

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 46

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trương Minh Thuận	Chủ tịch
Ông Võ Hữu Hải	Thành viên
Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên	Thành viên
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính 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 2019.

### 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 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 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60792124/21102473/LR-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, 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.

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

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và 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 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**



Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.466.457.011.268</b>	<b>3.201.586.381.972</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>50.708.319.223</b>	<b>77.923.444.553</b>
111	1. Tiền		30.708.319.223	20.923.444.553
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.000.000.000	57.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>381.876.100.892</b>	<b>267.602.010.086</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	78.067.362.421	107.936.949.893
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	145.963.826.209	95.854.258.807
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	68.900.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	92.678.296.262	72.830.887.810
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(3.733.384.000)	(9.020.086.424)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.009.756.590.847</b>	<b>2.834.535.322.243</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.026.867.457.548	2.853.847.987.459
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(17.110.866.701)	(19.312.665.216)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>24.116.000.306</b>	<b>21.525.605.090</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	23.571.467.954	21.525.605.090
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		544.532.352	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.372.244.287.754</b>	<b>302.232.898.700</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>18.535.005.815</b>	<b>22.355.773.133</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	2.038.097.490	3.168.711.449
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	21.215.657.194	25.036.424.512
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(4.718.748.869)	(5.849.362.828)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>59.772.937.248</b>	<b>60.881.046.087</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	21.688.725.046	22.957.350.829
222	Nguyên giá		52.746.406.784	52.650.406.784
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(31.057.681.738)	(29.693.055.955)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	38.084.212.202	37.923.695.258
228	Nguyên giá		38.137.395.258	37.923.695.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.183.056)	-
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>43.146.937.967</b>	<b>44.488.479.575</b>
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(23.930.142.381)	(22.588.600.773)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.175.620.576.034</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.175.620.576.034	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>52.655.019.298</b>	<b>161.193.230.635</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết		18.824.699.298	127.362.910.635
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		42.755.320.000	42.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>22.513.811.392</b>	<b>13.314.369.270</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.302.503.859	96.788.656
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	15.799.569.016	13.217.580.614
269	3. Lợi thế thương mại	15	4.411.738.517	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.838.701.299.022</b>	<b>3.503.819.280.672</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.131.513.381.952</b>	<b>1.912.158.920.078</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.666.496.355.521</b>	<b>998.529.402.135</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	51.391.187.596	97.058.270.145
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	860.110.524.823	62.100.945.272
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	18.654.101.831	24.280.473.610
314	4. Phải trả người lao động		200.817.500	924.075.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	64.284.164.231	61.799.336.104
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		649.846.212	160.956.667
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	46.444.400.894	83.012.873.612
320	8. Vay ngắn hạn	22	603.903.243.553	656.240.186.144
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.378.209.593	12.619.591.146
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	8.479.859.288	332.694.435
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>465.017.026.431</b>	<b>913.629.517.943</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	152.062.865.569	727.809.362.201
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	10.002.289.960	3.886.616.840
338	4. Vay dài hạn	22	295.000.000.000	174.000.000.000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.489.598.364	2.471.266.364
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.707.187.917.070</b>	<b>1.591.660.360.594</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.707.187.917.070</b>	<b>1.591.660.360.594</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	24.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24.1	2.987.605.855	470.571.611
415	4. Cổ phiếu quỹ	24.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	70.014.060.401	63.411.110.933
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	51.275.947.732	88.260.955.762
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		35.947.675.562	6.542.651.282
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này		15.328.272.170	81.718.304.480
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24.5	153.185.413.869	9.792.833.075
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.838.701.299.022</b>	<b>3.503.819.280.672</b>



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



  
Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

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 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	110.551.971.952	245.973.585.480
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(83.667.061.518)	(210.648.509.019)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.884.910.434	35.325.076.461
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	5.386.852.136	9.342.162.976
22	5. Chi phí tài chính	27	(7.509.920.209)	(1.824.469.895)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.509.860.371)	(1.674.942.626)
24	6. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	14.1	(148.432.653)	1.272.286
25	7. Chi phí bán hàng	28	(2.075.584.036)	(3.557.276.384)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(13.188.080.815)	(13.767.538.814)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		9.349.744.857	25.519.226.630
31	10. Thu nhập khác	29	10.825.984.745	8.624.286.614
32	11. Chi phí khác	29	(9.951.216.109)	(6.240.625.403)
40	12. Lợi nhuận khác	29	874.768.636	2.383.661.211
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		10.224.513.493	27.902.887.841
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(3.269.769.394)	(2.283.174.435)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	2.581.988.402	1.877.434.929
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		9.536.732.501	27.497.148.335
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		15.328.272.170	27.545.078.121
62	18. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.5	(5.791.539.669)	(47.929.786)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	223	362
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	223	362



