

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2014

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung   | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Giám đốc  | 3            |
| Báo cáo kết quả công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 4            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ                                | 5 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ                | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ                          | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ                       | 10 - 42      |

# 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 tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận 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, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sản giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

### SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

Trong năm 2014, Công ty đã ký kết Hợp đồng với một đối tác trong nước để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại 146 Đường Nguyễn Văn Trỗi và 223 Đường Hoàng Văn Thu, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất (“dự án”) với tổng giá trị chuyển nhượng là 280.000.000.000 VNĐ bao gồm Thuế giá trị gia tăng. Tại ngày của báo cáo này, quyền sở hữu của dự án đã được chuyển giao cho đối tác.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Nguyễn Thúc Quang | Chủ tịch   |
| Ông Trương Minh Thuận | Thành viên |
| Ông Lê Tuấn           | Thành viên |
| Bà Dương Thanh Thủy   | Thành viên |
| Bà Lê Thị Khánh Xương | Thành viên |

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **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<br>kiểm 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”) hân hạnh 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 2014.

### 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 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:   
  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2014



Số tham chiếu: 60792124/16997733

## **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 ("Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 42 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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 2014, 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 CNDKHN kiểm toán  
Số: 0048-2013-004-1



Tô Phương Vũ  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2267-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2014

VND

| Mã số | TÀI SẢN  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|-------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>1.890.278.571.543</b> | <b>1.901.045.394.671</b>  |
| 110   | <i>I. Tiền</i>                                 | 4           | 3.216.776.693            | 2.600.471.968             |
| 111   | 1. Tiền  |             | 3.216.776.693            | 2.600.471.968             |
| 130   | <i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>         |             | 163.380.539.845          | 223.097.868.387           |
| 131   | 1. Phải thu khách hàng                         | 5           | 47.486.640.203           | 61.814.290.481            |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán                     | 6           | 84.167.442.459           | 93.776.286.721            |
| 135   | 3. Các khoản phải thu khác                     | 7           | 49.197.438.153           | 86.697.659.553            |
| 139   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 5, 7        | (17.470.980.970)         | (19.190.368.368)          |
| 140   | <i>III. Hàng tồn kho</i>                       | 8           | 1.718.160.001.696        | 1.669.990.001.007         |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                                |             | 2.041.631.785.357        | 1.993.461.784.668         |
| 149   | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho              |             | (323.471.783.661)        | (323.471.783.661)         |
| 150   | <i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>               |             | 5.521.253.309            | 5.357.053.309             |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | 386.570.209              | 386.570.209               |
| 158   | 2. Tài sản ngắn hạn khác                       |             | 5.134.683.100            | 4.970.483.100             |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>406.547.832.106</b>   | <b>416.138.426.300</b>    |
| 220   | <i>I. Tài sản cố định</i>                      |             | 55.353.768.205           | 58.419.480.244            |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 9           | 17.780.689.955           | 18.637.991.107            |
| 222   | Nguyên giá                                     |             | 42.571.619.598           | 42.571.619.598            |
| 223   | Giá trị khấu hao lũy kế                        |             | (24.790.929.643)         | (23.933.628.491)          |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                     | 10          | 37.573.078.250           | 37.573.078.250            |
| 228   | Nguyên giá                                     |             | 37.610.778.250           | 37.610.778.250            |
| 229   | Giá trị khấu trừ lũy kế                        |             | (37.700.000)             | (37.700.000)              |
| 230   | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             |             | -                        | 2.208.410.887             |
| 240   | <i>II. Bất động sản đầu tư</i>                 | 11          | 73.562.104.596           | 77.279.816.603            |
| 241   | 1. Nguyên giá                                  |             | 89.061.214.369           | 91.381.942.544            |
| 242   | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | (15.499.109.773)         | (14.102.125.941)          |
| 250   | <i>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i> | 12          | 273.961.598.238          | 276.303.207.711           |
| 252   | 1. Đầu tư vào các công ty liên kết             | 12.1        | 235.131.278.238          | 235.272.887.711           |
| 258   | 2. Đầu tư dài hạn khác                         | 12.2        | 47.755.320.000           | 49.955.320.000            |
| 259   | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn  | 12.2        | (8.925.000.000)          | (8.925.000.000)           |
| 260   | <i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>                |             | 3.670.361.067            | 4.135.921.742             |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   |             | 140.118.406              | 674.394.057               |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 25.2        | 3.468.242.661            | 3.399.527.685             |
| 268   | 3. Tài sản dài hạn khác                        |             | 62.000.000               | 62.000.000                |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>2.296.826.403.649</b> | <b>2.317.183.820.971</b>  |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2014

