

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016

# 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 riêng giữa niên độ   | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ                 | 5 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ           | 8            |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ        | 9 - 37       |

# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                        |            |                                     |
|------------------------|------------|-------------------------------------|
| Ông Nguyễn Thúc Quang  | Chủ tịch   |                                     |
| Ông Trương Minh Thuận  | Thành viên |                                     |
| Ông Nguyễn Mạnh        | Thành viên |                                     |
| Ông Trần Hữu Khánh     | Thành viên |                                     |
| Bà Dương Thanh Thủy    | Thành viên | miễn nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2016 |
| Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền | Thành viên | bổ nhiệm ngày 11 tháng 5 năm 2016   |

### 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 |
| 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<br>kiêm Kế toán trưởng |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

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

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

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

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

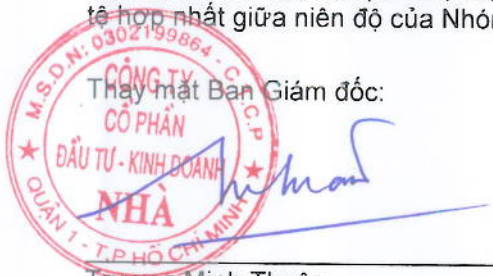
### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2016





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

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

**Building a better  
working world**

Số tham chiếu: 60792124/18590793/LR

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà ("Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

### ***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 riêng 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 riêng giữa niên độ 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 riêng 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 riêng 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 báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ.

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 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. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 26 tháng 8 năm 2016 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

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



Ernest Young Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 8 năm 2016



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2016 | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>2.716.152.853.189</b> | <b>1.915.988.503.213</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>43.915.344.309</b>    | <b>7.604.917.673</b>      |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 21.915.344.309           | 7.604.917.673             |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 22.000.000.000           | -                         |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | <b>181.264.828.712</b>   | <b>285.801.611.110</b>    |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 42.432.885.736           | 61.281.982.280            |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6           | 117.666.627.994          | 202.980.983.637           |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7           | 21.573.314.982           | 21.538.645.193            |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 5           | (408.000.000)            | -                         |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | <b>8</b>    | <b>2.487.543.631.676</b> | <b>1.620.929.356.415</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 2.501.201.063.929        | 1.634.586.788.668         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (13.657.432.253)         | (13.657.432.253)          |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>3.429.048.492</b>     | <b>1.652.618.015</b>      |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                |             | 1.780.876.117            | -                         |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | -                        | 4.445.640                 |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 16          | 1.648.172.375            | 1.648.172.375             |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>424.842.589.322</b>   | <b>435.473.109.093</b>    |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>11.190.561.358</b>    | <b>18.161.561.358</b>     |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng           | 5           | 4.102.346.579            | 5.090.346.579             |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                     | 7           | 13.908.961.607           | 20.503.961.607            |
| 219        | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         | 5, 7        | (6.820.746.828)          | (7.432.746.828)           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>52.513.509.527</b>    | <b>53.175.063.401</b>     |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 9           | 14.940.431.277           | 15.601.985.151            |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 35.936.166.201           | 35.936.166.201            |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (20.995.734.924)         | (20.334.181.050)          |
| 227        | 2. Tài sản vô hình                           | 10          | 37.573.078.250           | 37.573.078.250            |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 37.610.778.250           | 37.610.778.250            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                       |             | (37.700.000)             | (37.700.000)              |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>11</b>   | <b>51.196.187.611</b>    | <b>53.569.091.715</b>     |
| 231        | 1. Nguyên giá                                |             | 68.735.940.184           | 70.129.673.289            |
| 232        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    |             | (17.539.752.573)         | (16.560.581.574)          |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>12</b>   | <b>309.346.058.574</b>   | <b>309.375.696.093</b>    |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                    | 12.1        | 34.000.000.000           | 34.000.000.000            |
| 252        | 2. Đầu tư vào các công ty liên kết           | 12.2        | 239.448.938.645          | 239.448.938.645           |
| 253        | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 12.3        | 47.755.320.000           | 47.755.320.000            |
| 254        | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 12.2, 12.3  | (11.858.200.071)         | (11.828.562.552)          |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               |             | <b>596.272.252</b>       | <b>1.191.696.526</b>      |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 |             | -                        | 552.166.455               |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 26.2        | 596.272.252              | 639.530.071               |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>3.140.995.442.511</b> | <b>2.351.461.612.306</b>  |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2016 | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                      |             | <b>1.640.775.467.032</b> | <b>853.143.320.396</b>    |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                      |             | <b>904.599.643.853</b>   | <b>533.851.391.204</b>    |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn             | 14          | 391.228.218.865          | 89.517.259.217            |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn       | 15          | 113.241.166.976          | 55.597.495.811            |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước     | 16          | 26.125.548.842           | 27.050.828.940            |
| 315        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn               | 17          | 20.481.625.626           | 12.637.820.691            |
| 318        | 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn       |             | 700.523.087              | 1.968.760.641             |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                  | 18          | 149.332.037.370          | 149.571.257.560           |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn                            | 19          | 203.490.523.087          | 197.507.968.344           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                      |             | <b>736.175.823.179</b>   | <b>319.291.929.192</b>    |
| 332        | 1. Người mua trả tiền trước dài hạn        | 15          | 143.210.918.479          | 151.089.678.479           |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn        |             | 5.462.272.538            | 5.462.272.538             |
| 338        | 3. Vay dài hạn                             | 19          | 583.566.270.409          | 158.964.595.326           |
| 342        | 4. Dự phòng phải trả dài hạn               |             | 3.936.361.753            | 3.775.382.849             |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                   |             | <b>1.500.219.975.479</b> | <b>1.498.318.291.910</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                   | <b>20</b>   | <b>1.500.219.975.479</b> | <b>1.498.318.291.910</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                             |             | 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                    |             | 748.683.126.824          | 974.114.436.600           |
| 415        | 3. Cổ phiếu quỹ                            |             | (9.825.117.611)          | (9.825.117.611)           |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                   |             | 57.548.003.887           | 57.548.003.887            |
| 421        | 5. Lỗ lũy kế                               |             | 12.947.082.379           | (214.385.910.966)         |
| 421a       | - Lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước              |             | 11.045.398.810           | (222.230.287.201)         |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này |             | 1.901.683.569            | 7.844.376.235             |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                 |             | <b>3.140.995.442.511</b> | <b>2.351.461.612.306</b>  |

