

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ	4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

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

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 Thụ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất ("dự án") với tổng giá trị chuyển nhượng là 260.000.000.000 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 Phan 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 kiêm Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 của Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và Công ty đang trong quá trình lập 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 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty đã đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.


Trưởng Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014



Building a better
working world

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

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

Số tham chiếu: 60792124/16997733

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 42 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả 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 riêng 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tuy không đưa ra kết luận chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty là công ty mẹ của công ty con và Công ty đang trong quá trình lập 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 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành. Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

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 26 tháng 8 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.891.617.953.472	1.896.489.067.708
110	<i>I. Tiền</i>	4	3.088.331.089	2.174.440.899
111	1. Tiền		3.088.331.089	2.174.440.899
130	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		161.309.539.457	214.981.095.874
131	1. Phải thu khách hàng	5	40.688.963.377	50.558.358.177
132	2. Trả trước cho người bán	6	84.895.911.981	94.130.793.127
135	3. Các khoản phải thu khác	7	47.061.872.727	81.729.153.198
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(11.337.208.628)	(11.437.208.628)
140	<i>III. Hàng tồn kho</i>	8	1.722.095.399.826	1.674.373.047.835
141	1. Hàng tồn kho		2.045.898.042.888	1.998.175.690.897
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(323.802.643.062)	(323.802.643.062)
150	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		5.124.683.100	4.960.483.100
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		5.124.683.100	4.960.483.100
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		439.600.332.100	446.465.593.460
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		55.289.373.486	56.015.216.426
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	17.716.295.236	18.442.138.176
222	Nguyên giá		35.936.166.201	35.936.166.201
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.219.870.965)	(17.494.028.025)
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)
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	309.600.867.033	311.945.790.639
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	34.000.000.000	34.000.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	12.2	239.448.938.645	239.448.938.645
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	47.755.320.000	49.955.320.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2, 12.3	(11.603.391.612)	(11.458.468.006)
260	<i>IV. Tài sản dài hạn khác</i>		1.147.986.985	1.224.769.792
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		51.572.283	104.974.650
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.2	1.034.414.702	1.057.795.142
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.331.218.285.572	2.342.954.661.168

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		861.795.583.147	864.313.286.720
310	I. Nợ ngắn hạn		706.593.543.520	693.324.904.867
311	1. Vay ngắn hạn	14	232.462.072.264	258.526.721.800
312	2. Phải trả người bán	15	67.616.635.011	70.151.820.814
313	3. Người mua trả tiền trước	16	302.760.672.174	255.814.472.625
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	43.109.186.171	50.141.668.424
316	5. Chi phí phải trả	18	7.118.111.490	16.040.004.701
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	46.150.057.226	33.935.458.916
320	7. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.533.181.819	1.533.181.819
338	8. Doanh thu chưa thực hiện		6.118.261.883	7.319.910.286
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(274.634.518)	(138.334.518)
330	II. Nợ dài hạn		155.202.039.627	170.988.381.853
333	1. Phải trả dài hạn khác		4.895.737.294	4.971.079.520
334	2. Vay dài hạn	20	150.306.302.333	166.017.302.333
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.469.422.702.425	1.478.641.374.448
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.469.422.702.425	1.478.641.374.448
411	1. Vốn cổ phần đã góp		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. Lỗ lũy kế		(243.281.500.451)	(234.062.828.428)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.331.218.285.572	2.342.954.661.168

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	22.1	51.556.210.241	148.747.701.862
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	51.556.210.241	148.747.701.862
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(53.365.503.173)	(125.464.740.983)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(1.809.292.932)	23.282.960.879
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	8.302.729.690	2.258.888.468
22	7. Chi phí tài chính	24	(15.355.698.537)	(20.969.331.160)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(15.076.442.931)	(19.183.858.861)
24	8. Chi phí bán hàng		(87.095.248)	(132.578.265)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(7.006.263.762)	(13.844.003.745)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(15.955.620.789)	(9.404.063.823)
31	11. Thu nhập khác	25	7.301.825.414	1.837.387.842
32	12. Chi phí khác	25	(541.496.208)	(3.244.648.468)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	25	6.760.329.206	(1.407.260.626)
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(9.195.291.583)	(10.811.324.449)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.2	(23.380.440)	(55.590.956)
60	17. Lỗ sau thuế TNDN		(9.218.672.023)	(10.866.915.405)