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |
|-------|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 300   | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>831.161.235.139</b>   | <b>837.896.096.877</b>    |
| 310   | <i>I. Nợ ngắn hạn</i>                         |             | <i>675.959.195.512</i>   | <i>666.907.715.024</i>    |
| 311   | 1. Vay ngắn hạn                               | 14          | 232.462.072.264          | 258.526.721.800           |
| 312   | 2. Phải trả người bán                         |             | 34.279.731.411           | 37.010.362.796            |
| 313   | 3. Người mua trả tiền trước                   | 15          | 303.160.926.774          | 259.412.930.125           |
| 314   | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 16          | 43.329.682.153           | 50.881.688.848            |
| 315   | 5. Phải trả người lao động                    |             | 1.116.593.499            | 1.488.126.250             |
| 316   | 6. Chi phí phải trả                           | 17          | 7.254.349.490            | 16.090.004.701            |
| 319   | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 18          | 46.444.491.015           | 34.207.690.252            |
| 320   | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 |             | 1.952.421.704            | 1.934.364.647             |
| 338   | 9. Doanh thu chưa thực hiện                   |             | 6.118.261.883            | 7.494.160.123             |
| 323   | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 |             | (159.334.681)            | (138.334.518)             |
| 330   | <i>II. Nợ dài hạn</i>                         |             | <i>155.202.039.627</i>   | <i>170.988.381.853</i>    |
| 333   | 1. Phải trả dài hạn khác                      |             | 4.895.737.294            | 4.971.079.520             |
| 334   | 2. Vay dài hạn                                | 19          | 150.306.302.333          | 166.017.302.333           |
| 400   | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | 20.1        | <b>1.459.493.623.636</b> | <b>1.472.833.726.339</b>  |
| 410   | <i>I. Vốn chủ sở hữu</i>                      |             | <i>1.459.493.623.636</i> | <i>1.472.833.726.339</i>  |
| 411   | 1. Vốn cổ phần                                |             | 690.866.880.000          | 690.866.880.000           |
| 412   | 2. Thặng dư vốn cổ phần                       |             | 974.114.436.600          | 974.114.436.600           |
| 414   | 3. Cổ phiếu quỹ                               |             | (9.825.117.611)          | (9.825.117.611)           |
| 417   | 4. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 30.640.486.547           | 30.640.486.547            |
| 418   | 5. Quỹ dự phòng tài chính                     |             | 26.907.517.340           | 26.907.517.340            |
| 420   | 6. Lỗi lũy kế                                 |             | (253.210.579.240)        | (239.870.476.537)         |
| 439   | <b>C. LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIÊU SỐ</b>            |             | <b>6.171.544.874</b>     | <b>6.453.997.755</b>      |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>2.296.826.403.649</b> | <b>2.317.183.820.971</b>  |

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chi  
Kế toán trưởng

Thường Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2014



**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 2014

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|--|-------------|--|--|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 21.1        | 52.774.385.322   | 151.086.513.680  |
| 10    | 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     |             | 52.774.385.322   | 151.086.513.680  |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                | 22          | (55.468.200.229)   | (126.524.973.120)  |
| 20    | 4. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | (2.693.814.907)  | 24.561.540.560   |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21.2        | 6.443.055.373  | 2.262.987.400  |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                                   | 23          | (15.931.235.113)   | (20.505.337.504)   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |             | (15.076.442.931)   | (19.183.858.861)   |
| 24    | 7. Chi phí bán hàng                                    |             | (87.095.248)   | (132.578.265)  |
| 25    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        |             | (7.655.740.254)  | (15.960.143.059)   |
| 30    | 9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh                    |             | (19.924.830.149)   | (9.773.530.868)  |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                      | 24          | 7.301.825.414  | 2.054.970.539  |
| 32    | 11. Chi phí khác                                       | 24          | (868.399.260)  | (3.244.648.468)  |
| 40    | 12. Lợi nhuận (lỗ) khác                                | 24          | 6.433.426.154  | (1.189.677.929)  |
| 44    | 13. Lỗ từ các công ty liên kết                         | 12.1        | (141.609.473)  | (538.433.290)  |
| 50    | 14. Tổng lỗ kế toán trước thuế                         |             | (13.633.013.468)   | (11.501.642.087)   |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                        | 25.1        | (58.257.092)   | (125.890.022)  |
| 52    | 16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại              | 25.2        | 68.714.976   | (392.549.747)  |
| 60    | 17. Lỗ sau thuế TNDN                                   |             | (13.622.555.584)   | (12.020.081.856)   |
|       | Phân bổ:   |             |  |  |
|       | 17.1 Phần thuộc cổ đông thiểu số                       |             | (282.452.881)  | (291.886.938)  |
|       | 17.2 Cổ đông của Công ty                               |             | (13.340.102.703)   | (11.728.194.918)   |
| 70    | 18. Lỗ cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu) | 20.4        | (194)  | (171)  |

  
Phạm Văn Khanh  
Người lập

  
Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

  
  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|--|-------------|--|--|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                  |             |  |  |
| 01    | Lỗ trước thuế  |             | (13.633.013.468)   | (11.501.642.087)   |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                   |             |  |  |
| 02    | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định                               | 9,10, 11    | 2.623.888.154  | 1.688.572.117  |
| 03    | Các khoản dự phòng   |             | (1.719.387.398)  | 4.479.458.247  |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (5.547.657.037)  | (802.073.067)  |
| 06    | Chi phí lãi vay  | 23          | 15.076.442.931   | 19.183.858.861   |
| 08    | (Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động |             | (3.199.726.818)  | 13.048.174.071   |
| 09    | Giảm các khoản phải thu  |             | 58.524.909.758   | 78.640.734.043   |
| 10    | Tăng hàng tồn kho  |             | (44.010.464.797)   | (53.763.579.800)   |
| 11    | Tăng (giảm) các khoản phải trả                                     |             | 60.567.075.369   | (3.510.804.478)  |
| 12    | Giảm chi phí trả trước   |             | 534.275.651  | 726.970.606  |
| 13    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (33.757.126.761)   | (19.751.898.472)   |
| 14    | Thuế TNDN đã nộp   | 25.1        | (6.882.860.670)  | (10.815.224.760)   |
| 16    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                             |             | (21.000.163)   | (470.773.944)  |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                      |             | 31.755.081.569   | 4.103.597.266  |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                     |             |  |  |
| 22    | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                   | 24          | -  | 954.545.454  |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                        |             | 9.693.546.000  | 13.835.000.000   |
| 27    | Cổ tức và tiền lãi nhận được                                       |             | 943.326.692  | 1.501.533.400  |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                          |             | 10.636.872.692   | 16.291.078.854   |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                 |             |  |  |
| 33    | Tiền vay nhận được   |             | 14.300.000.000   | 123.344.153.085  |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay  |             | (56.075.649.536)   | (148.149.281.095)  |
| 36    | Cổ tức đã trả  |             | -  | (285.000)  |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính              |             | (41.775.649.536)   | (24.805.413.010)   |

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 2014

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                        | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 |
|-------|---------------------------------|-------------|--|--|
| 50    | Tăng (giảm) tiền thuần trong kỳ |             | 616.304.725  | (4.410.736.890)  |
| 60    | Tiền đầu kỳ                     | 4           | 2.600.471.968  | 12.021.714.472   |
| 70    | Tiền cuối kỳ                    | 4           | 3.216.776.693  | 7.610.977.582  |



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2014



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 2014

## 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 tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận 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 của Công ty trong kỳ hiện tại 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, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; 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 trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có một công ty con là Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”). IC là công ty cổ phần, trong đó Công ty nắm giữ 85% vốn chủ sở hữu, 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 18 đường Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Hoạt động chính của IC là xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng và các dịch vụ có liên quan khác.