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2016

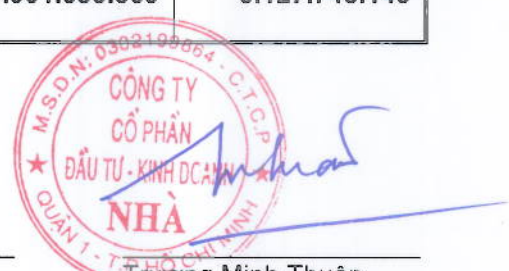
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 |
|-------|--|-------------|--|--|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 21.1        | 68.986.981.150   | 103.987.332.083  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -  | -  |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 21.1        | 68.986.981.150   | 103.987.332.083  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 22          | (56.294.808.227)   | (80.068.346.050)   |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 12.692.172.923   | 23.918.986.033   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21.2        | 657.463.827  | 751.826.427  |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 23          | (3.098.643.416)  | (7.849.478.718)  |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (3.063.043.601)  | (7.849.478.718)  |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 24          | (217.877.094)  | (1.386.636.151)  |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 24          | (8.234.667.672)  | (6.855.958.800)  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 1.798.448.568  | 8.578.738.791  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 25          | 1.167.829.902  | 1.157.903.223  |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 25          | (1.021.337.082)  | (6.421.894.063)  |
| 40    | 13. Lợi nhuận (lỗ) khác                            | 25          | 146.492.820  | (5.263.990.840)  |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 1.944.941.388  | 3.314.747.951  |
| 52    | 15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 26.2        | (43.257.819)   | (187.002.808)  |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 1.901.683.569  | 3.127.745.143  |

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2016



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 |
|-------|---|-------------|--|--|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |             |  |  |
| 01    | Lợi nhuận trước thuế  |             | 1.944.941.388  | 3.314.747.951  |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |             |  |  |
| 02    | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình | 9, 11       | 2.003.095.488  | 2.114.454.327  |
| 03    | Các khoản dự phòng  |             | (174.362.481)  | -  |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư   |             | (3.468.601.337)  | (631.826.427)  |
| 06    | Chi phí lãi vay   | 23          | 3.063.043.601  | 7.849.478.718  |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                        |             | <b>3.368.116.659</b>                                       | <b>12.646.854.569</b>                                      |
| 09    | Giảm (tăng) các khoản phải thu  |             | 111.716.228.038  | (11.840.312.853)   |
| 10    | (Tăng) giảm hàng tồn kho  |             | (866.614.275.261)  | 41.245.397.133   |
| 11    | Tăng (giảm) các khoản phải trả  |             | 357.559.366.918  | (4.271.289.905)  |
| 12    | Tăng chi phí trả trước  |             | (1.228.709.662)  | -  |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả   |             | (3.574.493.709)  | (13.667.989.565)   |
| 16    | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   |             | -  | 493.484.518  |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>                          |             | <b>(398.773.767.017)</b>                                   | <b>24.606.143.897</b>                                      |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |             |  |  |
| 22    | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           |             | 3.842.500.000  | -  |
| 27    | Cổ tức và tiền lãi nhận được  |             | 657.463.827  | 713.026.427  |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>  |             | <b>4.499.963.827</b>                                       | <b>713.026.427</b>   |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |             |  |  |
| 33    | Tiền thu từ đi vay  |             | 450.671.361.029  | 17.863.717.203   |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay   |             | (20.087.131.203)   | (22.743.767.795)   |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính</b>                           |             | <b>430.584.229.826</b>                                     | <b>(4.880.050.592)</b>                                     |
| 50    | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>   |             | <b>36.310.426.636</b>                                      | <b>20.439.119.732</b>                                      |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ   |             | 7.604.917.673  | 8.701.151.916  |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ  | 4           | 43.915.344.309   | 29.140.271.648   |

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ - KINH DOANH  
NHÀ  
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2016



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là 107 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 110).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**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 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, 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 riêng 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 do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

#### 3.5 Tài sản vô hình

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán riêng 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 trừ 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 vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

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

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Chung cư và nhà | 25 – 50 năm |
|-----------------|-------------|

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

**3.10 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

#### 3.14 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

#### 3.15 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Khoản nhận trước tiền thuê từ khách thuê được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

##### *Doanh thu bất động sản*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

#### 3.16 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải 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 Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

|                            | VND                         |                              |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                            | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
| Tiền mặt                   | 5.786.972.497               | 2.983.228.632                |
| Tiền gửi ngân hàng         | 16.128.371.812              | 4.621.689.041                |
| Các khoản tương đương tiền | 22.000.000.000              | -                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>43.915.344.309</b>       | <b>7.604.917.673</b>         |

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

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
| <b>Ngắn hạn</b>                            | <b>42.432.885.736</b>       | <b>61.281.982.280</b>        |
| Phải thu các bên khác                      | 42.275.082.736              | 61.124.179.280               |
| - Công ty TNHH Hush Creative               | 9.345.000.000               | 27.112.500.000               |
| - Công ty Cổ phần Thái Dương               | 8.100.000.000               | 8.100.000.000                |
| - Các khách hàng khác                      | 24.830.082.736              | 25.911.679.280               |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 157.803.000                 | 157.803.000                  |
| <b>Dài hạn</b>                             | <b>4.102.346.579</b>        | <b>5.090.346.579</b>         |
| Phải thu các bên khác                      | 4.102.346.579               | 5.090.346.579                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>46.535.232.315</b>       | <b>66.372.328.859</b>        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | (408.000.000)               | -                            |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi          | (4.102.346.579)             | (4.714.346.579)              |