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trần Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ trước thuế		(9.195.291.583)	(10.811.324.449)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản	9, 11	2.492.429.942	2.385.579.585
03	Các khoản dự phòng		44.923.606	5.123.395.178
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.271.272.692)	(1.336.407.425)
06	Chi phí lãi vay	24	15.076.442.931	19.183.858.861
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		147.232.204	14.545.101.750
09	Giảm các khoản phải thu		53.441.756.417	73.022.307.759
10	Tăng hàng tồn kho		(45.771.226.986)	(48.427.097.664)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		65.637.527.352	(4.493.650.326)
12	Giảm chi phí trả trước		53.402.367	123.457.322
13	Tiền lãi vay đã trả		(34.615.649.860)	(19.751.898.472)
14	Thuế TNDN đã nộp	26.1	(6.704.074.460)	(10.615.224.760)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(136.300.000)	(433.673.944)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		32.052.667.034	3.969.321.665
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	25	-	954.545.454
26	Tiền thanh lý khoản 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	1.497.434.468
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		10.636.872.692	16.286.979.922
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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
50	Tăng (giảm) tiền thuần trong kỳ		913.890.190	(4.549.111.423)
60	Tiền đầu kỳ	4	2.174.440.899	11.694.354.209
70	Tiền cuối kỳ	4	3.088.331.089	7.145.242.786



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




Nguyễn Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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, 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 tại số 18 Đường Nguyễn Bính Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 là 118 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 125).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 (“Nhóm Công ty”) và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được đề cập để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

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.

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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

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.

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 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 riêng giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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 riêng 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 riêng 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 giữa niên độ khi 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 thời gian sử dụng lâu dài.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.5 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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 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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoản thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.9 Đầu tư vào công ty con

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

3.10 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.11 Dự phòng đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng được lập cho việc tổn thất giá trị các khoản đầu tư vào công ty con và các công ty liên kết do các công ty này đang bị lỗ vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của khoản đầu tư với giá trị có thể thu hồi được 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 của Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.12 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 riêng giữa niên độ.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán 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 riêng giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.15 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của 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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ các hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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 trọng 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 Công ty được xác lập.

3.19 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 riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

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.

3.20 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 riêng 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 riêng 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. 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 Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, và các công cụ tài chính chưa niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.20 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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 riêng 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

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Tiền mặt	1.995.677.907	824.576.999
Tiền gửi ngân hàng	1.092.653.182	1.349.863.900
TỔNG CỘNG	3.088.331.089	2.174.440.899

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</i>
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	12.714.382.876	13.712.421.950
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	12.674.835.205	21.490.127.209
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
TỔNG CỘNG	40.688.963.377	50.558.358.177
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.676.148.628)	(8.776.148.628)
GIÁ TRỊ THUẦN	32.012.814.749	41.782.209.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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** (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
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 Vương	2.798.099.824	6.628.507.281
Lô 7 - Dự án 6B	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
TỔNG CỘNG	12.674.835.205	21.490.127.209

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 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Lô 6 & 7 - Dự án 6B	26.889.125.181	32.240.233.431
Dự án Thiên Phú, Đắk Nông	20.200.000.248	20.000.000.000
Dự án Long Bình, Quận 9	19.899.197.600	19.899.197.600
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	749.053.406	570.253.406
Các dự án khác	17.158.535.546	21.421.108.690
TỔNG CỘNG	84.895.911.981	94.130.793.127

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Rút khoản đầu tư vốn vào các dự án bất động sản của các đơn vị sau:		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>	35.250.000.000	48.050.000.000
<i>Công ty Cổ phần Máy Thăng Long</i>	17.850.000.000	18.850.000.000
<i>Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Tân Tạo</i>	12.000.000.000	12.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Sài Gòn</i>	5.400.000.000	7.200.000.000
<i>Sài Gòn</i>	-	10.000.000.000
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	1.677.594.655	1.955.059.831
Phải thu từ việc bán dự án Tăng Nhơn Phú – giai đoạn 1	809.640.000	24.044.636.422
Khác	9.324.638.072	7.679.456.945
TỔNG CỘNG	47.061.872.727	81.729.153.198
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	44.400.812.727	79.068.093.198

