

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh  
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



# Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 46

# Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, 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:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Trưởng ban kiểm soát	
Bà Phạm Kim Thoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Đào Công Đạt	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017
Ông Hoàng Mạnh Phong	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2017

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Ông Lý Điền Sơn	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2017
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Bà Mai Trần Thanh Trang	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Đình Bảo	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 18 tháng 4 năm 2017 là Ông Lý Điền Sơn, và từ ngày 19 tháng 4 năm 2017 đến ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

### 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 và Kinh doanh Nhà Khang Điền

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2017



Số tham chiếu: 60766189/19355713/LR-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 10 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

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

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

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 0426-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 8 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.701.381.690</b>	<b>7.241.327.083</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>819.210.366</b>	<b>1.059.489.169</b>
111	1. Tiền		378.031.537	629.593.202
112	2. Các khoản tương đương tiền		441.178.829	429.895.967
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>510.000</b>	<b>510.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		510.000	510.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.929.426.358</b>	<b>1.485.091.191</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	880.029.620	724.960.167
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	648.059.584	469.339.840
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	404.528.548	294.115.578
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(3.191.394)	(3.324.394)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>3.903.499.398</b>	<b>4.617.788.265</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.903.499.398	4.617.788.265
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>48.735.568</b>	<b>78.448.458</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		8.234.838	24.403.102
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		39.938.342	46.951.778
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		562.388	7.093.578
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>715.266.535</b>	<b>695.584.455</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>127.994.715</b>	<b>85.444.073</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	71.308.350	74.741.495
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	50.520.101	5.640.101
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	15.952.264	14.848.477
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5.1, 6	(9.786.000)	(9.786.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>26.931.600</b>	<b>27.546.965</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	26.897.013	27.488.654
222	Nguyên giá		84.692.838	88.206.671
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(57.795.825)	(60.718.017)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	34.587	58.311
228	Nguyên giá		1.786.749	1.786.749
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.752.162)	(1.728.438)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>80.375.425</b>	<b>81.725.597</b>
231	1. Nguyên giá		127.213.440	127.557.936
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(46.838.015)	(45.832.339)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>272.529.105</b>	<b>272.425.330</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	272.529.105	272.425.330
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>182.709.470</b>	<b>208.584.801</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		168.709.470	193.015.770
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	17.135.455
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	(1.566.424)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>24.726.220</b>	<b>19.857.689</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.957.370	3.797.804
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	7.000.125	5.224.286
269	3. Lợi thế thương mại	14	9.768.725	10.835.599
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.416.648.225</b>	<b>7.936.911.538</b>




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.786.578.992</b>	<b>3.539.099.200</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.204.818.751</b>	<b>1.272.169.292</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	39.294.123	80.103.089
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	633.446.635	670.114.574
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	177.380.304	179.043.886
314	4. Phải trả người lao động		167.904	4.134.796
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	69.350.122	50.391.260
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	8.466.302	8.045.738
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	92.165.601	74.976.265
320	8. Vay ngắn hạn	20	155.101.880	194.351.572
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		29.445.880	11.008.112
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.581.760.241</b>	<b>2.266.929.908</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15.1	176.432	176.432
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	15.2	102.539	80.629.339
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	17	102.643.798	88.832.160
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	206.393.323	210.189.314
337	5. Phải trả dài hạn khác	19	46.891.286	101.197.965
338	6. Vay dài hạn	20	1.145.271.654	1.699.929.119
341	7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	78.609.867	84.038.381
342	8. Dự phòng phải trả dài hạn		1.671.342	1.937.198
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.630.069.233</b>	<b>4.397.812.338</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>4.630.069.233</b>	<b>4.397.812.338</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	2.339.998.920	2.339.998.920
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.339.998.920	2.339.998.920
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	619.915.240	619.915.240
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	68.061.401	47.936.288
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	663.453.857	468.978.713
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		429.824.615	97.203.991
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		233.629.242	371.774.722
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		938.639.815	920.983.177
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.416.648.225</b>	<b>7.936.911.538</b>