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

|                                       | VND                         |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
| Phải thu từ bán đất nền và căn hộ (*) | 30.099.041.749              | 48.980.504.677               |
| Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng | 12.355.010.946              | 12.482.711.746               |
| Phải thu từ hoạt động khác            | 4.081.179.620               | 4.909.112.436                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>46.535.232.315</b>       | <b>66.372.328.859</b>        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)**

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

|                       | VND                         |                              |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                       | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
| Dự án 6B              | 12.430.330.558              | 12.838.076.486               |
| Dự án An Phú An Khánh | 9.345.000.000               | 27.112.500.000               |
| Cao ốc Thịnh Vương    | 2.818.590.824               | 2.818.590.824                |
| Cao ốc An Khang       | 2.818.468.367               | 3.271.787.367                |
| Dự án Phong Phú       | 2.502.770.000               | 2.755.668.000                |
| Dự án Phước Long B    | 138.102.000                 | 138.102.000                  |
| Dự án Bình Hòa        | 45.780.000                  | 45.780.000                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>30.099.041.749</b>       | <b>48.980.504.677</b>        |

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
| Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông- dự án Thiên Phú, Đắk Nông                                | 20.000.000.000              | 20.000.000.000               |
| Công ty Cổ phần gạch ngói Long Bình - dự án Long Bình, Quận 9                           | 19.899.197.600              | 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               |
| Tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal ứng trước cho Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh | -                           | 100.000.000.000              |
| Các nhà cung cấp khác   | 36.842.019.254              | 38.231.631.516               |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)   | 27.997.807.709              | 11.922.551.090               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>117.666.627.994</b>      | <b>202.980.983.637</b>       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|   | VND                         |                              |
|---|-----------------------------|------------------------------|
|   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>21.573.314.982</b>       | <b>21.538.645.193</b>        |
| Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*) | 14.800.000.000              | 12.800.000.000               |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>   | 8.000.000.000               | 8.000.000.000                |
| <i>Công ty Cổ phần May Thăng Long</i>                     | 6.800.000.000               | 4.800.000.000                |
| Phải thu khác   | 6.773.314.982               | 8.738.645.193                |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>13.908.961.607</b>       | <b>20.503.961.607</b>        |
| Ứng trước cho nhà cung cấp của các dự án bất động sản (*) | 9.250.000.000               | 16.050.000.000               |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn</i>   | 4.850.000.000               | 8.850.000.000                |
| <i>Công ty Cổ phần May Thăng Long</i>                     | 4.400.000.000               | 7.200.000.000                |
| Tiền lãi phải thu   | 1.997.901.607               | 1.792.901.607                |
| Khác  | 2.661.060.000               | 2.661.060.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>35.482.276.589</b>       | <b>42.042.606.800</b>        |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                         | (2.718.400.249)             | (2.718.400.249)              |
| <i>Trong đó:</i>  |                             |                              |
| <i>Các bên khác</i>                                       | 33.484.374.982              | 39.949.705.193               |
| <i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>              | 1.997.901.607               | 2.092.901.607                |

(\*) Ban Giám đốc Công ty đã quyết định chấm dứt việc đầu tư của Công ty vào các dự án bất động sản của các đơn vị trên. Do đó, khoản ứng trước vào các đơn vị này trong các năm trước được thỏa thuận hoàn trả lại cho Công ty căn cứ vào các văn bản có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

|                                | Ngày 30 tháng 6 năm 2016 |                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 |                         |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                                | Giá gốc                  | Dự phòng                | Giá gốc                   | Dự phòng                |
| Dự án Long Thới – Nhà Bè (i)   | 1.120.419.868.581        | -                       | 1.060.646.484.994         | -                       |
| Dự án Terra Royal (ii)         | 1.035.074.308.785        | -                       | 232.923.170.701           | -                       |
| Dự án 6A                       | 130.086.519.645          | -                       | 130.086.519.645           | -                       |
| Dự án Long Phước, Quận 9 (iii) | 115.974.275.419          | -                       | 114.962.332.919           | -                       |
| Dự án Bình Trưng Đông – Quận 2 | 28.848.790.056           | -                       | 28.848.790.056            | -                       |
| Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B         | 22.439.433.515           | -                       | 21.829.316.243            | -                       |
| Các dự án khác                 | 48.357.867.928           | (13.657.432.253)        | 45.290.174.110            | (13.657.432.253)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>2.501.201.063.929</b> | <b>(13.657.432.253)</b> | <b>1.634.586.788.668</b>  | <b>(13.657.432.253)</b> |