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bất động sản và chi phí xây dựng dở dang (*)	2.045.898.042.888	1.998.175.690.897
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (**)	(323.802.643.062)	(323.802.643.062)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.722.095.399.826	1.674.373.047.835

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)	833.719.563.975	793.074.400.703
Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi và 223 Hoàng Văn Thu, Quận Phú Nhuận (ii)	557.017.938.081	551.953.828.474
Dự án 106 Lý Chính Thắng (iii)	216.029.368.996	211.165.668.290
Dự án 6A	125.932.763.654	125.865.922.342
Dự án Long Phước, Quận 9	114.950.492.919	128.041.872.919
Lô 4, 6 & 8 - Dự án 6B	78.718.702.536	78.738.329.225
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	56.953.667.439	49.750.892.870
TỔNG CỘNG	2.045.898.042.888	1.998.175.690.897

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

- (i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 39.228 m² trên tổng diện tích 155.365 m² 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 20*).
- (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 – Phát triển Việt Nam (*Thuyết minh số 14 và 20*).
- (**) 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 30 tháng 6 năm 2014	30.007.311.638	378.456.812	4.254.115.509	1.296.282.242	35.936.166.201
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 Khấu hao trong kỳ	13.443.075.564 513.739.116	340.931.926 10.631.220	2.502.034.842 170.490.252	1.207.985.693 30.982.352	17.494.028.025 725.842.940
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	13.956.614.680	351.583.146	2.672.525.094	1.238.968.045	18.219.870.965
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	16.564.236.074	37.524.886	1.752.080.667	88.296.549	18.442.138.176
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	16.050.496.958	26.893.666	1.581.590.415	57.314.197	17.716.295.236

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 đất lâu dài (*)</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 30 tháng 6 năm 2014	<u>37.573.078.250</u>	<u>37.700.000</u>	<u>37.610.778.250</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 30 tháng 6 năm 2014	<u>-</u>	<u>37.700.000</u>	<u>37.700.000</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	<u>37.573.078.250</u>	<u>-</u>	<u>37.573.078.250</u>
Vào 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>
Nguyên giá:			
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>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
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>
Giá trị còn lại:			
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 RIÊNG 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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Đầu tư vào công ty con	34.000.000.000	34.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	239.448.938.645	239.448.938.645
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	(11.603.391.612)	(11.458.468.006)
TỔNG CỘNG	309.600.867.033	311.945.790.639

12.1 Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng INTRESCO ("IC"). IC là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu trong IC.

12.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngày 30 tháng 6 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
	Giá trị đầu tư (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia	150.968.925.000	46,19	150.968.925.000	46,19
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	67.480.013.645	22,49	67.480.013.645	22,49
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36	21.000.000.000	36,36
TỔNG CỘNG	239.448.938.645		239.448.938.645	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(2.678.391.612)		(2.533.468.006)	
GIÁ TRỊ THUẬN	236.770.547.033		236.915.470.639	

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 (tiếp theo)

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

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, Việt Nam. 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.

12.3 Đầu tư dài hạn khác

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	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
Chi phí lãi vay trong kỳ (Thuyết minh số 24)	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
TỔNG CỘNG	25.618.256.650	32.983.590.151

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Vay ngắn hạn từ các ngân hàng	77.025.143.138	78.525.142.674
Vay ngắn hạn từ các tổ chức khác	56.000.000.000	57.000.000.000
Vay ngắn hạn từ các cá nhân	14.733.564.000	16.430.214.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	84.703.365.126	106.571.365.126
TỔNG CỘNG	232.462.072.264	258.526.721.800