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>10.224.513.493</b>	<b>27.902.887.841</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	10, 11, 12, 15	2.872.471.947	2.766.538.864
03	Các khoản (dự phòng) hoàn nhập dự phòng		(8.842.164.451)	2.170.211.753
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.227.340.465)	(9.326.779.536)
06	Chi phí lãi vay	27	7.509.860.371	1.674.942.626
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>6.537.340.895</b>	<b>25.187.801.548</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(25.253.235.966)	131.447.045.898
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(63.739.378.004)	31.915.547.843
11	Tăng các khoản phải trả		179.173.272.273	52.116.195.256
12	Tăng chi phí trả trước		(4.251.578.067)	(3.034.913.740)
14	Tiền lãi vay đã trả		(51.636.003.615)	(62.140.668.394)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.171.949.355)	(2.874.571.924)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.038.450.000)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>33.620.018.161</b>	<b>172.616.436.487</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(84.503.051.914)	(177.000.000)
23	Tiền chi cho vay		(68.900.000.000)	-
25	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.1	43.019.274.377	-
26	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác		-	138.524.328
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.270.187.584	1.246.294.019
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(109.113.589.953)</b>	<b>1.207.818.347</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		50.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	322.115.042.509	232.121.670.130
34	Tiền trả nợ gốc vay	22	(253.451.985.100)	(315.195.305.851)
36	Tiền trả cổ tức	24.2	(70.384.610.947)	(23.665.863.911)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>		<b>48.278.446.462</b>	<b>(106.739.499.632)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(27.215.125.330)	67.084.755.202
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		77.923.444.553	45.266.230.986
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	50.708.319.223	112.350.986.188



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; 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 ba công ty con đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty:

▶ Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco

Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) Số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của IC tại Số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại 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 2019, Công ty nắm giữ 85% phần vốn chủ sở hữu và 85% quyền biểu quyết trong IC (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 85%).

▶ Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhà hàng Khách sạn Du lịch Royal (“Royal”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) Số 0315419806 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 12 năm 2018 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn, và tổ chức du lịch. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 75% phần vốn chủ sở hữu và 75% quyền biểu quyết trong Royal (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 0%).

▶ Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương

Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN Số 3701647922, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009 và các GCNĐKDN điều chỉnh. Trụ sở đăng ký của Royal tại Số 175 Đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Tương Bình Hiệp, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Royal là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác có liên quan. Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 64,32% phần vốn chủ sở hữu và 64,32% quyền biểu quyết trong SGBD (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 64,32%).

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 155 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 172 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 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 ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho – hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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.

#### 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 giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Đất và nhà	25 - 50 năm
------------	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 trong kỳ thanh lý.

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

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

**3.13 Trích lập trợ cấp thôi việc**

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

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

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.19 Thông tin theo bộ phận**

Hoạt động chính của Nhóm công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản. 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 loại hình kinh doanh mà Nhóm công ty kinh doanh 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, Nhóm công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

**3.20 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**4.1 Hợp nhất Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương**

Trước đây, Công ty trình bày khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương ("SGBD") là đầu tư vào công ty liên kết căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 11 tháng 8 năm 2017, các cổ đông của SGBD đã cam kết sẽ tiếp tục góp đủ vốn theo tỷ lệ trên GCNĐKDN. Theo đó, tỷ lệ vốn góp của Công ty vào SGBD sẽ là 37,37% và SGBD sẽ không trở thành công ty con của Công ty.

Trong kỳ, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của SGBD ngày 22 tháng 11 năm 2018, các cổ đông của SGBD đồng ý tiếp tục góp thêm vốn cho đủ vốn điều lệ. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 27 tháng 3 năm 2019, Công ty đã góp thêm 80.760.856.762 VND vào SGBD, tăng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại SGBD lên 64,32% vốn điều lệ. Theo đó, SGBD trở thành công ty con của Công ty.