Số lượng nhân viên của Công ty và công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 263 người (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 174 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 Công ty và công ty con (“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 hợp nhất 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).

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 2014

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh 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.

**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 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán 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 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 và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, 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 thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.



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 2014

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

**3.2 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 đi 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 thanh toán.

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.

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Nguyên vật liệu                     | - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.  |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường. |

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 2014

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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.

**3.4 Tài sản cố định**

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

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 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 khấu hao nếu có thời gian sử dụng lâu dài.

**3.5 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**3.6 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 khấu hao 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 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 |
|---------|-------------|

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 2014

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

#### 3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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 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 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.

#### 3.7 *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.

#### 3.8 *Chi phí trả trước*

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

#### 3.9 *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 công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

Báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. 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.



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 2014

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

**3.10 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013 sửa đổi và bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. 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.

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

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, 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.

**3.13 Các khoản dự phòng**

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**3.14 Lãi (lỗ) trên mỗi cổ phiếu**

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

Lãi (lỗ) suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lãi (lỗ) 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 số cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai 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.



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 2014

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

**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 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 dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

*Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm 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.

**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 xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Hợp đồng xây dựng*

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

*Doanh thu cho thuê*

Các khoản doanh thu tiền thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.

Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi 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 2014

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

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

*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, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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.

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

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

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 2014

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

**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 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 niêm yết.

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)*

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 cộng với 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, nợ và vay.

*Giá trị sau ghi nhận lần 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 thi 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.

**4. TIỀN**

|                    | VND                                 |                                      |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                    | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2013</i> |
| Tiền mặt           | 2.000.127.171                       | 859.915.353                          |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.216.649.522                       | 1.740.556.615                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>3.216.776.693</b>                | <b>2.600.471.968</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 2014

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|  | VNĐ                                 |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2013</i> |
| Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)      | 12.674.835.205                      | 21.490.127.209                       |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng      | 19.512.059.702                      | 24.968.354.254                       |
| Phải thu từ Công ty Cổ phần Bê Tông Hải Âu | 9.826.095.208                       | 9.826.095.208                        |
| Phải thu khác                              | 5.473.650.088                       | 5.529.713.810                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>47.486.640.203</b>               | <b>61.814.290.481</b>                |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | (14.809.920.970)                    | (16.529.308.368)                     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                       | <b>32.676.719.233</b>               | <b>45.284.982.113</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                                 |                                      |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                    | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2013</i> |
| Cao ốc An Khang    | 4.854.385.681                       | 5.810.857.333                        |
| Dự án Phong Phú    | 2.948.826.700                       | 3.872.903.450                        |
| Cao ốc Thịnh Vượng | 2.798.099.824                       | 6.628.507.281                        |
| Dự án 6B – Lô 7    | 1.665.841.000                       | 3.177.212.920                        |
| Dự án Bình Hòa     | 407.682.000                         | 1.309.698.225                        |
| Cao ốc An Cư       | -                                   | 690.948.000                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>12.674.835.205</b>               | <b>21.490.127.209</b>                |

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi được trình bày như sau:

|                    | VNĐ   |   |
|--------------------|---|---|
|                    | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> |
| Số đầu kỳ          | 16.529.308.368  | 10.250.525.211  |
| Trích lập trong kỳ | -   | 4.859.395.759   |
| Hoàn nhập trong kỳ | (1.719.387.398)   | (200.000.000)   |
| Số cuối kỳ         | <b>14.809.920.970</b>   | <b>14.909.920.970</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 2014

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Trả trước cho người bán 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<br>năm 2014 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013 |
| Dự án 6B – Lô 6 & 7       | 26.889.125.181              | 32.240.233.431               |
| Dự án Thiên Phú, Đak Nông | 20.200.000.248              | 20.000.000.000               |
| Dự án Long Bình - Quận 9  | 19.899.197.600              | 19.899.197.600               |
| Các dự án khác            | 17.179.119.430              | 21.636.855.690               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>84.167.442.459</b>       | <b>93.776.286.721</b>        |

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|   | VNĐ                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2013 |
| Rút khoản đầu tư vốn vào các dự án bất động sản của các đơn vị sau: | 35.250.000.000              | 48.050.000.000               |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>             | 17.850.000.000              | 18.850.000.000               |
| <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 Tân Tạo</i>                     | 5.400.000.000               | 7.200.000.000                |
| <i>Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn</i>                   | -                           | 10.000.000.000               |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 26)                          | 1.592.901.607               | 1.924.101.607                |
| Phải thu từ việc bán dự án Tăng Nhơn Phú – giai đoạn 1              | 809.640.000                 | 24.044.636.422               |
| Khác  | 11.544.896.546              | 12.678.921.524               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>49.197.438.153</b>       | <b>86.897.659.553</b>        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                                  | (2.661.060.000)             | (2.661.060.000)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>  | <b>46.536.378.153</b>       | <b>84.036.599.553</b>        |

**8. HÀNG TỒN KHO**

|  | VNĐ                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2014 | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2013 |
| Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*) | 2.041.631.785.357           | 1.993.461.784.668            |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)          | (323.471.783.661)           | (323.471.783.661)            |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                         | <b>1.718.160.001.696</b>    | <b>1.669.990.001.007</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 2014