  
Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

  
Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

  
Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc



Ngày 10 tháng 8 năm 2017



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.959.801.411	1.251.602.594
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(4.444.048)	(84.961)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.955.357.363	1.251.517.633
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.375.258.367)	(780.454.905)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		580.098.996	471.062.728
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	42.119.238	6.690.810
22	7. Chi phí tài chính	24	(80.213.646)	(71.874.240)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(14.149.121)	(8.988.838)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		566.181	8.387.901
25	9. Chi phí bán hàng	25	(109.150.677)	(60.070.240)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(67.334.806)	(56.511.920)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		366.085.286	297.685.039
31	12. Thu nhập khác	26	7.672.705	4.976.505
32	13. Chi phí khác	26	(18.413.737)	(12.730.008)
40	14. Lỗ khác	26	(10.741.032)	(7.753.503)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		355.344.254	289.931.536
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(110.914.791)	(82.907.681)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	27.3	7.204.353	4.253.122
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		251.633.816	211.276.977
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		233.629.242	200.559.237
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		18.004.574	10.717.740
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1,00	0,82
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	1,00	0,82

Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập

Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>355.344.254</b>	<b>289.931.536</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	8, 9, 10, 14	4.282.607	5.155.444
03	Hoàn nhập dự phòng		(133.000)	(176.267)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(43.765.607)	(15.064.983)
06	Chi phí lãi vay	24	14.149.121	8.988.838
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>329.877.375</b>	<b>288.834.568</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(491.775.235)	(81.015.202)
10	Giảm hàng tồn kho		769.220.784	171.736.349
11	Giảm các khoản phải trả		(142.518.299)	(17.800.981)
12	Giảm chi phí trả trước		12.008.698	873.084
14	Tiền lãi vay đã trả		(73.765.048)	(9.323.507)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(85.043.853)	(53.880.492)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(899.157)	(38.208.112)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>317.105.265</b>	<b>261.215.707</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(1.744.762)	(45.018.857)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		1.260.000	-
24	Tiền thu hồi cho vay		-	43.500.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		6.092.565	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		30.865.286	37.440.882
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>36.473.089</b>	<b>35.922.025</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		50.000	525.000
33	Tiền thu từ đi vay		470.659.860	258.877.785
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.064.567.017)	(926.465.378)
36	Cổ tức đã trả		-	(36.173.483)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(593.857.157)</b>	<b>(703.236.076)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(240.278.803)	(406.098.344)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.059.489.169	982.506.232
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	819.210.366	576.407.888



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập



Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng



Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Nhóm Công ty là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 801, Lầu 8, Tòa nhà Centec, 72-74 Đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 359 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 338).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

***Cơ cấu tổ chức***

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100.00	100.00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản.	Đang hoạt động	99,90	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Nhóm Công ty có 22 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 9 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
(17) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(18) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(19) Công ty Cổ phần BCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(20) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	57,31	57,31
(21) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(22) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-

(\*) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn với giá trị là 102,000,000,000 VND thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú ("ĐP"), một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314231865 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 2 năm 2017 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. ĐP có trụ sở đăng ký tại Tầng 5, Tòa nhà Paxsky, 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

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

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

*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 hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

#### 3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### **3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Cơ sở hạ tầng 25 - 46 năm

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

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

#### **3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **3.9 Chi phí trả trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

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

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

**3.14 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 cổ đông sau khi được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, 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 ghi nhận như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bất động sản hoàn thành*

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

##### *Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp*

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- a. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- b. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- c. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- d. Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản không thỏa mãn đồng thời các điều kiện trên, việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

##### *Tiền lãi*

Tiền lãi 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*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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 được 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

#### 3.18 *Thông tin bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

#### 3.19 *Các bên liên quan*

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Nhóm Công ty.

Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Nhóm Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	20.008.400	5.407.855
Tiền gửi ngân hàng	358.023.137	624.185.347
Các khoản tương đương tiền (*)	441.178.829	429.895.967
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>819.210.366</b>	<b>1.059.489.169</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng, và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,3% đến 5,5% mỗi năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**5.1 Phải thu khách hàng**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>880.029.620</b>	<b>724.960.167</b>
Phải thu khách hàng từ chuyển nhượng bất động sản	880.029.620	723.683.404
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thuận Phát	539.581.280	392.178.240
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090	94.083.090
- Khách hàng khác	246.365.250	237.422.074
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	1.276.763
<b>Dài hạn</b>	<b>71.308.350</b>	<b>74.741.495</b>
Phải thu khách hàng	71.308.350	74.741.495
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>951.337.970</b>	<b>799.701.662</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.191.394)	(5.324.394)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(3.191.394)	(3.324.394)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>946.146.576</b>	<b>794.377.268</b>

**5.2 Trả trước cho người bán**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>648.059.584</b>	<b>469.339.840</b>
Tạm ứng cho thầu phụ	285.473.844	223,382,875
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình	87.076.882	-
- Các nhà thầu phụ khác	198.396.962	223.382.875
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	362.585.740	245,956,965
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	117.985.000	117.985.000
- Khác	244.600.740	127.971.965
<b>Dài hạn</b>	<b>50.520.101</b>	<b>5.640.101</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	45.000.000	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	45.000.000	-
Tạm ứng cho thầu phụ	5.520.101	5.640.101
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>698.579.685</b>	<b>474.979.941</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁC**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>404.528.548</b>	<b>294.115.578</b>
Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT")	344.635.200	232.635.200
- Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (*)	340.000.000	226.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Thành ("Thuận Thành") (**)	4.635.200	6.635.200
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (***)	53.845.655	54.963.918
Tạm ứng cho nhân viên	2.735.424	4.149.889
Khác	3.312.269	2.366.571
<b>Dài hạn</b>	<b>15.952.264</b>	<b>14.848.477</b>
Tạm ứng để thực hiện các dự án	7.786.000	11.634.814
Ký quỹ	7.269.077	1.758.839
Khác	897.187	1.454.824
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>420.480.812</b>	<b>308.964.055</b>
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>412.694.812</b>	<b>301.178.055</b>

(\*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m<sup>2</sup> theo HĐHTĐT số 003/2016/HĐHT/TMINH-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2016 và dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 14.686 m<sup>2</sup> theo HĐHTĐT số 001/2017/HĐHT/KGX-ĐT ngày 20 tháng 6 năm 2017. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh lý HĐHTĐT, Đông Tiến sẽ chuyển nhượng 99% vốn điều lệ cho Nhóm Công ty với giá chuyển nhượng là 14.000.000 VND/m<sup>2</sup> và 6.000.000 VND/m<sup>2</sup>.

(\*\*) Đây là khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào Thuận Thành để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 1.731,8 m<sup>2</sup> ("Dự án Feliza"), hưởng lợi nhuận 2% trên doanh thu hoặc 9%/năm trên số tiền hợp tác đầu tư theo HĐHTĐT số 001/2016/HĐHT/TT-KĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016. Trong kỳ, Nhóm Công ty đã nhận hoàn vốn hợp tác đầu tư là 2.000.000.000 VND.

(\*\*\*) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. HÀNG TỒN KHO**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang (*)	3.893.614.734	4.605.781.609
Hàng hóa	9.620.811	11.685.745
Nguyên vật liệu	263.853	320.911
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.903.499.398</u></b>	<b><u>4.617.788.265</u></b>

(\*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
BCCI - Khu Dân cư Tân Tạo	758.229.670	728.929.323
BCCI - Khu Dân cư 11A (**)	398.306.044	393.794.690
Thành Phúc Cao ốc (**)	283.717.747	234.795.339
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	272.606.778	263.553.900
Quốc Tế Phú Hữu ("Venica") (**)	259.503.284	227.559.493
Thành Phúc Phú Hữu (**)	238.018.282	219.944.864
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta") (**)	246.113.319	462.103.047
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 2	197.782.000	197.782.000
BCCI - An Dương Vương (**)	197.196.000	197.196.000
Kim Phát Phú Hữu	187.385.680	182.679.132
Sapphire Phú Hữu (**)	176.781.666	172.941.641
Gia Phước Phú Hữu (**)	158.360.350	122.287.602
BCCI - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	134.111.315	193.066.198
Song Lập Phú Hữu ("Melosa") (**)	112.943.303	436.892.411
Tháp Mười Phước Long B ("Merita")	62.534.663	313.081.174
Trí Minh Phú Hữu ("Mega Village") (**)	28.048.326	85.259.634
Khang Điền Phú Hữu	25.757.569	25.240.735
Các dự án khác	156.218.738	148.674.426
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.893.614.734</u></b>	<b><u>4.605.781.609</u></b>