Giá trị hợp lý tạm tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của SGBD tại ngày mua được trình bày dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**4.1 Hợp nhất Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương (tiếp theo)**

	VND
	<i>Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua (*)</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	123.780.131.139
Hàng tồn kho	159.588.851.031
Tài sản ngắn hạn khác	4.276.852.485
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	<u>(603.273.353)</u>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý tạm tính</b>	<b>287.042.561.302</b>
Cổ đông không kiểm soát	(102.416.785.873)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 15)	<u>4.524.860.017</u>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b><u>189.150.635.446</u></b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc hợp nhất công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	123.780.131.139
Tiền đã chi để mua công ty con trong kỳ	<u>(80.760.856.762)</u>
<b>Tổng tiền thuần đã thu được từ nghiệp vụ mua</b>	<b><u>43.019.274.377</u></b>

(\*) Tài sản thuần tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Nhóm Công ty đang làm việc với đơn vị tư vấn độc lập đánh giá về giá trị của hàng tồn kho của SGBD. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được phê duyệt phát hành

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	9.535.421.243	11.168.881.728
Tiền gửi ngân hàng	21.172.897.980	9.754.562.825
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>20.000.000.000</u>	<u>57.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>50.708.319.223</u></b>	<b><u>77.923.444.553</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn gốc dưới ba tháng và được hưởng lãi suất theo mức lãi suất 5,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**6.1 Phải thu khách hàng**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>78.067.362.421</b>	<b>107.936.949.893</b>
Khách hàng dự án Long Thới	60.338.709.659	59.601.830.459
Công ty TNHH Xây Dựng Nam Hải	-	21.643.402.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Khang Nam	-	7.864.490.403
Phải thu từ khách hàng khác	17.728.652.762	18.827.227.031
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu các bên khác	2.038.097.490	3.168.711.449
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.105.459.911</b>	<b>111.105.661.342</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(733.384.000)	(6.292.706.424)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.000.348.620)	(3.130.962.579)
<b>GIA TRỊ THUẦN</b>	<b>77.371.727.291</b>	<b>101.681.992.339</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	76.004.228.868	107.004.430.299
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	4.101.231.043	4.101.231.043

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*)	76.860.302.891	74.603.787.441
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	99.957.900	32.427.549.822
Phải thu từ hoạt động khác	1.107.101.630	905.612.630
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>78.067.362.421</b>	<b>107.936.949.893</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	-	1.130.613.959
Phải thu từ hoạt động khác	2.038.097.490	2.038.097.490
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.038.097.490</b>	<b>3.168.711.449</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY**  
(tiếp theo)

**6.1 Phải thu khách hàng** (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (i)	60.338.709.659	59.601.830.459
Dự án 6B (i)	318.400.000	398.400.000
Dự án 6B (ii)	8.944.645.015	9.038.488.765
Dự án Terra Royal (ii)	2.063.063.000	-
Dự án Phong Phú (i)	1.778.700.000	1.857.400.000
Cao ốc Thịnh Vương (i)	1.742.753.000	2.033.636.000
Cao ốc An Khang (i)	1.674.032.217	1.674.032.217
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>76.860.302.891</b>	<b>74.603.787.441</b>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	20.262.168.134	12.572.762.755
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình - Dự án Long Bình, Quận 9	19.600.000.000	19.899.197.600
Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông - Lô số 7, Dự án 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Công ty liên doanh Hoàng Trang - Huyndai Thành Công	10.490.500.000	-
Các nhà cung cấp khác	82.683.554.644	50.454.695.021
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.963.826.209</b>	<b>95.854.258.807</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY**  
(tiếp theo)

**6.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	năm 2019		%/năm	
	VND			
Bà Trương Thị Minh Nguyệt (Thuyết minh số 32)	49.900.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2020	5,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Khang Nam	19.000.000.000	Ngày 20 tháng 7 năm 2019	7	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.900.000.000</u></b>			

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>92.678.296.262</b>	<b>72.830.887.810</b>
Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương	56.850.000.000	43.850.000.000
Dự phòng thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ	12.205.585.534	8.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn	8.489.401.201	6.444.535.729
Ứng trước cho nhân viên Công ty Cổ phần May Thăng Long	4.300.000.000	4.300.000.000
Khác	3.828.641.347	2.379.741.347
	1.700.000.000	1.794.760.000
	5.304.668.180	5.961.850.734
<b>Dài hạn</b>	<b>21.215.657.194</b>	<b>25.036.424.512</b>
Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng Ngọc Phúc	18.342.497.194	17.668.814.202
Công ty Cổ phần Hoàng Hải – Dự án Bà Điểm, Hóc Môn	2.661.060.000	2.661.060.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương – Dự án Thủ Dầu Một	-	1.592.901.607
Khác	212.100.000	3.113.648.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>113.893.953.456</u></b>	<b><u>97.867.312.322</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.000.000.000)	(2.727.380.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.718.400.249)	(2.718.400.249)
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	57.043.953.456	52.424.410.715
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	56.850.000.000	45.442.901.607