- (i) Quyền sử dụng đất với diện tích là 475.085 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 525.177 m<sup>2</sup> tại dự án Long Thới, Huyện Nhà Bè đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 19).
- (ii) Quyền sử dụng đất tại số 106 đường Lý Chính Thắng, Quận 3 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 19).
- (iii) Quyền sử dụng đất với diện tích là 151.741,4 m<sup>2</sup> trên tổng diện tích 153.660 m<sup>2</sup> tại dự án Long Phước, Quận 9 đã được dùng để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 19).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                 | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | VND<br>Tổng cộng |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>              |                             |                     |                        |                       |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015   | 30.007.311.638              | 378.456.812         | 4.254.115.509          | 1.296.282.242         | 35.936.166.201   |
| và 30 tháng 6 năm 2016          |                             |                     |                        |                       |                  |
| <b>Trong đó:</b>                |                             |                     |                        |                       |                  |
| <b>Đã khấu hao hết</b>          | 4.320.356.986               | 378.456.812         | 1.398.002.329          | 1.246.191.333         | 7.343.007.460    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                             |                     |                        |                       |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015   | 15.498.031.935              | 378.456.812         | 3.174.767.621          | 1.282.924.682         | 20.334.181.050   |
| Khấu hao trong kỳ               | 513.739.116                 | -                   | 142.805.664            | 5.009.094             | 661.553.874      |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016    | 16.011.771.051              | 378.456.812         | 3.317.573.285          | 1.287.933.776         | 20.995.734.924   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                             |                     |                        |                       |                  |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015   | 14.509.279.703              | -                   | 1.079.347.888          | 13.357.560            | 15.601.985.151   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016    | 13.995.540.587              | -                   | 936.542.224            | 8.348.466             | 14.940.431.277   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**10. TÀI SẢN VÔ HÌNH**

|   |  |                   | VND                   |
|---|--|-------------------|-----------------------|
|   | <i>Quyền sử dụng<br/>đất lâu dài (*)</i> | <i>Phần mềm</i>   | <i>Tổng cộng</i>      |
| <b>Nguyên giá:</b>                                      |  |                   |                       |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015<br>và 30 tháng 6 năm 2016 | <u>37.573.078.250</u>                    | <u>37.700.000</u> | <u>37.610.778.250</u> |
| <i>Trong đó:</i>  |  |                   |                       |
| <i>Đã khấu hao hết</i>                                  | -  | 37.700.000        | 37.700.000            |
| <b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>                         |  |                   |                       |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015<br>và 30 tháng 6 năm 2016 | <u>-</u>                                 | <u>37.700.000</u> | <u>37.700.000</u>     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                 |  |                   |                       |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015<br>và 30 tháng 6 năm 2016 | <u>37.573.078.250</u>                    | <u>-</u>          | <u>37.573.078.250</u> |

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

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                 |                        |                      | VND                    |
|---------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                 | <i>Chung cư (*)</i>    | <i>Nhà</i>           | <i>Tổng cộng</i>       |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                        |                      |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015   | 68.470.813.453         | 1.658.859.836        | 70.129.673.289         |
| Thanh lý trong kỳ               | <u>(1.393.733.105)</u> | <u>-</u>             | <u>(1.393.733.105)</u> |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016    | <u>67.077.080.348</u>  | <u>1.658.859.836</u> | <u>68.735.940.184</u>  |
| <i>Trong đó:</i>                |                        |                      |                        |
| <i>Đã khấu hao hết</i>          | -                      | 1.658.859.836        | 1.658.859.836          |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                        |                      |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015   | 14.901.721.738         | 1.658.859.836        | 16.560.581.574         |
| Khấu hao trong kỳ               | 1.341.541.614          | -                    | 1.341.541.614          |
| Thanh lý trong kỳ               | <u>(362.370.615)</u>   | <u>-</u>             | <u>(362.370.615)</u>   |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016    | <u>15.880.892.737</u>  | <u>1.658.859.836</u> | <u>17.539.752.573</u>  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                        |                      |                        |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015   | <u>53.569.091.715</u>  | <u>-</u>             | <u>53.569.091.715</u>  |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016    | <u>51.196.187.611</u>  | <u>-</u>             | <u>51.196.187.611</u>  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2016. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

|  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2015 |
|--|---|--|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư  | 4.514.634.530   | 4.762.228.483  |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê | 2.503.201.603   | 2.196.486.059  |

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

|                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Đầu tư vào công ty con            | 34.000.000.000              | 34.000.000.000                      |
| Đầu tư vào các công ty liên kết   | 239.448.938.645             | 239.448.938.645                     |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác    | 47.755.320.000              | 47.755.320.000                      |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (11.858.200.071)            | (11.828.562.552)                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>309.346.058.574</b>      | <b>309.375.696.093</b>              |

**12.1 Đầu tư vào công ty con**

Đầu tư vào công ty con thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC"). IC là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty nắm giữ 85% quyền sở hữu trong IC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

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

| Tên công ty  | Quyền biểu quyết | Lĩnh vực kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Ngày 30 tháng 6 năm 2016 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 |                        |
|--|------------------|---------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|  |                  |                     |                      | Tỷ lệ sở hữu %           | Giá trị VND            | Tỷ lệ sở hữu %            | Giá trị VND            |
| Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phạm Gia           | 46,19            | Bất động sản        | Đang hoạt động       | 46,19                    | 150.968.925.000        | 46,19                     | 150.968.925.000        |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Bình Dương                         | 22,49            | Bất động sản        | Đang hoạt động       | 22,49                    | 67.480.013.645         | 22,49                     | 67.480.013.645         |
| Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình | 36,36            | Bất động sản        | Đang hoạt động       | 36,36                    | 21.000.000.000         | 36,36                     | 21.000.000.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                  |                     |                      |                          | <b>239.448.938.645</b> |                           | <b>239.448.938.645</b> |
| Dự phòng đầu tư vào các công ty liên kết                   |                  |                     |                      |                          | (2.933.200.071)        |                           | (2.903.562.552)        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                       |                  |                     |                      |                          | <b>236.515.738.574</b> |                           | <b>236.545.376.093</b> |

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

|  | Ngày 30 tháng 6 năm 2016 |                | Ngày 31 tháng 12 năm 2015 |                |
|--|--------------------------|----------------|---------------------------|----------------|
|  | Giá trị VND              | Tỷ lệ sở hữu % | Giá trị VND               | Tỷ lệ sở hữu % |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định   | 34.000.000.000           | 5,31           | 34.000.000.000            | 2.125.000      |
| Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam | 5.466.500.000            | 10,93          | 5.466.500.000             | 54.665         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn  | 5.000.000.000            | 7,03           | 5.000.000.000             | 50.000         |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Mangđen              | 3.100.000.000            | 1,61           | 3.100.000.000             | 310.000        |
| Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển  | 188.820.000              | 0,06           | 188.820.000               | 18.882         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>47.755.320.000</b>    |                | <b>47.755.320.000</b>     |                |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | (8.925.000.000)          |                | (8.925.000.000)           |                |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                         | <b>38.830.320.000</b>    |                | <b>38.830.320.000</b>     |                |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2016