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2014 VND	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 71/2012/HĐ/9351 2 ngày 10 tháng 8 năm 2012	3.025.143.138	Từ ngày 4 tháng 8 năm 2014 đến ngày 26 tháng 1 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	11	Quyền sử dụng đất tại số 106 Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt					
Hợp đồng vay số 092-12/HĐHMTD- LienvietPostBank- HCM ngày 7 tháng 6 năm 2012	37.000.000.000	Từ ngày 29 tháng 7 năm 2014 đến ngày 12 tháng 2 năm 2015	Bổ sung vốn lưu động	10,5 đến 12,5	Quyền sử dụng đất tại số 16 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Hợp đồng vay số 6220-LAV- 201100116/HĐTD ngày 17 tháng 2 năm 2011	37.000.000.000	Từ ngày 2 tháng 10 năm 2014 đến ngày 21 tháng 11 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	11,5	Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 10)
TỔNG CỘNG	77.025.143.138				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 6 năm 2014 VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)					
Hợp đồng hợp tác đầu tư tài chính số 33/2008 ngày 4 tháng 4 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 327/2013 ngày 30 tháng 12 năm 2013	6.000.000.000	Ngày 1 tháng 7 năm 2014	Bổ sung vốn lưu động	12	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định					
Hợp đồng vay số 376/ĐTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011 và phụ lục hợp đồng số 340/ĐTKDN/HĐVV ngày 21 tháng 6 năm 2013	50.000.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2014	Tài trợ cho dự án Long Thới	10,5	Quyền sử dụng đất của dự án Long Phước, Quận 9, (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	<u>56.000.000.000</u>				

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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	42.919.165.318	41.848.285.110
Bên thứ ba	24.697.469.693	28.303.535.704
TỔNG CỘNG	<u>67.616.635.011</u>	<u>70.151.820.814</u>

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

16. 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 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Dự án 6A	103.384.029.000	103.384.029.000
Lô 4, 6, 7 & 8 - Dự án 6B	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 xã Nhơn Đức – huyện Nhà Bè	-	11.000.000.000
Các dự án khác	36.941.391.990	33.885.481.929
TỔNG CỘNG	302.760.672.174	255.814.472.625

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Thuế giá trị gia tăng	25.712.214.482	25.604.099.230
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.1)	14.854.608.754	21.558.683.214
Thuế thu nhập cá nhân	195.443.999	189.266.198
Thuế khác	2.346.918.936	2.789.619.782
TỔNG CỘNG	43.109.186.171	50.141.668.424

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Chi phí lãi vay	6.882.611.490	15.880.004.701
Khác	235.500.000	160.000.000
TỔNG CỘNG	7.118.111.490	16.040.004.701

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

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2014	Ngày 31 tháng 12 năm 2013
Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả 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	9.784.709.982	5.341.856.262
TỔNG CỘNG	46.150.057.226	33.935.458.916

20. VAY DÀI HẠN

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

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

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2014 VNĐ	Kỳ hạn và ngày đến hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Quận 4					
Hợp đồng vay dài hạn số LDC731600005	140.315.000.000 VNĐ	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 tiền gửi có thời hạn 13 tháng điều chỉnh tăng giảm 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 (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2011/HĐ/935 ngày 18 tháng 7 năm 2011	94.694.667.459 VNĐ	18 tháng từ ngày nhận nợ đến ngày 7 tháng 7 năm 2014	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 (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	235.009.667.459 VNĐ				
Trong đó:					
Nợ dài hạn đến hạn trả	84.703.365.126 VNĐ				

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

B09a-DN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tính hình thay đổi nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũ lũy kế)	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.559.466.833	63.264.795.544	1.775.620.947.913
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(10.866.915.405)	(10.866.915.405)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	348.050.507	(348.050.507)	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.907.517.340</u>	<u>52.049.829.632</u>	<u>1.764.754.032.508</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	690.866.880.000	974.114.436.600	(9.825.117.611)	30.640.486.547	26.907.517.340	(234.062.828.428)	1.478.641.374.448
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	(9.218.672.023)	(9.218.672.023)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014	<u>690.866.880.000</u>	<u>974.114.436.600</u>	<u>(9.825.117.611)</u>	<u>30.640.486.547</u>	<u>26.907.517.340</u>	<u>(243.281.500.451)</u>	<u>1.469.422.702.425</u>

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	<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>
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	-	1.589.100

21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 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 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)

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	<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>
Doanh thu thuần	<u>51.556.210.241</u>	<u>148.747.701.862</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	31.832.047.333	28.557.589.284
Doanh thu bất động sản	11.195.922.527	111.968.974.214
Doanh thu dịch vụ	8.528.240.381	8.221.138.364