(\*\*) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	24.479.496	38.827.133	20.322.463	4.577.579	88.206.671
Mua mới	-	162.623	990.846	115.600	1.269.069
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.782.902)	-	(4.782.902)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>24.479.496</u>	<u>38.989.756</u>	<u>16.530.407</u>	<u>4.693.179</u>	<u>84.692.838</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.400.513	28.935.244	2.702.237	4.474.652	39.512.646
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(10.527.807)	(32.188.718)	(13.549.695)	(4.451.797)	(60.718.017)
Khấu hao trong kỳ	(455.640)	(503.515)	(744.100)	(157.455)	(1.860.710)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	4.782.902	-	4.782.902
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(10.983.447)</u>	<u>(32.692.233)</u>	<u>(9.510.893)</u>	<u>(4.609.252)</u>	<u>(57.795.825)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>13.951.689</u>	<u>6.638.415</u>	<u>6.772.768</u>	<u>125.782</u>	<u>27.488.654</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>13.496.049</u>	<u>6.297.523</u>	<u>7.019.514</u>	<u>83.927</u>	<u>26.897.013</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Ngàn VND</i>
			<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	331.745	1.455.004	1.786.749
và ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>331.745</u>	<u>1.455.004</u>	<u>1.786.749</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	331.744	1.312.660	1.644.404
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(331.745)	(1.396.693)	(1.728.438)
Hao mòn trong kỳ	-	(23.724)	(23.724)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(331.745)</u>	<u>(1.420.417)</u>	<u>(1.752.162)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	58.311	58.311
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>-</u>	<u>34.587</u>	<u>34.587</u>

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Ngàn VND</i>
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	127.557.936
Chuyển nhượng	<u>(344.496)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>127.213.440</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(45.832.339)
Khấu hao trong kỳ	(1.331.299)
Chuyển nhượng	<u>325.623</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(46.838.015)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>81.725.597</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>80.375.425</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2017. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ do hầu hết bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) đã được cho thuê lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	223.754.671	222.392.518
Khác	48.774.434	50.032.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>272.529.105</b>	<b>272.425.330</b>

(\*) Một phần trong dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2).

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

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1)	168.709.470	193.015.770
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.2)	14.000.000	17.135.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>182.709.470</b>	<b>210.151.225</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(1.566.424)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>182.709.470</b>	<b>208.584.801</b>

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C")	167.424.251	11,46	20	162.177.983	11,46	20
Công ty TNHH EB Thành phố Mới ("EB")	1.285.219	11,46	20	5.965.307	11,46	20
Công ty TNHH Cao ốc Xanh ("GB")	-	-	-	20.009.719	11,46	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("Sài Gòn Châu Á")	-	-	-	4.862.761	28,66	50
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>168.709.470</b>			<b>193.015.770</b>		

Big C là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến. 20% vốn góp tại Big C đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

EB là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép đầu tư số 0313517445 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 2 tháng 11 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đầu tư điều chỉnh. EB có trụ sở đăng ký tại Lô A, Khu dân cư Cityland, Số 99, Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của EB là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê kho và xưởng chế biến.

Giá trị các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 bao gồm:

	Sài Gòn Châu Á	Big C	GB	EB	Ngàn VND Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	4.000.000	57.197.128	20.060.312	14.400.000	95.657.440
Thanh lý	(4.000.000)	-	(20.060.312)	-	(24.060.312)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	-	57.197.128	-	14.400.000	71.597.128
<b>Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	862.761	104.980.855	(50.593)	(8.434.693)	97.358.330
Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên kết trong kỳ	-	5.246.268	-	(4.680.088)	566.180
Thanh lý	(862.761)	-	50.593	-	(812.168)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	-	110.227.123	-	(13.114.781)	97.112.342
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	4.862.761	162.177.983	20.009.719	5.965.307	193.015.770
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	-	167.424.251	-	1.285.219	168.709.470