**8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(\*) Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang chủ yếu bao gồm các chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản và công trình xây dựng đang triển khai như sau:

|  | VNĐ                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014     | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013    |
| Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)   | 824.485.944.862                 | 783.840.781.590                 |
| Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi và 223<br>Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận (ii) | 555.996.600.165                 | 550.932.490.558                 |
| Nhà 106 Lý Chính Thắng (iii)   | 216.029.368.996                 | 213.223.716.052                 |
| Dự án Long Phước, Quận 9   | 114.950.492.919                 | 128.041.872.919                 |
| Dự án 6A   | 125.932.763.654                 | 125.865.922.342                 |
| Dự án 6B – Lô 4, 6 & 8   | 78.718.702.536                  | 80.079.885.236                  |
| Dự án Tăng Nhơn Phú  | 33.726.755.232                  | 30.735.986.018                  |
| Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2  | 28.848.790.056                  | 28.848.790.056                  |
| Các dự án khác   | 62.942.366.937                  | 51.892.339.897                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>2.041.631.785.357</u></b> | <b><u>1.993.461.784.668</u></b> |

(i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 39.228 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 14).

(ii) Quyền sử dụng đất của dự án tại số 146 đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4 (Thuyết minh số 19).

(iii) 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 14 và 19).

(\*\*) Bao gồm trong dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số dự phòng được trích lập cho dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi và 223 Hoàng Văn Thụ, Phú Nhuận với số tiền là 310.145.210.809 VNĐ. Số tiền này thể hiện chênh lệch giữa giá trị sổ sách và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định dựa vào Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho một đối tác trong nước với tổng giá trị chuyển nhượng là 260.000.000.000 VNĐ, bao gồm thuế Giá trị gia tăng.



Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN/HN

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 2014

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|  | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Trang thiết bị<br>văn phòng | VND            |
|--|-----------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá:</b>   |                             |                     |                        |                             |                |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và<br>ngày 30 tháng 6 năm 2014 | 30.007.311.638              | 5.497.464.637       | 5.657.467.366          | 1.409.375.957               | 42.571.619.598 |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                              |                             |                     |                        |                             |                |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013                                | 13.443.075.564              | 5.032.105.897       | 4.137.367.622          | 1.321.079.408               | 23.933.628.491 |
| Khấu hao trong kỳ  | 513.739.116                 | 264.861.747         | 239.891.838            | 30.982.352                  | 1.049.475.053  |
| Điều chỉnh   | -                           | (122.772.315)       | (69.401.586)           | -                           | (192.173.901)  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014                                 | 13.956.814.680              | 5.174.195.329       | 4.307.857.874          | 1.352.061.760               | 24.790.929.643 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                      |                             |                     |                        |                             |                |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013                                | 16.564.236.074              | 465.358.740         | 1.520.099.744          | 88.296.549                  | 18.637.991.107 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014                                 | 16.050.496.958              | 323.269.308         | 1.349.609.492          | 57.314.197                  | 17.780.689.955 |

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 2014

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|  | VND                                      |                              |                       |
|--|--|------------------------------|-----------------------|
|  | <i>Quyền sử dụng<br/>đất lâu dài (*)</i> | <i>Phần mềm<br/>máy tính</i> | <i>Tổng cộng</i>      |
| <b>Nguyên giá:</b>   |  |                              |                       |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013<br>và ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>37.573.078.250</u>                    | <u>37.700.000</u>            | <u>37.610.778.250</u> |
| <b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>                              |  |                              |                       |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013<br>và ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>-</u>                                 | <u>37.700.000</u>            | <u>37.700.000</u>     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                      |  |                              |                       |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013<br>và ngày 30 tháng 6 năm 2014 | <u>37.573.078.250</u>                    | <u>-</u>                     | <u>37.573.078.250</u> |

(\*) Quyền sử dụng đất tại số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 và số 20 đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1 với giá trị còn lại lần lượt là 26.471.477.820 VND và 11.101.600.430 VND đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 14*).

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                 | VND                    |                      |                        |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                 | <i>Cao ốc</i>          | <i>Nhà</i>           | <i>Tổng cộng</i>       |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                        |                      |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013   | 89.723.082.708         | 1.658.859.836        | 91.381.942.544         |
| Giảm trong kỳ                   | <u>(2.320.728.175)</u> | <u>-</u>             | <u>(2.320.728.175)</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014    | <u>87.402.354.533</u>  | <u>1.658.859.836</u> | <u>89.061.214.369</u>  |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                        |                      |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013   | 12.443.266.105         | 1.658.859.836        | 14.102.125.941         |
| Khấu hao trong kỳ               | 1.766.587.002          | -                    | 1.766.587.002          |
| Giảm trong kỳ                   | <u>(369.603.170)</u>   | <u>-</u>             | <u>(369.603.170)</u>   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014    | <u>13.840.249.937</u>  | <u>1.658.859.836</u> | <u>15.499.109.773</u>  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                        |                      |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013   | <u>77.279.816.603</u>  | <u>-</u>             | <u>77.279.816.603</u>  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014    | <u>73.562.104.596</u>  | <u>-</u>             | <u>73.562.104.596</u>  |

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 2014. 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.

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 2014

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

|                                  | VND                           |                               |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014   | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013  |
| Đầu tư vào các công ty liên kết  | 235.131.278.238               | 235.272.887.711               |
| Các khoản đầu tư dài hạn khác    | 47.755.320.000                | 49.955.320.000                |
| <i>Cổ phiếu</i>                  | 47.755.320.000                | 49.955.320.000                |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | <u>(8.925.000.000)</u>        | <u>(8.925.000.000)</u>        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>             | <b><u>273.961.598.238</u></b> | <b><u>276.303.207.711</u></b> |

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

|  | % số hữu                    |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013 |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia           | 46,19                       | 46,19                        |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương                         | 22,49                       | 22,49                        |
| Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình | 36,36                       | 36,36                        |

Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia ("PG") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302535114 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 1 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. PG có trụ sở đăng ký tại số E7/189A Quốc lộ 50, Xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của PG là thi công công trình dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng; và kinh doanh nhà và dịch vụ môi giới nhà đất.

