khác	(1.257.190.477)	(868.399.260)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>(5.192.779.007)</u></b>	<b><u>6.433.426.154</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế.

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

**26.1 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
<b>Lợi nhuận (lỗ) thuần trước thuế</b>	<b>2.524.628.893</b>	<b>(13.633.013.468)</b>
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	261.037.900	11.859.997.637
Lỗ của công ty con	10.451.927	3.117.246.460
Phần được chia từ công ty liên kết đã bị giải thể	-	720.460.182
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	-	226.441.623
Lỗ từ các công ty liên kết	95.774.637	141.609.473
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	(59.065.000)	(106.274.726)
Chênh lệch khấu hao tài sản cố định	-	(192.173.901)
Cổ tức nhận được	(528.323.000)	(772.062.000)
Khác	1.877.224	-
Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi	682.015.270	(1.719.387.398)
<b>Lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế) ước tính trong kỳ</b>	<b>2.988.397.851</b>	<b>(357.156.118)</b>
Lỗ mang sang	(2.988.397.851)	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	58.257.092
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	(1.011.894.796)	21.679.212.332
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	-	(6.882.860.670)
Thuế TNDN được hoàn (2% trên tổng hóa đơn theo doanh thu)	(636.277.579)	-
<b>Thuế TNDN (nộp thừa) phải trả cuối kỳ</b>	<b>(1.648.172.375)</b>	<b>14.854.608.754</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

**26.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2015	Ngày 31 tháng 12 năm 2014	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014
			VNĐ	
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	2.792.471.244	2.926.295.123	(133.823.879)	49.817.158
Trợ cấp thời viêc phải trả	575.679.187	588.673.487	(12.994.300)	(23.380.440)
Khấu hao tài sản cố định	(300.781.112)	(300.781.112)	-	42.278.258
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>3.067.369.319</b>	<b>3.214.187.498</b>		
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(146.818.179)</b>	<b>68.714.976</b>

**26.3 Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty mẹ và công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 319.497.967.094 VNĐ (31 tháng 12 năm 2014: 322.486.364.945 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại
					ngày 30 tháng 6 năm 2015
2011	2016	42.298.623.050	(12.351.409.672)	-	29.947.213.378
2013	2018	2.599.260.225	-	-	2.599.260.225
2014	2019	286.951.493.491	-	-	286.951.493.491
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>331.849.376.766</b>	<b>(12.351.409.672)</b>	<b>-</b>	<b>319.497.967.094</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**27. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia đình	Bên liên quan	Lãi vay Nhận cổ tức	1.674.996.282 -	3.135.388.889 743.750.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận cổ tức	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	Bên liên quan	Nhận cổ tức	28.323.000	-

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</i>
<b><i>Phải thu khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty liên kết	Tiền lãi	1.592.901.607	1.592.901.607
Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn	Bên liên quan	Nhận cổ tức	250.000.000	-
			<b>1.842.901.607</b>	<b>1.592.901.607</b>
<b><i>Phải trả</i></b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	(1.560.654.545)	(1.560.654.545)
<b><i>Vay</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Đình	Bên liên quan	Vay	(34.519.333.333)	(30.000.000.000)

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

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

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>
Lương và thưởng	899.373.000	841.838.600



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2015, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 786.659.684.456 VNĐ liên quan đến chi phí để mua năm (5) lô đất của dự án Lý Chính Thắng và 292.654.971.393 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2014: 268.057.023.613 VNĐ) liên quan đến các hợp đồng xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

**29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

**30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, phải trả người bán và phải trả khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phiếu. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.

***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty như sau:

			VNĐ
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>	<i>Ảnh hưởng đến chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán</i>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>			
	+200	(4.023.000.483)	4.446.135.591
	-200	4.023.000.483	(4.446.135.591)
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</b>			
	+200	(3.634.132.233)	3.989.067.492
	-200	3.634.132.233	(3.989.067.492)

**Rủi ro về bất động sản**

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

**Rủi ro tín dụng liên quan đến khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản**

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

**Tiền gửi ngân hàng**

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở được chiết khấu:

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>			
Vay	89.545.534.128	122.595.528.941	212.141.063.069
Phải trả người bán ngắn hạn	31.892.082.335	-	31.892.082.335
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	<u>28.286.332.593</u>	<u>-</u>	<u>28.286.332.593</u>
	<b><u>149.723.949.056</u></b>	<b><u>122.595.528.941</u></b>	<b><u>272.319.477.997</u></b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>			
Vay	141.925.584.720	75.095.528.941	217.021.113.661
Phải trả người bán ngắn hạn	33.700.327.766	-	33.700.327.766
Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	<u>31.126.370.788</u>	<u>-</u>	<u>31.126.370.788</u>
	<b><u>206.752.283.274</u></b>	<b><u>75.095.528.941</u></b>	<b><u>281.847.812.215</u></b>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

***Tài sản đảm bảo***

Công ty đã sử dụng tài sản cố định và hàng tồn kho làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 19*). Ngân hàng và tổ chức có trách nhiệm trả lại những tài sản này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015

**31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, Ban Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này gần bằng với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**32. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của năm nay do việc áp dụng Thông tư 200, chi tiết như sau:

	VND		
	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được phân loại lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	37.242.298.866	(4.918.346.579)	32.323.952.287
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	226.138.915.447	(187.042.552.936)	39.096.362.511
Phải thu ngắn hạn khác	45.260.776.662	(4.253.961.607)	41.006.815.055
Tài sản ngắn hạn khác	3.578.707.550	375.960.000	3.954.667.550
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.224.324.860)	7.636.746.828	(3.587.578.032)
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	4.918.346.579	4.918.346.579
Phải thu dài hạn khác	-	4.253.961.607	4.253.961.607
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(7.636.746.828)	(7.636.746.828)
Tài sản dài hạn khác	437.960.000	(375.960.000)	62.000.000
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.858.974.851	(5.462.272.538)	1.396.702.313
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	187.042.552.936	187.042.552.936
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	5.462.272.538	5.462.272.538
Quỹ đầu tư phát triển	30.640.486.547	26.907.517.340	57.548.003.887
Quỹ dự phòng tài chính	26.907.517.340	(26.907.517.340)	-

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

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

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

Ngày 24 tháng 8 năm 2015