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng	Giá trị Ngàn VND	Số lượng	Giá trị Ngàn VND
Đầu tư cổ phiếu				
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	-	-	19.354	1.312.145
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	12.331	123.310
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân		14.000.000		14.000.000
Khác		-		1.700.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>14.000.000</b>		<b>17.135.455</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-		(1.566.424)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>14.000.000</b>		<b>15.569.031</b>

**13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 65.933.645 ngàn VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 129.235.906 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

**14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

	Ngàn VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>34.008.874</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(23.173.275)
Phân bổ trong kỳ	<u>(1.066.874)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(24.240.149)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>10.835.599</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>9.768.725</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**15.1 Phải trả người bán**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>39.294.123</b>	<b>80.103.089</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	6.349.414	29.999.851
Công ty TNHH Xây dựng Livo	6.300.883	-
Công ty TNHH Xây dựng Lê Gia	5.252.385	13.178.064
Người bán khác	21.391.441	36.925.174
<b>Dài hạn</b>	<b>176.432</b>	<b>176.432</b>
Phải trả người bán	176.432	176.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.470.555</b>	<b>80.279.521</b>

**15.2 Người mua trả tiền trước**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>	<b>633.446.635</b>	<b>670.114.574</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	587.446.635	598.092.521
Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất	46.000.000	22.022.053
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An (**)	46.000.000	-
- Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	-	22.022.053
Nhận tạm ứng thanh lý khoản đầu tư	-	50.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>102.539</b>	<b>80.629.339</b>
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	102.539	80.629.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>633.549.174</b>	<b>750.743.913</b>

(\*) Đây là khoản trả trước theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nền đất và nhà thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty sẽ bàn giao nền đất và nhà cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

(\*\*) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An cho việc chuyển giao quyền sử dụng đất tại số 158 đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 99/2017/HĐK/BCCI-MA ngày 11 tháng 5 năm 2017.

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

	Ngàn VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Thuế thu nhập doanh nghiệp	134.897.032	103.981.631	(85.043.853)	153.834.810
Thuế giá trị gia tăng	42.732.913	131.890.173	(152.840.708)	21.782.378
Thuế thu nhập cá nhân	1.314.934	5.208.452	(5.842.190)	681.196
Khác	99.007	3.143.501	(2.160.588)	1.081.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.043.886</b>	<b>244.223.757</b>	<b>(245.887.339)</b>	<b>177.380.304</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>69.350.122</b>	<b>50.391.260</b>
Chi phí xây dựng phải trả nhà thầu	56.092.052	26.961.072
Chi phí lãi vay	5.497.889	10.181.899
Khác	7.760.181	13.248.289
<b>Dài hạn</b>	<b>102.643.798</b>	<b>88.832.160</b>
Chi phí phát triển dự án	102.643.798	88.832.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171.993.920</b>	<b>139.223.420</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.466.302</b>	<b>8.045.738</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.579.201	7.611.496
Khác	887.101	434.242
<b>Dài hạn</b>	<b>206.393.323</b>	<b>210.189.314</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	206.393.323	210.189.314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.859.625</b>	<b>218.235.052</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>92.165.601</b>	<b>74.976.265</b>
Quỹ bảo trì	67.360.509	41.171.703
Nhận ký quỹ, ký cược	5.650.000	2.811.837
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	2.106.001	4.990.252
Khác	17.049.091	26.002.473
<b>Dài hạn</b>	<b>46.891.286</b>	<b>101.197.965</b>
Phải trả đền bù đất (*)	24.005.857	76.115.857
Nhận ký quỹ, ký cược	14.236.648	17.698.314
Khác	8.648.781	7.383.794
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>139.056.887</b>	<b>176.174.230</b>

(\*) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất thô nơi Nhóm Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư áp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ**

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>155.101.880</b>	<b>194.351.572</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 20.1</i> )	63.468.106	88.807.947
Vay dài hạn đến hạn trả	91.633.774	105.543.625
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>1.145.271.654</b>	<b>1.699.929.119</b>
Vay dài hạn từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 20.2</i> )	1.087.753.068	1.227.243.664
Trái phiếu ( <i>Thuyết minh số 20.3</i> )	57.518.586	472.685.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.300.373.534</b>	<b>1.894.280.691</b>