**13. CHI PHÍ ĐI VAY**

|   | VND   |   |
|---|---|---|
|   | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2015</i> |
| Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản                | 21.984.598.919  | 6.058.555.915   |
| Chi phí lãi vay trong kỳ ( <i>Thuyết minh số 23</i> ) | 3.063.043.601   | 7.849.478.718   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b><u>25.047.642.520</u></b>  | <b><u>13.908.034.633</u></b>  |

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

|   | VND                                 |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2015</i> |
| Phải trả cho các bên khác   | 341.810.810.161                     | 39.429.581.149                       |
| <i>Tiền sử dụng đất của dự án Terra Royal<br/>phải trả cho Sở Tài Chính Thành phố Hồ<br/>Chí Minh</i> | <i>303.109.372.312</i>              | -                                    |
| <i>Công ty TNHH MTV Phát triển<br/>&amp; Kinh doanh nhà</i>   | <i>13.720.326.389</i>               | <i>13.720.326.389</i>                |
| <i>Các nhà cung cấp khác</i>  | <i>24.981.111.460</i>               | <i>25.709.254.760</i>                |
| Phải trả cho các bên liên quan<br>( <i>Thuyết minh số 27</i> )  | <u>49.417.408.704</u>               | <u>50.087.678.068</u>                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>391.228.218.865</u></b>       | <b><u>89.517.259.217</u></b>         |

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

|                               | VND                                 |                                      |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                               | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2015</i> |
| <b>Ngắn hạn</b>               | <b>113.241.166.976</b>              | <b>55.597.495.811</b>                |
| Dự án Long Thới               | 74.384.220.926                      | 21.967.541.264                       |
| Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B        | 17.371.737.473                      | 17.401.348.000                       |
| Các dự án khác                | 21.485.208.577                      | 16.228.606.547                       |
| <b>Dài hạn</b>                | <b>143.210.918.479</b>              | <b>151.089.678.479</b>               |
| Dự án 6A                      | 101.749.029.000                     | 101.899.029.000                      |
| Dự án Bình Trưng Đông, Quận 2 | 8.601.378.000                       | 8.601.378.000                        |
| Lô 6, 7 & 8 - Dự án 6B        | 3.995.937.500                       | 21.490.970.700                       |
| Các dự án khác                | <u>28.864.573.979</u>               | <u>19.098.300.779</u>                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b><u>256.452.085.455</u></b>       | <b><u>206.687.174.290</u></b>        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

|                            | VND                          |                    |                        |                             |
|----------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------------|
|                            | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2015 | Tăng trong kỳ      | Giảm trong kỳ          | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 |
| <b>Phải nộp</b>            | <b>27.050.828.940</b>        | <b>458.475.397</b> | <b>(1.383.755.495)</b> | <b>26.125.548.842</b>       |
| Thuế giá trị gia tăng      | 24.709.601.321               | -                  | (1.048.347.378)        | 23.661.253.943              |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 149.144.948                  | 226.208.021        | (182.652.693)          | 192.700.276                 |
| Thuế khác                  | 2.192.082.671                | 232.267.376        | (152.755.424)          | 2.271.594.623               |
| <b>Phải thu</b>            | <b>1.648.172.375</b>         | <b>-</b>           | <b>-</b>               | <b>1.648.172.375</b>        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.648.172.375                | -                  | -                      | 1.648.172.375               |

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
| Chi phí lãi vay  | 19.446.956.504              | 11.478.151.569               |
| Chi phí xây dựng | 809.669.122                 | 809.669.122                  |
| Khác             | 225.000.000                 | 350.000.000                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>20.481.625.626</b>       | <b>12.637.820.691</b>        |

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | VND                         |                              |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
| Tiền sử dụng đất của dự án Long Thới phải nộp cho cơ quan Nhà nước | 126.972.666.909             | 126.972.666.909              |
| Đền bù đất dự án Long Thới - Nhà Bè phải trả cho người dân         | 6.418.555.000               | 6.418.555.000                |
| Tiền đặt cọc   | 5.597.197.200               | 4.570.454.434                |
| Cổ tức phải trả  | 3.153.300.924               | 3.153.300.924                |
| Phí bảo trì thu hộ ban quản lý chung cư                            | 272.987.327                 | 1.177.981.753                |
| Khác   | 6.917.330.010               | 7.278.298.540                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>149.332.037.370</b>      | <b>149.571.257.560</b>       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2016

**19. VAY**

|  | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 | Nhận tiền vay          | Trả tiền vay            | Phân loại lại           | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 |
|--|------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|  |                              |                        |                         |                         | VND                         |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                    | <b>197.507.968.344</b>       | <b>14.169.685.946</b>  | <b>(20.087.131.203)</b> | <b>11.900.000.000</b>   | <b>203.490.523.087</b>      |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)    | 74.865.221.011               | 14.169.685.946         | (13.344.383.870)        | -                       | 75.690.523.087              |
| Vay tổ chức khác (Thuyết minh số 19.3) | 34.519.333.333               | -                      | (4.519.333.333)         | -                       | 30.000.000.000              |
| Vay cá nhân (Thuyết minh số 19.4)      | 2.523.414.000                | -                      | (2.223.414.000)         | -                       | 300.000.000                 |
| Vay dài hạn đến hạn trả                | 85.600.000.000               | -                      | -                       | 11.900.000.000          | 97.500.000.000              |
| <b>Vay dài hạn</b>                     | <b>158.964.595.326</b>       | <b>436.501.675.083</b> | <b>-</b>                | <b>(11.900.000.000)</b> | <b>583.566.270.409</b>      |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)    | 158.964.595.326              | 436.501.675.083        | -                       | (11.900.000.000)        | 583.566.270.409             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>356.472.563.670</b>       | <b>450.671.361.029</b> | <b>(20.087.131.203)</b> | <b>-</b>                | <b>787.056.793.496</b>      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2016