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3701647922 do Sở Kế Hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 11 Đường Ngô Văn Trị, Phường 2, Thị xã Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan.

Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình ("LB") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001780 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LB có trụ sở đăng ký tại số 918-920 Đường Nguyễn Trãi, Phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; và cung cấp dịch vụ kho bãi và dịch vụ giao nhận hàng hóa.



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

B09a-DN/HN

**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 2014

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2014 được thể hiện như sau:

|  | PG              | SGBD            | LB              | VND             |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |                 |                 |                 | Tổng cộng       |
| <b>Giá trị đầu tư</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 30 tháng 6 năm 2014           | 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 2013                                  | -               | (2.533.466.006) | (1.642.582.928) | (4.176.050.934) |
| Phần lãi (lỗ) chia từ các công ty liên kết                     | -               | (144.922.799)   | 3.313.326       | (141.609.473)   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014                                   | -               | (2.678.390.805) | (1.639.269.602) | (4.317.650.407) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>  |                 |                 |                 |                 |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013                                  | 150.968.925.000 | 64.946.545.639  | 19.357.417.072  | 235.272.887.711 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014                                   | 150.968.925.000 | 64.801.622.840  | 19.350.730.398  | 235.131.278.238 |

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 2014

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

12.2 Đầu tư dài hạn khác

|   | Ngày 30 tháng 6 năm 2014 |                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |                       |
|---|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|   | Số<br>cổ phiếu           | Giá trị<br>(VNĐ)      | Số<br>cổ phiếu            | Giá trị<br>(VNĐ)      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Phát triển Gia đình   | 2.125.000                | 34.000.000.000        | 2.125.000                 | 34.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Phát triển<br>nhà Bắc Trung Nam | 54.665                   | 5.466.500.000         | 54.665                    | 5.466.500.000         |
| Công ty Cổ phần Xây<br>dựng Phát triển Sài Gòn  | 50.000                   | 5.000.000.000         | 50.000                    | 5.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn<br>Mangđen              | 310.000                  | 3.100.000.000         | 310.000                   | 3.100.000.000         |
| Công ty Cổ phần Phân lân<br>nung chảy Văn Điển  | -                        | 188.820.000           | 18.882                    | 188.820.000           |
| Công ty Cổ phần Phát triển<br>Hạ tầng Sài Gòn   | -                        | -                     | 22.000                    | 2.200.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |                          | <b>47.755.320.000</b> |                           | <b>49.955.320.000</b> |
| Dự phòng giảm giá các<br>khoản đầu tư           |                          | (8.925.000.000)       |                           | (8.925.000.000)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                            |                          | <b>38.830.320.000</b> |                           | <b>41.030.320.000</b> |

13. CHI PHÍ ĐI VAY

|  | VNĐ   |   |
|--|---|---|
|  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2013 |
| Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 23)    | 15.076.442.931  | 19.183.858.861  |
| Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản | 10.541.813.719  | 13.799.731.290  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>25.618.256.650</b>   | <b>32.983.590.151</b>   |

14. VAY NGẮN HẠN

|  | VNĐ                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013 |
| Vay ngân hàng                              | 77.025.143.138              | 78.525.142.674               |
| Vay từ các tổ chức khác                    | 56.000.000.000              | 57.000.000.000               |
| Vay từ các cá nhân                         | 14.733.564.000              | 16.430.214.000               |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19) | 84.703.365.126              | 106.571.365.126              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>232.462.072.264</b>      | <b>258.526.721.800</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 2014

14. **VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

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

| <i>Bên cho vay</i>  | <i>Ngày 30<br/>tháng 6<br/>năm 2014</i><br>VNĐ | <i>Kỳ hạn<br/>thanh toán</i>   | <i>Mục đích<br/>vay</i>    | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> | <i>Hình thức<br/>đảm bảo</i>   |
|---|--|--|----------------------------|---------------------------|--|
| <b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>                                   |  |  |                            |                           |  |
| Hợp đồng vay số 71/2012/HĐ/935<br>12 ngày 10<br>tháng 8 năm<br>2012                   | 3.025.143.138                                  | Từ ngày 4<br>tháng 8<br>năm 2014<br>đến ngày<br>26 tháng 1<br>năm 2015   | Bổ sung<br>vốn lưu<br>động | 11                        | Quyền sử dụng<br>đất tại số 106<br>Đường Lý<br>Chính Thắng,<br>Quận 3, Thành<br>phố Hồ Chí<br>Minh<br>(Thuyết minh<br>số 8)                      |
| <b>Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt</b>  |  |  |                            |                           |  |
| Hợp đồng vay số 092-12/HĐHMTD-<br>LienvietPostBank-<br>HCM ngày 7<br>tháng 6 năm 2012 | 37.000.000.000                                 | Từ ngày 29<br>tháng 7<br>năm 2014<br>đến ngày<br>12 tháng 2<br>năm 2015  | Bổ sung<br>vốn lưu<br>động | 10,5 đến<br>12,5          | Quyền sử dụng<br>đất tại số 16<br>Đường Nguyễn<br>Đình Chiểu,<br>Phường Đa<br>Kao, Quận 1,<br>Thành phố Hồ<br>Chí Minh<br>(Thuyết minh<br>số 10) |
| <b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>                         |  |  |                            |                           |  |
| Hợp đồng vay số 6220-LAV-<br>201100116/HĐTD<br>ngày 17 tháng 2<br>năm 2011            | 37.000.000.000                                 | Từ ngày 2<br>tháng 10<br>năm 2014<br>đến ngày<br>21 tháng 11<br>năm 2014 | Bổ sung<br>vốn lưu<br>động | 11,5                      | Quyền sử dụng<br>đất tại số 20<br>Đường Nguyễn<br>Bình Khiêm,<br>Phường Đa<br>Kao, Quận 1,<br>Thành phố Hồ<br>Chí Minh<br>(Thuyết minh<br>số 10) |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>77.025.143.138</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 2014

14. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các tổ chức khác như sau:

| Bên cho vay   | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2014 | Kỳ hạn<br>và ngày<br>đến hạn    | Mục đích<br>vay   | Lãi<br>suất | Hình thức<br>đảm bảo   |
|---|-----------------------------|---------------------------------|---|-------------|--|
|   | VND                         |                                 |   | %/năm       |  |
| <b>Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)</b>  |                             |                                 |   |             |  |
| Hợp đồng hợp tác<br>đầu tư tài chính số<br>33/2008 ngày 4<br>tháng 4 năm 2008 và<br>phụ lục hợp đồng số<br>175/2013 ngày 15<br>tháng 4 năm 2013 | 6.000.000.000               | Ngày 1 tháng<br>7 năm 2014      | Bổ sung<br>vốn lưu<br>động                              | 12          | Tin chấp   |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định</b>   |                             |                                 |   |             |  |
| Hợp đồng vay số<br>376/ĐTKDN/HĐVV<br>ngày 20 tháng 6 năm<br>2011 và phụ lục hợp<br>đồng số<br>340/ĐTKDN/HĐVV<br>ngày 21 tháng 6 năm<br>2013     | 50.000.000.000              | Ngày 20<br>tháng 12 năm<br>2014 | Tài trợ<br>công tác<br>đền bù<br>đất dự án<br>Long Thới | 10,5        | Quyền sử<br>dụng đất<br>của dự án<br>Long Phước,<br>Quận 9,<br>(Thuyết minh<br>số 8) |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>56.000.000.000</b>       |                                 |   |             |  |

Các khoản vay từ các cá nhân thể hiện các khoản vay tin chấp từ mười bốn (14) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới – Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 14% một năm.

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:

|                                      | VND                         |                              |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013 |
| Dự án 6A                             | 103.384.029.000             | 103.384.029.000              |
| Dự án 6B – Lô 4, 6, 7 & 8            | 87.658.022.636              | 92.462.253.696               |
| Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận | 64.694.520.548              | 5.000.000.000                |
| Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2       | 10.082.708.000              | 10.082.708.000               |
| Khu dân cư Nhơn Đức – Nhà Bè         | -                           | 11.000.000.000               |
| Các dự án khác                       | 37.341.646.590              | 37.483.939.429               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>303.160.926.774</b>      | <b>259.412.930.125</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 2014

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

|   | VNĐ                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013 |
| Thuế giá trị gia tăng                               | 25.927.106.274               | 26.216.550.716               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(Thuyết minh số 25.1) | 14.854.608.754               | 21.679.212.332               |
| Thuế thu nhập cá nhân                               | 195.443.999                  | 189.266.198                  |
| Thuế khác   | 2.352.523.126                | 2.796.659.602                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b><u>43.329.682.153</u></b> | <b><u>50.881.688.848</u></b> |

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                  | VNĐ                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013 |
| Chi phí lãi vay  | 6.882.611.490               | 15.880.004.701               |
| Khác             | 371.738.000                 | 210.000.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>7.254.349.490</u></b> | <b><u>16.090.004.701</u></b> |

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

|  | VNĐ                          |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013 |
| Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả<br>cho hộ dân | 15.501.650.298               | 3.450.875.298                |
| Phí bảo trì thu hộ ban quản lý chung cư                    | 10.509.878.005               | 15.354.516.088               |
| Tiền đặt cọc   | 7.188.926.017                | 6.623.318.344                |
| Cổ tức phải trả  | 3.164.892.924                | 3.164.892.924                |
| Khác   | 10.079.143.771               | 5.614.087.598                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>46.444.491.015</u></b> | <b><u>34.207.690.252</u></b> |

**19. VAY DÀI HẠN**

|   | VNĐ                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2013 |
| Vay ngân hàng                                 | <u>235.009.667.459</u>      | <u>272.588.667.459</u>       |
| Trong đó:                                     |                             |                              |
| Nợ dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 14) | 84.703.365.126              | 106.571.365.126              |
| Nợ dài hạn                                    | 150.306.302.333             | 166.017.302.333              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

19. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

| <i>Bên cho vay</i>  | <i>30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Kỳ hạn thanh toán</i>                    | <i>Mục đích vay</i>  | <i>Lãi suất</i>                               | <i>Hình thức đảm bảo</i>  |
|---|----------------------------|---|--|---|---|
|   | <b>VND</b>                 |   |  | <b>%/năm</b>                                  |   |
| <b>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4</b> |                            |   |  |   |   |
| Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005                        | 140.315.000.000            | Ngày 12 tháng 11 năm 2027                   | Tài trợ mua đất và phát triển cao ốc tại 146 Đường Nguyễn Văn Trỗi và 223 Đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Lãi suất kỳ hạn 13 tháng điều chỉnh lãg 0,45% | Quyền sử dụng đất tại số 146 Đường Nguyễn Văn Trỗi và số 223 Đường Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam<br>(Thuyết minh số 8) |
| <b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>         |                            |   |  |   |   |
| Hợp đồng vay số 01/2011/HĐ/9351 ngày 18 tháng 7 năm 2011    | 94.694.667.459             | 17 tháng 6 năm 2015 đến 23 tháng 5 năm 2016 | Bổ sung vốn cho dự án Long Thới – Nhà Bè   | 11 đến 12                                     | Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh<br>(Thuyết minh số 8)  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>235.009.667.459</b>     |   |  |   |   |
| <i>Trong đó:</i>  |                            |   |  |   |   |
| <i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>                               | <b>84.703.365.126</b>      |   |  |   |   |