## 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 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 8. HÀNG TỒN KHO

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal (i)	821.020.864.270	-	1.838.414.937.601	-
Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (ii)	569.043.363.056	-	539.890.517.699	-
Dự án Thủ Dầu Một	160.455.238.383	-	-	-
Dự án 6A	132.318.634.925	-	132.199.907.652	-
Dự án Long Phước, Quận 9 (iii)	116.057.729.964	-	116.057.729.964	-
Dự án Nhơn Trạch	113.887.644.696	-	-	-
Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2	28.848.790.056	-	28.848.790.056	-
Lô 6, 7 & 8 – Dự án 6B	26.432.872.311	-	24.126.069.065	-
Dự án Nhơn Trạch	25.261.286.338	-	80.492.563.672	-
Các dự án khác	33.541.033.549	(17.110.866.701)	93.817.471.750	(19.312.665.216)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.026.867.457.548</b>	<b>(17.110.866.701)</b>	<b>2.853.847.987.459</b>	<b>(19.312.665.216)</b>

(i) Quyền sử dụng đất của dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(ii) Quyền sử dụng 50,400 m<sup>2</sup> đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

(iii) Quyền sử dụng 136,585 m<sup>2</sup> đất tại Dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22).

### 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGÂN HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chi phí hoa hồng môi giới	23.184.897.745	21.139.034.881
Khác	386.570.209	386.570.209
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.571.467.954</b>	<b>21.525.605.090</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 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
					VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	28.349.789.734	16.868.610.091	5.657.467.366	1.774.539.593	52.650.406.784
Mua trong kỳ	-	96.000.000	-	-	96.000.000
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2019	28.349.789.734	16.964.610.091	5.657.467.366	1.774.539.593	52.746.406.784
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	-	5.219.513.636	1.491.258.170	104.112.302	6.814.884.108
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	15.104.364.594	7.893.618.476	5.360.493.511	1.334.579.374	29.693.055.955
Khấu hao trong kỳ	481.379.544	751.471.695	95.258.184	36.516.360	1.364.625.783
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2019	15.585.744.138	8.645.090.171	5.455.751.695	1.371.095.734	31.057.681.738
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	13.245.425.140	8.974.991.615	296.973.855	439.960.219	22.957.350.829
Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2019	12.764.045.596	8.319.519.920	201.715.671	403.443.859	21.688.725.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất (*)</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	37.923.695.258	-	37.923.695.258
Mua mới	-	163.700.000	163.700.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	50.000.000	50.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>37.923.695.258</u>	<u>213.700.000</u>	<u>38.137.395.258</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-	-	-
Hao mòn trong kỳ	-	53.183.056	53.183.056
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	-	<u>53.183.056</u>	<u>53.183.056</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>37.923.695.258</u>	-	<u>37.923.695.258</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>37.923.695.258</u>	<u>160.516.944</u>	<u>38.084.212.202</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 22).

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>VND Đất và nhà (*)</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 30 tháng 6 năm 2019	<u>67.077.080.348</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	22.588.600.773
Hao mòn trong kỳ	1.341.541.608
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>23.930.142.381</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>44.488.479.575</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>43.146.937.967</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 2019. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu. Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

- (\*) Bao gồm trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 531 Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh số 22*).

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.678.894.320	4.791.256.941
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	<u>(1.596.649.345)</u>	<u>(1.575.985.744)</u>
Số tiền thuần	<u><b>3.082.244.975</b></u>	<u><b>3.215.271.197</b></u>

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

Đây là chi phí sử dụng đất và chi phí xây dựng cho khu khách sạn, các sàn thương mại và tầng hầm của Dự án Terra Royal, Đường Lý Chính Thắng, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Đầu tư vào các công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 14.1</i> )	18.824.699.298	127.362.910.635
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 14.2</i> )	42.755.320.000	42.755.320.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(8.925.000.000)</u>	<u>(8.925.000.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>52.655.019.298</b></u>	<u><b>161.193.230.635</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</u>	
	<i>Tỷ lệ vốn nắm giữ</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ vốn nắm giữ</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
	%	%	%	%
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương (“SGBD”)	-	-	64,32	37,40
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình (“LB”)	36,36	36,36	36,36	36,36