**20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	Ngân VND				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4</b>					
Hợp đồng vay số 19/2016/HĐTD-DN ngày 17 tháng 8 năm 2016	28.000.000	Ngày 17 tháng 8 năm 2017	Tài trợ dự án Lucasta	9,1	Quyền sử dụng đất thừa đất số 256 đến 260 của dự án Lucasta
Hợp đồng vay số 13/2016/HĐTD-HM ngày 27 tháng 7 năm 2016	23.769.769	Ngày 27 tháng 7 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	9,1	Tín chấp
Hợp đồng vay số 20/2016/HĐTD-DN ngày 31 tháng 8 năm 2016	11.698.337	Ngày 10 tháng 9 năm 2017	Tài trợ dự án Mega Village	9,1	Quyền sử dụng đất của dự án Mega Village
	<b>63.468.106</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**20.2 Vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-----------	---	-------------------	--------------	-------------------	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Hợp đồng vay số 16.2680021/HĐT DA/NHCT900- GIAPHUOC ngày 11 tháng 5 năm 2016	115.998.458	47 tháng	Tài trợ dự án Gia Phước Phú Hữu	9,5	Quyền sử dụng 29.562 m <sup>2</sup> đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành từ dự án Gia Phước Phú Hữu
Hợp đồng vay số 17.2950023- HĐTDDA/NGCT 900-SAPHIRE ngày 14 tháng 3 năm 2017	100.900.000	36 tháng	Tài trợ cho dự án Sapphire Phú Hữu	10	Quyền sử dụng 24.120 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
Hợp đồng vay số 16.321.000102 ngày 22 tháng 9 năm 2016	81.236.693	42 tháng	Tài trợ dự án Khu tái định cư Phong Phú 4	9,5	Quyền sử dụng 140.319 m <sup>2</sup> đất và tài sản hình thành từ dự án Khu tái định cư Phong Phú 4
Hợp đồng vay số 16.321.000101 ngày 22 tháng 9 năm 2016	74.528.302	52 tháng	Trả tiền thuê 100.000 m <sup>2</sup> đất tại Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân	9,5	20% vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc;  Quyền sử dụng 172.032 m <sup>2</sup> đất và tài sản hình thành từ dự án Khu dân cư 11A



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)**

**20.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017 Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
------------------	--	---------------------------	---------------------	---------------------------	------------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1**

Hợp đồng vay số 122/2015-HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO-CAOOC ngày 12 tháng 8 năm 2015	242.740.015	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Cao ốc	10,8	Quyền sử dụng 16.667 m <sup>2</sup> đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Thành Phúc Cao ốc
Hợp đồng vay số 16.2680019/HĐTDDA/NHCT900-BINHTRUNG ngày 11 tháng 5 năm 2016	190.849.614	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	10,8	Quyền sử dụng 51.672 m <sup>2</sup> đất và tài sản hình thành từ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Hợp đồng vay số 121/2015-HĐTDDA/NHCT902-NHAPHO-DANCU ngày 12 tháng 8 năm 2015	146.705.186	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc Phú Hữu	10,8	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Thành Phúc Phú Hữu quy mô 44.725 m <sup>2</sup>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**20.2 Vay ngân hàng dài hạn** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
-----------	-----------------------------	-------------------	--------------	-------------------	-------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng**

Hợp đồng vay số TAT.DN.794.160316 ngày 4 tháng 4 năm 2016	30.000.000	36 tháng	Tài trợ dự án Quốc Tế Phú Hữu - Venica	10,9	Quyền sử dụng đất thừa đất số 248 đến 253 và tài sản gắn liền với đất hình thành từ dự án Quốc Tế Phú Hữu - Venica
--	------------	----------	---	------	---

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4**

Hợp đồng vay số 10/2017/HĐTD-DN ngày 10 tháng 5 năm 2017 và phụ lục số 10.01/SĐBS- HĐTD	100.000.000	60 tháng	Tài trợ dự án Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	9,5	109,91 hecta quyền sử dụng đất thuộc Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng
Hợp đồng vay số 06/2015/HĐTD- DN ngày 1 tháng 7 năm 2015 và phụ lục số 06- 01/SĐBS-HĐTD	96.428.574	48 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	Quyền sử dụng 18.392 m <sup>2</sup> đất số T00013/1aQSDĐ/4 028/UB, 00230/2a QSDĐ/2580/UB và quyền sử dụng 7.647 m <sup>2</sup> đất số CT01135 và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án An Dương Vương