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

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	<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>
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	5.632.000.000	-
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết đã bị giải thể	1.861.546.000	-
Cổ tức nhận được	772.062.000	1.919.323.000
Lãi tiền gửi	5.664.692	9.311.468
Khác	31.456.998	330.254.000
TỔNG CỘNG	<u>8.302.729.690</u>	<u>2.258.888.468</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	<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>
Giá vốn công trình xây dựng	30.982.154.750	27.750.271.812
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
TỔNG CỘNG	<u>53.365.503.173</u>	<u>125.464.740.983</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<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>
Chi phí lãi vay (Thuyết minh số 13)	15.076.442.931	19.183.858.861
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	144.923.606	463.999.419
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	1.300.000.000
Khác	134.332.000	21.472.880
TỔNG CỘNG	<u>15.355.698.537</u>	<u>20.969.331.160</u>

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

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Thu nhập khác	7.301.825.414	1.837.387.842
Lãi phạt khách hàng trả chậm hoặc thanh lý 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	396.086.219
Chi phí khác	(541.496.208)	(3.244.648.468)
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	(541.496.208)	(719.941.290)
GIÁ TRỊ THUẦN	6.760.329.206	(1.407.260.626)

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 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 riêng 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>
Lỗ thuần trước thuế	(9.195.291.583)	(10.811.324.449)
Các điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	11.533.094.585	14.377.168.658
Cổ tức nhận được	(772.062.000)	(1.919.323.000)
Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết đã bị giải thể	(1.861.546.000)	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	144.923.606	463.999.419
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	(106.274.726)	(222.363.827)
Thay đổi dự phòng phải thu khó đòi	(100.000.000)	-
(Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế ước tính trong kỳ	(357.156.118)	1.888.156.801
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(1.888.156.801)
Chi phí thuế TNDN ước tính	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	21.558.683.214	40.407.003.933
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(6.704.074.460)	(10.615.224.760)
Thuế TNDN tạm nộp	-	(2.800.000)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	14.854.608.754	29.788.979.173

26.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại

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

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2014</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</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	410.296.029	410.296.029	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	624.118.673	647.499.113	(23.380.440)	(55.590.956)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.034.414.702	1.057.795.142		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(23.380.440)	(55.590.956)

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế 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 35.892.027.575 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:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2014	Không được chuyển lỗ	VNĐ
					Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2014
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	357.156.121	-	-	357.156.121
TỔNG CỘNG		45.255.039.396	(9.363.011.821)	-	35.892.027.575

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty 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.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ
			Giá trị
Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	7.649.962.844
		Chi phí trả hộ	108.797.376
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Nhận cổ tức	743.750.000
		Lãi vay	3.135.388.889

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

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	Công ty con	Ứng trước chi phí xây dựng	<u>749.053.406</u>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	Công ty con	Chi phí trả hộ	84.693.048
Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương	Công ty liên kết	Lãi vay	1.592.901.607
			<u>1.677.594.655</u>
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty Cổ phần Xây Dựng Intresco	Công ty con	Chi phí xây dựng	<u>(42.919.165.318)</u>
<i>Vay</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Vay	<u>(50.000.000.000)</u>

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013
Lương và thưởng	515.838.600đ	439.409.000đ

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2014, 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 phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 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 hoạt động kinh doanh của Công ty. 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 Công ty. 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 Công ty chủ yếu liên quan đến nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của 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 và bảng cân đối của Công ty như sau:

			VNĐ
	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế	Ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2014			
	+200	(3.635.416.689)	3.989.067.492
	-200	3.635.416.689	(3.989.067.492)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013			
	+200	(2.361.113.786)	1.814.184.474
	-200	2.361.113.786	(1.814.184.474)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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. 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. 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).

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

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

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 Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của 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. 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 Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của 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.

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 Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	VNĐ Tổng cộng
Ngày 30 tháng 6 năm 2014			
Vay và nợ	232.462.072.264	150.306.302.333	382.768.374.597
Phải trả người bán	67.616.635.011	-	67.616.635.011
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	55.327.002.955	-	55.327.002.955
	355.405.710.230	150.306.302.333	505.712.012.563
Ngày 31 tháng 12 năm 2013			
Vay và nợ	258.526.721.800	166.017.302.333	424.544.024.133
Phải trả người bán	70.151.820.814	-	70.151.820.814
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	52.003.365.356	-	52.003.365.356
	380.681.907.970	166.017.302.333	546.699.210.303

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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 20*). Ngân hàng và tổ chức có trách nhiệm trả lại những tài sản này cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

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 RIÊNG 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 riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2014