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	<i>SGBD</i>	<i>LB</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	112.199.143.238	21.000.000.000	133.199.143.238
Hợp nhất kinh doanh	(112.199.143.238)	-	(112.199.143.238)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	-	21.000.000.000	21.000.000.000
<b>Phần lỗ lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	(3.612.938.636)	(2.223.293.967)	(5.836.232.603)
Hợp nhất kinh doanh	3.809.364.554	-	3.809.364.554
Phần (lỗ) lợi nhuận từ công ty liên kết	(196.425.918)	47.993.265	(148.432.653)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	-	(2.175.300.702)	(2.175.300.702)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	108.586.204.602	18.776.706.033	127.362.910.635
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	-	18.824.699.298	18.824.699.298

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị thuần	Số lượng	Tỷ lệ
	VND	VND	VND	cổ phiếu	sở hữu
					%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	34.000.000.000	(8.925.000.000)	25.075.000.000	2.125.000	5,31
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	-	5.466.500.000	54.665	10,93
Công ty Cổ phần Sài Gòn Măng Đen	3.100.000.000	-	3.100.000.000	310.000	1,61
Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển	188.820.000	-	188.820.000	18.882	0,06
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.755.320.000</b>	<b>(8.925.000.000)</b>	<b>33.830.320.000</b>		

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

Lợi thế thương mại từ hợp nhất SGBD

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-
Phát sinh từ hợp nhất	4.524.860.017
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	4.524.860.017

**Phân bổ lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-
Phân bổ trong kỳ	(113.121.500)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	(113.121.500)

**Giá trị còn lại**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	4.411.738.517



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ ĐI VAY**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	41.118.465.174	50.528.107.814
Chi phí lãi vay trong kỳ (Thuyết minh số 27)	7.509.860.371	1.674.942.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.628.325.545</b>	<b>52.203.050.440</b>

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho các đối tượng khác	49.830.533.051	95.497.615.600
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Hải Hưng	7.281.170.235	22.377.719.241
- Các nhà cung cấp khác	42.549.362.816	73.119.896.359
Phải trả cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.560.654.545	1.560.654.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.391.187.596</b>	<b>97.058.270.145</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>860.110.524.823</b>	<b>62.100.945.272</b>
Dự án Terra Royal	800.753.945.631	-
Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhà Bè	22.730.700.133	33.156.855.179
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	11.597.781.400	14.416.436.573
Dự án Cửa Lấp	10.500.000.000	-
Các dự án khác	14.528.097.659	14.527.653.520
<b>Dài hạn</b>	<b>152.062.865.569</b>	<b>727.809.362.201</b>
Dự án 6A	109.530.829.000	109.530.829.000
Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B	24.488.018.700	24.488.018.700
Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2	8.601.378.000	8.601.378.000
Dự án Terra Royal	-	575.779.496.632
Các dự án khác	9.442.639.869	9.409.639.869
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.012.173.390.392</b>	<b>789.910.307.473</b>
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	1.004.173.390.392	781.910.307.473
Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.000.000.000	8.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thuế giá trị gia tăng	13.267.792.158	7.543.778.027	(10.558.756.032)	10.252.814.153
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.051.598.203	3.269.769.394	(6.171.949.355)	6.149.418.242
Thuế thu nhập cá nhân	470.377.840	2.088.717.669	(2.011.483.359)	547.612.150
Thuế khác	1.490.705.409	639.601.723	(426.049.846)	1.704.257.286
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.280.473.610</b>	<b>13.541.866.813</b>	<b>(19.168.238.592)</b>	<b>18.654.101.831</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phạt chậm thanh toán	37.029.639.910	37.029.639.910
Chi phí lãi vay	12.167.430.496	15.175.108.566
Chi phí xây dựng	13.677.093.825	1.811.160.418
Khác	1.410.000.000	7.783.427.210
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.284.164.231</b>	<b>61.799.336.104</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
<b>Ngắn hạn</b>	<b>46.444.400.894</b>	<b>83.012.873.612</b>
Cổ tức phải trả	37.919.155.758	71.880.602.705
Nhận đặt cọc	3.837.000.000	4.597.000.000
Khác	4.688.245.136	6.535.270.907
<b>Dài hạn</b>		
Nhận đặt cọc	10.002.289.960	3.886.616.840
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.446.690.854</b>	<b>86.899.490.452</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 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Nhận tiền vay	Trả tiền vay	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>656.240.186.144</b>	<b>101.115.042.509</b>	<b>(253.451.985.100)</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>603.903.243.553</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	459.745.632.474	-	(180.006.000.000)	100.000.000.000	379.739.632.474
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 22.1)	182.494.553.670	101.115.042.509	(73.445.985.100)	-	210.163.611.079
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 22.3)	14.000.000.000	-	-	-	14.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>174.000.000.000</b>	<b>221.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(100.000.000.000)</b>	<b>295.000.000.000</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	174.000.000.000	221.000.000.000	-	(100.000.000.000)	295.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>830.240.186.144</b>	<b>322.115.042.509</b>	<b>(253.451.985.100)</b>	<b>-</b>	<b>898.903.243.553</b>