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

B09a-DN/HN

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 2014

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1 Tình hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu**

|   | Vốn cổ phần     | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ    | Quỹ đầu tư<br>phái triển | Quỹ dự phòng<br>tài chính | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối (lũy kế) | Tổng cộng         |
|---|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------|--|-------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b> |                 |                         |                 |                          |                           |  |                   |
| Vào ngày 31 tháng<br>12 năm 2012                                  | 690.866.880.000 | 974.114.436.600         | (9.825.117.611) | 30.640.486.547           | 26.559.466.833            | 57.679.707.085                                   | 1.770.035.859.454 |
| Lỗ thuần trong kỳ   | -               | -                       | -               | -                        | -                         | (11.728.194.918)                                 | (11.728.194.918)  |
| Phân phối lợi<br>nhuận  | -               | -                       | -               | -                        | 348.050.507               | (348.050.507)                                    | -                 |
| Vào ngày 30 tháng<br>6 năm 2013                                   | 690.866.880.000 | 974.114.436.600         | (9.825.117.611) | 30.640.486.547           | 26.907.517.340            | 45.603.461.660                                   | 1.759.307.664.536 |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</b> |                 |                         |                 |                          |                           |  |                   |
| Vào ngày 31 tháng<br>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 |
| Lỗ thuần trong kỳ   | -               | -                       | -               | -                        | -                         | (13.340.102.703)                                 | (13.340.102.703)  |
| Vào ngày 30 tháng<br>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 |

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 2014

**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   |   |
|----------------------------------|---|---|
|                                  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> |
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | <u>690.866.880.000</u>  | <u>690.866.880.000</u>  |
| Cổ tức, lợi nhuận công bố        | -   | -   |
| Cổ tức đã trả                    | -   | -   |

**20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2013</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Số cổ phiếu</i>                  | <i>Số cổ phiếu</i>                   |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                    | 69.086.688                          | 69.086.688                           |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp<br>vốn đầy đủ | 68.646.328                          | 68.646.328                           |
| Cổ phiếu phổ thông                                       | 69.086.688                          | 69.086.688                           |
| Cổ phiếu quỹ   | (440.360)                           | (440.360)                            |

**20.4 Lỗ cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**

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:

|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> |
|--|---|---|
| Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ<br>phiếu phổ thông (VNĐ) | (13.340.102.703)  | (11.728.194.918)  |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông<br>(cổ phiếu)        | <u>68.646.328</u>   | <u>68.646.328</u>   |
| Lỗ cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu<br>(VNĐ/cổ phiếu)              | <u>(194)</u>  | <u>(171)</u>  |

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 2014

**21. DOANH THU**

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

|                                    | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2013 |
|------------------------------------|---|--|
| <b>Doanh thu thuần</b>             | <b>52.774.385.322</b>   | <b>151.086.513.680</b>   |
| <i>Trong đó:</i>                   |   |  |
| <i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i> | <i>33.050.222.414</i>   | <i>30.896.401.102</i>  |
| <i>Doanh thu bất động sản</i>      | <i>11.195.922.527</i>   | <i>111.968.974.214</i>   |
| <i>Doanh thu dịch vụ</i>           | <i>8.528.240.381</i>  | <i>8.221.138.364</i>   |

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2013 |
|----------------------------------|---|--|
| Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư | 5.632.000.000   | -  |
| Cổ tức                           | 772.062.000   | 1.919.323.000  |
| Lãi tiền gửi                     | 5.664.692   | 13.410.400   |
| Khác                             | 33.328.681  | 330.254.000  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>6.443.055.373</b>  | <b>2.262.987.400</b>   |

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

|                             | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2014 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2013 |
|-----------------------------|---|--|
| Giá vốn công trình xây dựng | 33.084.851.806  | 28.810.503.949   |
| Giá vốn bất động sản        | 18.611.023.789  | 92.694.591.757   |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp    | 3.772.324.634   | 5.019.877.414  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>55.468.200.229</b>   | <b>126.524.973.120</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 2014

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> |
| Chi phí lãi ( <i>Thuyết minh số 13</i> ) | 15.076.442.931  | 19.183.858.861  |
| Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư              | 720.460.182   | 1.300.000.000   |
| Khác                                     | 134.332.000   | 21.478.643  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>15.931.235.113</b>   | <b>20.505.337.504</b>   |

**24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> |
| Thu nhập khác  | 7.301.825.414   | 2.054.970.539   |
| Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý<br>hợp đồng | 6.854.498.527   | 486.756.169   |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định                   | -   | 954.545.454   |
| Thu nhập khác  | 447.326.887   | 613.668.916   |
| <b>Chi phí khác</b>                                    | <b>(868.399.260)</b>  | <b>(3.244.648.468)</b>  |
| Lỗ do thay đổi quy hoạch dự án                         | -   | (2.089.114.681)   |
| Giá trị còn lại của tài sản thanh lý                   | -   | (435.592.497)   |
| Chi phí khác   | (868.399.260)   | (719.941.290)   |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                   | <b>6.433.426.154</b>  | <b>(1.189.677.929)</b>  |