**TỔNG CỘNG** 1.179.386.842

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	91.633.774
Vay dài hạn	1.087.753.068



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ** (tiếp theo)

**20.3 Trái phiếu**

Chi tiết trái phiếu được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Phát hành theo mệnh giá:</b>					
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội	<u>57.518.586</u>	48 tháng	Tài trợ cho dự án Melosa và Venica; cơ cấu lại khoản nợ tại các công ty con	9,5%/năm cho ba tháng đầu tiên và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo sẽ bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cộng với biên độ 4%/năm	Quyền sử dụng 7.719 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Venica; Quyền sử dụng 17.963 m <sup>2</sup> đất thuộc dự án Melosa; Quyền tài sản phát sinh từ HĐHTĐT số 01/2016/HDHT/KĐ-QT ngày 12 tháng 10 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<i>Ngàn VND</i>					
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.800.000.000	1.159.914.160	34.915.354	262.238.257	3.257.067.771
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	200.559.237	200.559.237
Phân phối lợi nhuận	-	-	13.020.934	(13.020.934)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.924.466)	(25.924.466)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>1.800.000.000</u>	<u>1.159.914.160</u>	<u>47.936.288</u>	<u>423.852.094</u>	<u>3.431.702.542</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	468.978.713	3.476.829.161
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	233.629.242	233.629.242
Phân phối lợi nhuận	-	-	20.125.113	(20.125.113)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.028.985)	(19.028.985)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>2.339.998.920</u>	<u>619.915.240</u>	<u>68.061.401</u>	<u>663.453.857</u>	<u>3.691.429.418</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	<u>2.339.998.920</u>	<u>1.800.000.000</u>

**21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	233.999.892	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	233.999.892	233.999.892
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	233.999.892	233.999.892



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
		Ngàn VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.959.801.411</b>	<b>1.251.602.594</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.925.766.121	1.183.383.130
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	26.489.925	27.508.075
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp</i>	4.295.273	8.985.969
<i>Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)</i>	3.250.092	31.725.420
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(4.444.048)</b>	<b>(84.961)</b>
Hàng bán bị trả lại	(2.485.202)	-
Chiết khấu thương mại	(1.958.846)	-
Giảm giá hàng bán	-	(84.961)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.955.357.363</b>	<b>1.251.517.633</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	1.921.322.073	1.183.383.130
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	26.489.925	27.423.114
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp</i>	4.295.273	8.985.969
<i>Doanh thu kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần</i>	3.250.092	31.725.420

(\*) Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp đã được ghi nhận một lần theo chính sách kế toán tại Thuyết minh số 3.15.

Nếu doanh thu này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê thì doanh thu và lợi nhuận sẽ giảm đi tương ứng là 3.214.454 ngàn VND và 980.027 ngàn VND.

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
		Ngàn VND
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	29.584.281	-
Lãi tiền gửi	12.449.427	6.647.921
Cổ tức nhận được	19.354	29.161
Khác	66.176	13.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.119.238</b>	<b>6.690.810</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.357.307.942	751.470.993
Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.353.414	15.802.991
Giá vốn cho thuê hoạt động – đất và hạ tầng khu công nghiệp	1.612.618	1.847.760
Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần	984.393	11.333.161
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.375.258.367</u></b>	<b><u>780.454.905</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chiết khấu thanh toán	61.899.990	62.395.002
Lãi vay	14.149.121	8.988.838
Khác	4.164.535	490.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>80.213.646</u></b>	<b><u>71.874.240</u></b>