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất % p.a.	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2019/93512/HDTD	101.115.042.509	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 1 năm 2020	Phát triển dự án bất động sân và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 10.473 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> <li>Quyền sử dụng đất tại Phường An Phú và Cao ốc An Khang, Đường số 19, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)</li> </ul>
Hợp đồng vay số 01/2017/93512/HDTD	47.348.568.570	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2019 đến ngày 11 tháng 9 năm 2019	Phát triển dự án bất động sân và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	10,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 24.673 m<sup>2</sup> tại Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)</li> </ul>

## 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 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>					
Hợp đồng vay số HDTD5002018430 ngày 8 tháng 8 năm 2018	36.700.000.000	Từ ngày 15 tháng 8 năm 2019 đến ngày 11 tháng 10 năm 2019	Phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động	9 - 10,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 11</i>)</li> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Cao ốc An Khang, Phường An Phú An Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 12</i>)</li> </ul>
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	25.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2019 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	Tài trợ cho dự án Terra Royal	10,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 11</i>)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482,4 m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 12</i>)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m<sup>2</sup> tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>)</li> <li>Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m<sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (<i>Thuyết minh số 8</i>)</li> </ul>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>210.163.611.079</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 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Đây là các khoản vay dài hạn ngân hàng nhằm mục đích tài trợ cho dự án Terra Royal:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------------	-----	----------------	----------------	-------------------

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh

Hợp đồng vay số 1555/19MN/HĐTD	200.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2021	11	• Khoản phải thu hợp đồng mua bán tại dự án Long Thới - Nhà Bè (Thuyết minh số 5)
Hợp đồng vay số 04660/18MN/HĐTD	200.000.000.000	Ngày 12 tháng 4 năm 2020	•	Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và quyền khai thác các lợi ích từ dự án Terra Royal (Thuyết minh số 8)
Hợp đồng vay số 2235TT/15/HĐTDĐTĐ H-DN/068	179.739.632.474	Ngày 12 tháng 4 năm 2020		

#### Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Hợp đồng vay số 6220-LAV-201800866 ngày 26 tháng 10 năm 2018	95.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2020 đến ngày 26 tháng 10 năm 2023	11	• Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Số 20, Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, p.Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
			•	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 482.4 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Số 531, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
			•	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 126.112 m <sup>2</sup> tại Phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
			•	Quyền sử dụng đất tổng diện tích 25.727 m <sup>2</sup> tại Phường Long Thới, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)

**TỔNG CỘNG** **674.739.632.474**

Trong đó:  
Vay ngắn hạn 379.739.632.474  
Vay dài hạn 295.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.3 Vay bên liên quan**

Đây là khoản vay tín chấp của bà Lê Thị Trâm Anh với số tiền 14.000.000.000 VND cho mục đích tài trợ cho dự án Terra Royal với lãi suất 5,4%/năm.

**23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Số đầu kỳ	332.694.435	927.369.435
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của kỳ này	8.052.949.443	-
Trích lập quỹ từ lợi nhuận của cổ đông không kiểm soát	1.132.665.410	-
Giảm trong kỳ	<u>(1.038.450.000)</u>	<u>(454.075.000)</u>
Số cuối kỳ	<u>8.479.859.288</u>	<u>473.294.435</u>