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.1 Công ty sử dụng các khoản vay để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:**

| Bên cho vay  | Ngày 30 tháng 6 năm 2016 | Kỳ hạn và ngày đến hạn                               | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo  |
|--|--------------------------|--|----------------|--|
| <b>Ngân hàng Bưu điện Liên Việt</b>  |                          |  |                |  |
| Hợp đồng vay số 270-14/HDTD-LPB-HCM ngày 19 tháng 8 năm 2014 và hợp đồng vay số 911-15/HDTD-LPB-HCM ngày 25 tháng 9 năm 2015 | 36.990.523.087           | Ngày 7 tháng 7 năm 2016 đến ngày 16 tháng 6 năm 2017 | Từ 9,5 đến 11  | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; quyền sử dụng đất và tài sản tại chung cư An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh ( <i>Thuyết minh số 10 và 11</i> )   |
| <b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>  |                          |  |                |  |
| Hợp đồng vay số 6220-LAV-201600690/HDTD ngày 4 tháng 7 năm 2016  | 38.700.000.000           | Ngày 7 tháng 7 năm 2016 đến ngày 6 tháng 1 năm 2017  | 9,3            | Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tổng diện tích 115.793 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; 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, 10 và 11</i> ) |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>75.690.523.087</b>    |  |                |  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sau tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2016

**19. VAY (tiếp theo)**

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

| Bên cho vay   | Ngày 30 tháng 6 năm 2016 | Kỳ hạn và ngày đến hạn                                   | Mục đích vay                         | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo  |
|---|--------------------------|--|--------------------------------------|----------------|--|
| <b>Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>  |                          |  |                                      |                |  |
| Hợp đồng tín dụng số 2235TT/15/HETDTDH-DN/068 ngày 19 tháng 8 năm 2015 và phụ lục hợp ngày 1 tháng 3 năm 2016 | 506.317.423.816          | Từ ngày 24 tháng 2 năm 2018 đến 24 tháng 8 năm 2019      | Tài trợ cho Dự án Terra Royal        | 10,5 to 11,5   | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 106 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, TP HCM; và quyền sử dụng đất tổng diện tích 449.358,1 m <sup>2</sup> tại phường Long Thới, huyện Nhà Bè, TP HCM   |
| Hợp đồng tín dụng số 2236TT/15/HETDTDH-DN/068 ngày 19 tháng 8 năm 2015 và phụ lục hợp ngày 1 tháng 3 năm 2016 | 127.248.846.593          | Từ ngày 17 tháng 9 năm 2016 đến ngày 17 tháng 9 năm 2017 | Tài trợ cho Dự án Long Thới – Nhà Bè | 10,5           | (Thuyết minh số 8)   |
| <b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>   |                          |  |                                      |                |  |
| Hợp đồng vay số 6220-LAV-201600690/HETD ngày 4 tháng 7 năm 2016   | 47.500.000.000           | Ngày 2 tháng 10 năm 2016 đến ngày 29 tháng 3 năm 2017    | Bổ sung vốn lưu động                 | 9,3            | Quyền sử dụng đất tại số 20 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 531 Nguyễn Duy Trinh, Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tổng diện tích 115.793 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; 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, 10 and 11) |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>681.066.270.409</b>   |  |                                      |                |  |
| Trong đó:   |                          |  |                                      |                |  |
| Nợ dài hạn đến hạn trả  | 97.500.000.000           |  |                                      |                |  |
| Vay dài hạn   | 583.566.270.409          |  |                                      |                |  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2016

**19. VAY (tiếp theo)**

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

| Bên cho vay   | Ngày 30 tháng 6 năm 2016<br>VND | Kỳ hạn<br>và ngày đến hạn | Mục đích vay   | Lãi suất<br>%/năm | Hình thức đảm bảo   |
|---|---------------------------------|---------------------------|--|-------------------|---|
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (Thuyết minh số 27)</b>                                 |                                 |                           |  |                   |   |
| Hợp đồng vay số 376/DTKDN/HĐVV ngày 20 tháng 6 năm 2011 và phụ lục hợp đồng ngày 21 tháng 12 năm 2015 | <u>30.000.000.000</u>           | Ngày 20 tháng 12 năm 2016 | Tài trợ công tác đền bù cho dự án Long Thới – Nhà Bè | 9                 | Quyền sử dụng đất tổng diện tích 35.948,4 m <sup>2</sup> tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh<br>(Thuyết minh số 8) |

**19.4 Vay từ các cá nhân**

Các khoản vay từ các cá nhân được trình bày là các khoản vay tin chấp với số tiền 300.000.000 VND từ một (1) cá nhân cho mục đích tài trợ công tác đền bù đất dự án Long Thới – Nhà Bè có thời hạn mười hai (12) tháng với lãi suất 14% một năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|   | Vốn cổ phần     | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ    | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Tổng cộng         |
|---|-----------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</b> |                 |                         |                 |                          |                             |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014                                     | 690.866.880.000 | 974.114.436.600         | (9.825.117.611) | 57.548.003.887           | (222.230.287.201)           | 1.490.473.915.675 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ  | -               | -                       | -               | -                        | 3.127.745.143               | 3.127.745.143     |
| Trích quỹ   | -               | -                       | -               | -                        | (348.050.507)               | (348.050.507)     |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2015                                      | 690.866.880.000 | 974.114.436.600         | (9.825.117.611) | 57.548.003.887           | (219.450.592.565)           | 1.493.253.610.311 |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b> |                 |                         |                 |                          |                             |                   |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015                                     | 690.866.880.000 | 974.114.436.600         | (9.825.117.611) | 57.548.003.887           | (214.385.910.966)           | 1.498.318.291.910 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ  | -               | -                       | -               | -                        | 1.901.683.569               | 1.901.683.569     |
| Giảm khác (*)   | -               | (225.431.309.776)       | -               | -                        | 225.431.309.776             | -                 |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016                                      | 690.866.880.000 | 748.683.126.824         | (9.825.117.611) | 57.548.003.887           | 12.947.082.379              | 1.500.219.975.479 |