**25. 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.

**25.1 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

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

**25.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu 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) ước tính:

|  | VNĐ   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> |
| <b>Lỗ thuần trước thuế</b>                             | <b>(13.633.013.468)</b>   | <b>(11.501.642.087)</b>   |
| <i>Các điều chỉnh:</i>                                 |   |   |
| Chi phí không được khấu trừ                            | 11.859.997.637  | 14.377.168.658  |
| Lỗ của công ty con                                     | 3.117.246.460   | 1.820.022.896   |
| Lợi nhuận 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                             | 141.609.473   | 538.433.290   |
| Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc                    | (106.274.726)   | (222.363.827)   |
| Chênh lệch khấu hao tài sản cố định                    | (192.173.901)   | (1.204.139.129)   |
| Cổ tức nhận được                                       | (772.062.000)   | (1.919.323.000)   |
| Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi                     | (1.719.387.398)   | -   |
| <b>(Lỗ tính thuế) thu nhập chịu thuế ước tính</b>      | <b>(357.156.118)</b>  | <b>1.888.156.801</b>  |
| Lỗ năm trước chuyển sang                               | -   | (1.888.156.801)   |
| <b>Lỗ tính thuế</b>                                    | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| <b>Thuế TNDN phải trả ước tính</b>                     | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| Thuế TNDN trích thiếu năm trước                        | 58.257.092  | 125.890.022   |
| Thuế TNDN phải trả đầu kỳ                              | 21.679.212.332  | 40.933.748.856  |
| Thuế TNDN đã trả trong kỳ                              | (6.882.860.670)   | (10.815.224.760)  |
| Thuế TNDN tạm nộp                                      | -   | (2.800.000)   |
| <b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>                      | <b>14.854.608.754</b>   | <b>30.241.614.118</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 2014

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

**25.2 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:

|   | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i> |                                  | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i> |   |
|---|---|----------------------------------|---|---|
|   | <i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>                   | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i> | <i>VND</i>  |   |
|   |   |                                  | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện                 | 3.026.086.993                                     | 2.976.269.835                    | 49.817.158  | -   |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                      | 624.118.673                                       | 647.499.113                      | (23.380.440)  | (55.590.956)  |
| Khấu hao tài sản cố định                        | <u>(181.963.005)</u>                              | <u>(224.241.263)</u>             | <u>42.278.258</u>   | <u>(336.958.791)</u>  |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>               | <b><u>3.468.242.661</u></b>                       | <b><u>3.399.527.685</u></b>      |   |   |
| <b>Lợi ích (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b> |   |                                  | <b><u>68.714.976</u></b>  | <b><u>(392.549.747)</u></b>                                       |

**25.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty mẹ và công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 39.009.274.032 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 35.534.871.454 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

| <i>Năm phát sinh</i>                                       | <i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i> | <i>Lỗ tính thuế</i>          | <i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Không được chuyển lỗ</i> | <i>VND</i>   |
|--|---------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------|--|
|  |                                 |                              |  |                             | <i>Chưa chuyển lỗ lại ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> |
| 2011   | 2016                            | 42.298.623.050               | (9.363.011.821)                                  |                             | 32.935.611.229                                     |
| 2013   | 2018                            | 2.599.260.225                |  |                             | 2.599.260.225                                      |
| cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 | 2019                            | <u>3.474.402.578</u>         | -  | -                           | <u>3.474.402.578</u>                               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                                 | <b><u>48.372.285.853</u></b> | <b><u>(9.363.011.821)</u></b>                    | <b>-</b>                    | <b><u>38.009.274.032</u></b>                       |

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 2014

**26. 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>VND</i>                   |  |
|--|--------------------|---------------------------|------------------------------|--|
|  |                    |                           | <i>Giá trị</i>               |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định | Bên liên quan      | Lãi vay<br>Cổ tức         | 3.135.388.889<br>743.750.000 |  |

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>VND</i>              |  |
|--|--------------------|---------------------------|-------------------------|--|
|  |                    |                           | <i>Giá trị</i>          |  |
| <i>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</i>    |                    |                           |                         |  |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương         | Công ty liên kết   | Lãi vay                   | <u>1.592.901.607</u>    |  |
| <i>Vay (Thuyết minh số 14)</i>             |                    |                           |                         |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định | Bên liên quan      | Vay                       | <u>(50.000.000.000)</u> |  |

Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

|                 | <i>VND</i>  |   |
|-----------------|---|---|
|                 | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i> | <i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> |
| Lương và thưởng | 515.838.600đ  | 439.409.000đ  |

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 79.498.058.756 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 81.241.220.833 VND) chủ yếu liên quan đến hợp đồng xây dựng các căn hộ chung cư và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

**28. 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.

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 2014

**29. 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 nợ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

*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 cố lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

*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 của Nhóm Công ty như sau:

|   |                       |                                    | VNĐ  |
|---|-----------------------|------------------------------------|--|
|   | Tăng/giảm điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế | Ảnh hưởng đến chỉ tiêu trên bảng cân đối kế toán |
| <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)                                  |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b> |                       |                                    |  |
|   | +200                  | (2.361.113.786)                    | 1.814.184.474                                    |
|   | -200                  | 2.361.113.786                      | (1.814.184.474)                                  |



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 2014

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

*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 khoản vay 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.

*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.



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 2014

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

*Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)*

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 2014</b>             |                        |                        |                        |
| Vay và nợ                                   | 232.462.072.264        | 150.306.302.333        | 382.768.374.597        |
| Phải trả người bán                          | 34.279.731.411         | -                      | 34.279.731.411         |
| Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 55.726.742.244         | -                      | 55.726.742.244         |
|   | <u>322.468.545.919</u> | <u>150.306.302.333</u> | <u>472.774.848.252</u> |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>            |                        |                        |                        |
| Vay và nợ                                   | 258.526.721.800        | 166.017.302.333        | 424.544.024.133        |
| Phải trả người bán                          | 37.010.362.796         | -                      | 37.010.362.796         |
| Phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả | 52.325.596.692         | -                      | 52.325.596.692         |
|   | <u>347.862.681.288</u> | <u>166.017.302.333</u> | <u>513.879.983.621</u> |

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 14 và 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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.



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 2014

**30. 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 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013. 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.

**31. 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 giữa niên độ 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 27 tháng 8 năm 2014