**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 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
							VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	59.452.912.036	470.571.611	79.061.231.305	1.568.709.604.165
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	27.545.078.121	27.545.078.121
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(68.646.328.000)	(68.646.328.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	3.958.198.897	-	(3.080.612.223)	877.586.674
Giảm khác	-	-	-	-	-	(791.639.800)	(791.639.800)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	63.411.110.933	470.571.611	34.087.729.403	1.527.694.301.160
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	63.411.110.933	470.571.611	88.260.955.762	1.581.867.527.519
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	15.328.272.170	15.328.272.170
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(34.323.164.000)	(34.323.164.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	6.602.949.468	2.517.034.244	(9.119.983.712)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.052.949.443)	(8.052.949.443)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(817.183.045)	(817.183.045)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	690.866.880.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	70.014.060.401	2.987.605.855	51.275.947.732	1.554.002.503.201

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu	<u>690.866.880.000</u>	<u>690.866.880.000</u>
Cổ tức công bố (*)	34.323.164.000	68.646.328.000
Cổ tức đã trả	70.384.610.947	23.665.863.911

(\*) Nhóm Công ty đã công bố cổ tức năm 2018 bằng tiền tại mức 5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2019.

**24.3 Cổ phiếu**

	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị VND</i>
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>69.086.688</b>	<b>690.866.880.000</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông</i>	69.086.688	690.866.880.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	440.360	9.825.117.611
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	68.646.328	681.041.762.389

**24.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lợi nhuận 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 sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	15.328.272.170	27.545.078.121
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(2.714.436.171)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	15.328.272.170	24.830.641.950
Số lượng cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	<u>68.646.328</u>	<u>68.646.328</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	223	362
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	223	362



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

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.

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2019.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2019 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

**24.5. Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát**

	IC	SGBD	Royal	VND Tổng cộng
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>				
Vốn cổ phần	6.000.000.000	107.040.000.000	50.000.000.000	163.040.000.000
Quỹ đầu tư và phát triển	448.140.878	-	-	448.140.878
Vốn khác của chủ sở hữu	448.140.878	-	-	448.140.878
Lỗi lũy kế	(5.730.725.392)	(4.588.405.569)	(431.736.926)	(10.750.867.887)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.165.556.364</b>	<b>102.451.594.431</b>	<b>49.568.263.074</b>	<b>153.185.413.869</b>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>				
Phần lợi nhuận (lỗ) trong kỳ	(5.394.611.301)	34.808.558	(431.736.926)	(5.791.539.669)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.132.665.410)	-	-	(1.132.665.410)
Cổ tức đã chia trong kỳ	(2.100.000.000)	-	-	(2.100.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(8.627.276.711)</b>	<b>34.808.558</b>	<b>(431.736.926)</b>	<b>(9.024.205.079)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>110.551.971.952</u></b>	<b><u>245.973.585.480</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bất động sản</i>	<i>64.392.588.853</i>	<i>200.627.012.668</i>
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	<i>39.177.742.597</i>	<i>37.944.765.251</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>6.981.640.502</i>	<i>7.401.807.561</i>

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
Thu nhập tiền lãi	5.375.773.118	962.110.147
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết	-	8.079.213.232
Cổ tức nhận được	-	284.183.872
Khác	11.079.018	16.655.725
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.386.852.136</u></b>	<b><u>9.342.162.976</u></b>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
Giá vốn bất động sản	53.088.630.297	171.099.205.485
Giá vốn cung cấp dịch vụ xây dựng	27.823.384.136	36.700.685.329
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.755.047.085	2.848.618.205
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>83.667.061.518</u></b>	<b><u>210.648.509.019</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		VND
Chi phí lãi vay	7.509.860.371	1.674.942.626
Khác	59.838	149.527.269
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.509.920.209</u></b>	<b><u>1.824.469.895</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		<i>VND</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2.075.584.036</b>	<b>3.557.276.384</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	2.046.984.036	3.542.276.384
Chi phí khác	28.600.000	15.000.000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>13.188.080.815</b>	<b>13.767.538.814</b>
Chi phí lương nhân viên	6.985.854.657	5.959.583.171
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.297.749.618	4.217.459.430
Chi phí khấu hao	613.154.088	1.233.256.020
Lợi thế thương mại	113.121.500	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(210.308.646)	(422.171.000)
Chi phí khác	2.388.509.598	2.779.411.193
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.263.664.851</b>	<b>17.324.815.198</b>