(\*) Trong kỳ, Công ty đã xóa lỗ lũy kế bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

|                                  | VND   |   |
|----------------------------------|---|---|
|                                  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2015 |
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | <u>690.866.880.000</u>  | <u>690.866.880.000</u>  |

**20.3 Cổ phiếu**

|  | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2015 |
|--|-----------------------------|------------------------------|
|  | Số lượng                    | Số lượng                     |
| <b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>                | 69.086.688                  | 69.086.688                   |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b>                 |                             |                              |
| Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ |                             |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                           | 69.086.688                  | 69.086.688                   |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>                          |                             |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                           | 440.360                     | 440.360                      |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                |                             |                              |
| Cổ phiếu phổ thông                           | 68.646.328                  | 68.646.328                   |

**21. DOANH THU**

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

|                             | VND   |   |
|-----------------------------|---|---|
|                             | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2015 |
| <b>Doanh thu thuần</b>      | <u>68.986.981.150</u>   | <u>103.987.332.083</u>  |
| <i>Trong đó:</i>            |   |   |
| Doanh thu bất động sản      | 31.001.999.474  | 63.224.448.257  |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 31.012.834.792  | 33.594.846.147  |
| Doanh thu dịch vụ           | 6.972.146.884   | 7.168.037.679   |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

|                  | VND   |   |
|------------------|---|---|
|                  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2015</i> |
| Cổ tức nhận được | 382.766.000   | 528.323.000   |
| Lãi tiền gửi     | 274.697.827   | 223.503.427   |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>657.463.827</u></b>   | <b><u>751.826.427</u></b>   |

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|                             | VND   |   |
|-----------------------------|---|---|
|                             | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2015</i> |
| Giá vốn bất động sản        | 23.681.430.940  | 44.306.770.612  |
| Giá vốn công trình xây dựng | 29.432.081.450  | 32.554.536.498  |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp    | 3.181.295.837   | 3.207.038.940   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>56.294.808.227</u></b>  | <b><u>80.068.346.050</u></b>  |

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2015</i> |
| Chi phí lãi vay ( <i>Thuyết minh số 13</i> ) | 3.063.043.601   | 7.849.478.718   |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư           | 29.637.519  | -   |
| Khác   | 5.962.296   | -   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b><u>3.098.643.416</u></b>   | <b><u>7.849.478.718</u></b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2015</i> |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                        | <b>217.877.094</b>  | <b>1.386.636.151</b>  |
| - Hoa hồng bán hàng                            | 47.740.000  | 1.339.079.290   |
| - Chi phí khác                                 | 170.137.094   | 47.556.861  |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>            | <b>8.234.667.672</b>  | <b>6.855.958.800</b>  |
| - Chi phí lương nhân viên                      | 3.280.400.500   | 2.335.050.800   |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                    | 2.006.707.518   | 1.230.307.217   |
| - Chi phí khấu hao ( <i>Thuyết minh số 9</i> ) | 661.553.874   | 707.208.444   |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp khác            | 2.286.005.780   | 2.583.392.339   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>8.452.544.766</b>  | <b>8.242.594.951</b>  |

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|  | VND   |   |
|--|---|---|
|  | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2016</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>sáu tháng kết thúc<br/>ngày 30 tháng 6<br/>năm 2015</i> |
| <b>Thu nhập khác</b>                                 | <b>1.167.829.902</b>  | <b>1.157.903.223</b>  |
| Lãi phạt khách hàng trả chậm và<br>thanh lý hợp đồng | 109.012.101   | 143.617.000   |
| Tiền cho thuê  | 833.829.914   | 830.153.637   |
| Khác   | 224.987.887   | 184.132.586   |
| <b>Chi phí khác</b>                                  | <b>(1.021.337.082)</b>  | <b>(6.421.894.063)</b>  |
| Lỗ từ việc chuyển nhượng dự án                       |   |   |
| Tặng Nhơn Phú  | -   | (5.166.580.810)   |
| Tiền cho thuê  | (832.774.362)   | (830.153.637)   |
| Khác   | (188.562.720)   | (425.159.616)   |
| <b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>                                 | <b>146.492.820</b>  | <b>(5.263.990.840)</b>  |

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**26.1 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

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

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

|  | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | VND<br>Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2015 |
|--|---|--|
| <b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>                  | <b>1.944.941.388</b>  | <b>3.314.747.951</b>   |
| <b>Các điều chỉnh:</b>                             |   |  |
| Chi phí không được trừ                             | 738.964.750   | 261.037.900  |
| Cổ tức nhận được                                   | (382.766.000)   | (528.323.000)  |
| Dự phòng các khoản đầu tư                          | 29.637.519  | -  |
| Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc                | (216.289.096)   | (59.065.000)   |
| Thay đổi dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | (204.000.000)   | -  |
| <b>Lợi nhuận chịu thuế trước khi chuyển lỗ</b>     | <b>1.910.488.561</b>  | <b>2.988.397.851</b>   |
| Lỗ mang sang                                       | (1.910.488.561)   | (2.988.397.851)  |
| <b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính</b>                | <b>-</b>  | <b>-</b>   |
| <b>Chi phí thuế TNDN phải trả ước tính</b>         |   |  |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm                         | (1.648.172.375)   | -  |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm                         | -   | -  |
| Thuế TNDN tạm nộp (1% trên doanh thu xuất hóa đơn) | -   | -  |
| <b>Thuế TNDN nộp thừa đầu kỳ và cuối kỳ</b>        | <b>(1.648.172.375)</b>  | <b>-</b>   |