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

	Ngàn VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>109.150.677</b>	<b>60.070.240</b>
Chi phí hoa hồng	89.346.198	34.007.249
Chi phí khuyến mại	10.457.263	4.503.799
Chi phí quảng cáo	7.807.201	18.094.413
Chi phí lương	1.452.142	1.755.897
Khác	87.873	1.708.882
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>67.334.806</b>	<b>56.511.920</b>
Chi phí lương	41.333.004	30.777.542
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.256.044	8.782.650
Chi phí khấu hao	2.129.282	2.406.277
Khác	14.616.476	14.545.451
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>176.485.483</u></b>	<b><u>116.582.160</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.672.705</b>	<b>4.976.505</b>
Doanh thu dịch vụ quản lý	5.017.752	1.678.609
Thu nhập từ thanh lý tài sản	1.149.091	-
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	951.731	2.561.153
Khác	554.131	736.743
<b>Chi phí khác</b>	<b>(18.413.737)</b>	<b>(12.730.008)</b>
Chi phí dịch vụ quản lý	(10.820.091)	(5.290.809)
Phạt do chậm nộp thuế	(4.018.242)	(4.839.198)
Phạt do vi phạm hợp đồng	(2.703.238)	-
Khác	(872.166)	(2.600.001)
<b>LỖ THUẬN</b>	<b>(10.741.032)</b>	<b>(7.753.503)</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	108.968.996	82.949.765
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	1.945.795	(42.084)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(7.204.353)	(4.253.122)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.710.438</b>	<b>78.654.559</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>355.344.254</b>	<b>289.931.536</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty và các công ty con	71.068.851	57.986.307
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	134.469	1.611.740
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.528.329	4.275.876
Thu nhập không chịu thuế	(3.871)	(5.832)
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(113.236)	(1.677.580)
Điều chỉnh hợp nhất	27.788.033	20.774.925
Lỗ năm trước chuyển sang	(5.637.932)	(4.268.793)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	1.945.795	(42.084)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>103.710.438</b>	<b>78.654.559</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 như sau:

	Ngàn VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí phải trả	5.457.653	1.917.999	3.539.654	1.891.814
Chi phí lãi vay	3.982.351	2.658.152	1.324.199	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	218.703	902.170	(683.467)	(393.452)
Lỗ thuế	132.481	132.481	-	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(2.791.063)	(1.055.656)	(1.735.407)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	269.140	(269.140)	284.887
Dự phòng phải thu khó đòi	-	400.000	(400.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.000.125</b>	<b>5.224.286</b>	<b>1.775.839</b>	<b>1.783.249</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗ thuế	10.095.693	4.681.381	5.414.312	2.425.611
Chi phí lãi vay	1.599.001	(3.282.770)	4.881.771	-
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	-	400.000	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	333.131	115.486	217.645	(259.300)
Lợi nhuận chưa thực hiện	206.049	-	206.049	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(10.449.114)	(4.716.438)	(5.732.676)	-
Điều chỉnh giá trị hợp lý từ nghiệp vụ mua công ty con	(37.810.149)	(37.851.766)	41.617	-
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(42.984.478)	(42.984.274)	(204)	(380.529)
Chi phí phải trả	-	-	-	684.091
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(78.609.867)</b>	<b>(84.038.381)</b>	<b>5.428.514</b>	<b>2.469.873</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>7.204.353</b>	<b>4.253.122</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Lương và thưởng	4.980.850	5.153.652

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

			Ngàn VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Bà Trương Mỹ Linh	Bên liên quan	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.276.763

**29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	233.629.242	200.559.237
Trừ: Quý khen thưởng phúc lợi (*)	-	(9.514.492)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	233.629.242	191.044.745
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	233.999.892	233.999.892
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	1,00	0,82
- Lãi suy giảm	1,00	0,82

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU** (tiếp theo)

- (\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 11 tháng 4 năm 2017.
- (\*\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 53.999.892 cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 12 tháng 4 năm 2016 và được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, theo hướng dẫn của CMKTVN số 30.

**30. CÁC CAM KẾT**

***Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn***

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 412.933.000 ngàn VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 783.794.040 ngàn VND) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

***Các cam kết thuê hoạt động***

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	20.656.047	41.719.037
Trên 1 đến 5 năm	48.916.711	5.321.552
Trên 5 năm	-	21.404.960
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.572.758</b>	<b>68.445.549</b>

**31. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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



Nguyễn Trần Cẩm Hiền  
Người lập





Nguyễn Quốc Ân  
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 8 năm 2017