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
		<i>VND</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>10.825.984.745</b>	<b>8.624.286.614</b>
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	4.897.519.427	-
Phạt vi phạm hợp đồng	2.328.036.000	5.045.030.341
Thu từ xóa sổ nợ phải trả	1.294.835.621	-
Tiền cho thuê	-	2.240.081.674
Thu nhập khác	2.305.593.697	1.339.174.599
<b>Chi phí khác</b>	<b>(9.951.216.109)</b>	<b>(6.240.625.403)</b>
Tiền chậm nộp thuế (*)	(7.000.028.820)	-
Xóa sổ chi phí dự án Đắc Nông	-	(5.164.970.451)
Chi phí khác	(2.951.187.289)	(1.075.654.952)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>874.768.636</b>	<b>2.383.661.211</b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty đang trong quá trình đối chiếu số liệu và quyết toán số tiền chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 với Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, số tiền Nhóm Công ty tạm trích lập dự phòng cho khoản tiền chậm nộp trên trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí phát triển dự án	53.088.630.297	171.099.205.485
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.121.133.754	40.918.144.759
Chi phí lương nhân viên	6.985.854.657	5.959.583.171
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11, 12 và 15)	2.872.471.947	1.233.256.020
Chi phí hoa hồng bán hàng	2.046.984.036	3.542.276.384
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(210.308.646)	(422.171.000)
Chi phí khác	3.025.960.324	5.643.029.398
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.930.726.369</u></b>	<b><u>227.973.324.217</u></b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.269.769.394	2.283.174.435
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.581.988.402)	(1.877.434.929)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>687.780.992</u></b>	<b><u>405.739.506</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>10.224.513.493</b>	<b>27.902.887.841</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	2.044.902.698	5.580.577.568
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.919.203.919	1.531.400.776
Phản lãi trong công ty liên kết	29.686.531	(254.457)
Khác	345.369.129	349.417.525
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Sử dụng lỗ chuyển sang từ năm trước	(3.459.562.446)	(6.998.565.132)
Khác	(191.818.839)	(56.836.774)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>687.780.992</b>	<b>405.739.506</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được 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 giữa niên độ.

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<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 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	15.593.306.616	13.014.984.614	2.578.322.002	1.890.445.929
Trợ cấp thôi việc phải trả	206.262.400	202.596.000	3.666.400	(13.011.000)
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>15.799.569.016</b>	<b>13.217.580.614</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>2.581.988.402</b>	<b>1.877.434.929</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**31.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty có khoản lỗ lũy kế là 105.058.823.001 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 115.192.171.045 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2019 (**)	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019
2013	2018	2.295.630.729	-	2.295.630.729
2014	2019	285.251.334.609	(186.147.805.668)	99.103.528.941
2015	2020	489.411.695	-	489.411.695
2016	2021	209.375.928	-	209.375.928
2017	2022	437.754.532	-	437.754.532
2018	2023	588.444.596	-	588.444.596
2019	2024	1.934.676.580	-	1.934.676.580
		<b>291.206.628.669</b>	<b>(186.147.805.668)</b>	<b>105.058.823.001</b>

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

(\*\*) Số tiền này bao gồm khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 168.849.993.436 VND và khoản lỗ tính thuế đã chuyển lỗ trong kỳ này là 17.297.812.232 VND.

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	11.689.405.379	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Trả nợ vay	-	847.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê nhà	-	327.272.728
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định	Bên liên quan	Chi phí thuê nhà	-	206.986.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại Ngày 30 tháng 6 năm 2019 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc vào Ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua đất	4.101.231.043	4.101.231.043
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	20.262.168.134	12.572.762.755
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>				
Bà Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	Cho vay	49.900.000.000	-
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>				
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám Đốc	Tạm ứng	56.850.000.000	43.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	Công ty con	Tiền lãi	-	1.592.901.607
			<b>56.850.000.000</b>	<b>45.442.901.607</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai	Cổ đông lớn	Chi phí thiết kế	1.560.654.545	1.560.654.545
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Mua căn hộ	8.000.000.000	8.000.000.000
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>				
Bà Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	Vay	14.000.000.000	14.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Thù lao và thưởng	<u>2.593.070.455</u>	<u>1.926.041.000</u>

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

Tại Ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty có khoản cam kết với số tiền là 573.913.047.121 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 497.537.317.704 VND) liên quan đến chi phí phát triển các dự án bất động sản đang xây dựng dở dang.

**34. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Nhóm Công ty đã xóa sổ các khoản nợ khó đòi của Dự án An Sương, Dự án Đài Phát thanh Truyền hình Bà Rịa Vũng Tàu và các dự án khác với số tiền lần lượt là 2.324.377.287 VND, 1.130.613.959 và VND 1.179.239.767.

**35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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 của Nhóm Công ty.



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2019