**26.2 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

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

|                                       | Bảng cân đối kế toán riêng<br>giữa niên độ |                              | Báo cáo kết quả hoạt động<br>kinh doanh riêng giữa niên độ          |   |
|---------------------------------------|--|------------------------------|---|---|
|                                       | Ngày 30 tháng<br>6 năm 2016                | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2015 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2016 | Cho kỳ kế toán<br>sáu tháng kết thúc<br>ngày 30 tháng 6<br>năm 2015 |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện       | 178.275.356                                | 178.275.356                  | -   | (174.008.507)   |
| Trợ cấp thôi việc phải trả            | 417.996.896                                | 461.254.715                  | (43.257.819)  | (12.994.301)  |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>     | <b>596.272.252</b>                         | <b>639.530.071</b>           |   |   |
| <b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b> |  |                              | <b>(43.257.819)</b>   | <b>(187.002.808)</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

**26.3 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế phát sinh trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 317.587.478.533 VND (31 tháng 12 năm 2015: 312.536.602.976 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           | Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2016 | Không được chuyển lỗ | VND   |
|------------------|--------------------------|------------------------|---|----------------------|---|
|                  |                          |                        |   |                      | Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 |
| 2011             | 2016                     | 42.298.623.050         | (14.261.898.233)                          | -                    | 28.036.724.817                              |
| 2013             | 2018                     | 2.599.260.225          | -   | -                    | 2.599.260.225                               |
| 2014             | 2019                     | 286.951.493.491        | -   | -                    | 286.951.493.491                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>331.849.376.766</b> | <b>(14.261.898.233)</b>                   | <b>-</b>             | <b>317.587.478.533</b>                      |

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 và 30 tháng 6 năm 2015 bao gồm:

| Bên liên quan  | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ | Cho kỳ kế toán                              | Cho kỳ kế toán                              |
|--|---------------|--------------------|---|---|
|  |               |                    | sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 | sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco                      | Công ty con   | Chi phí xây dựng   | 23.281.952.674                              | 4.850.242.308                               |
|  |               | Chi phí trả hộ     | 117.729.938                                 | 84.520.925                                  |
|  |               | Doanh thu môi giới | -   | 18.144.720                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định             | Bên liên quan | Chi phí lãi vay    | 1.536.614.500                               | 1.679.516.829                               |
|  |               | Trả nợ vay         | 4.519.333.333                               | -   |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Xây dựng Long Bình | Bên liên quan | Nhận cổ tức        | 100.000.000                                 | -   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn            | Bên liên quan | Nhận cổ tức        | -   | 500.000.000                                 |
| Cty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam               | Bên liên quan | Nhận cổ tức        | 273.325.000                                 | -   |
| Công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển            | Bên liên quan | Nhận cổ tức        | 9.441.000                                   | 28.323.000                                  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

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

|   |                  | VND                        |  |  |
|---|------------------|----------------------------|--|--|
| Bên liên quan   | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ         | Ngày 30 tháng 6 năm 2016                                   | Ngày 31 tháng 12 năm 2015                                  |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>   |                  |                            |  |  |
| Cty Cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam                                    | Bên liên quan    | Doanh thu cho thuê nhà     | 157.803.000  | 157.803.000  |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                                     |                  |                            |  |  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco   | Công ty con      | Ứng trước chi phí xây dựng | 6.566.699.037  | 10.922.551.090   |
| Công ty Cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương lai                                | Cổ đông lớn      | Chi phí thiết kế           | 21.431.108.672   | 1.000.000.000  |
|   |                  |                            | <b>27.997.807.709</b>                                      | <b>11.922.551.090</b>                                      |
| <b>Phải thu khác ngắn hạn</b>   |                  |                            |  |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương                                 | Công ty liên kết | Tiền lãi Cho vay Chi hộ    | 1.592.901.607<br>200.000.000<br>205.000.000                | 1.592.901.607<br>200.000.000<br>-                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Phát triển Sài Gòn                                 | Bên liên quan    | Nhận cổ tức                | -  | 250.000.000  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco   | Công ty con      | Chi hộ                     | -  | 50.000.000   |
|   |                  |                            | <b>1.997.901.607</b>                                       | <b>2.092.901.607</b>                                       |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>  |                  |                            |  |  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco   | Công ty con      | Chi phí xây dựng           | (47.856.754.159)   | (48.527.023.523)   |
| 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>(49.417.408.704)</b>                                    | <b>(50.087.678.068)</b>                                    |
| <b>Vay dài hạn</b>  |                  |                            |  |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định                                  | Bên liên quan    | Vay                        | (30.000.000.000)   | (34.519.333.333)   |
| Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Giám sát: |                  |                            |  |  |
|   |                  |                            | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 | Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015 |
| Lương và thưởng   |                  |                            | 888.008.000  | 568.373.000  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty có khoản cam kết với số tiền là 266.577.827.459 VND (Ngày 31 tháng 12 năm 2015: 286.983.852.061VND) liên quan đến các hợp đồng xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng cho các công trình xây dựng dở dang.

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

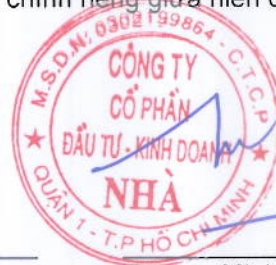
Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2016