

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2016



# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 60

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("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 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016
Ông Phạm Văn Viết	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Phúc	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Hoàng Minh Thuận	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016

### BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Dân	Phó Tổng Giám đốc

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("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 cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính 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 Công ty và các công ty con trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Giám đốc:

Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016



Số tham chiếu: 60837769/18490798/HN/LR

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

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") và các công ty con được lập ngày 12 tháng 8 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

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

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

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

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

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.001.015.385.813</b>	<b>3.671.511.206.964</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>276.030.778.586</b>	<b>105.379.643.389</b>
111	1. Tiền		160.924.001.701	50.379.643.389
112	2. Các khoản tương đương tiền		115.106.776.885	55.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>8.899.707.000</b>	<b>98.779.220.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		25.329.000.000	119.892.600.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(16.429.293.000)	(21.113.380.000)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>937.205.949.719</b>	<b>737.156.407.361</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	947.529.959.275	754.901.090.613
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	72.324.990.925	46.884.766.997
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	87.344.748.469	74.267.542.082
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2, 8	(169.993.748.950)	(138.896.992.331)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.751.445.014.446</b>	<b>2.709.231.511.794</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.799.547.359.797	2.756.499.327.717
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(48.102.345.351)	(47.267.815.923)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>27.433.936.062</b>	<b>20.964.424.420</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	19.476.140.737	18.736.822.030
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.734.798.795	2.007.459.685
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		222.996.530	220.142.705



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.161.986.347.066</b>	<b>2.062.849.445.152</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>102.041.863.535</b>	<b>34.971.663.535</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	34.971.263.535	34.971.263.535
216	2. Phải thu dài hạn khác	31	67.070.600.000	400.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>62.249.240.859</b>	<b>62.920.016.440</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	54.554.848.271	55.129.975.674
222	Nguyên giá		108.673.083.109	103.796.669.627
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(54.118.234.838)	(48.666.693.953)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	7.694.392.588	7.790.040.766
228	Nguyên giá		8.726.262.051	8.726.262.051
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.031.869.463)	(936.221.285)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>21.258.589.000</b>	-
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.793.456.217)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.620.161.817.392</b>	<b>1.609.596.742.550</b>
241	1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	1.599.929.602.092	1.590.868.238.244
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	20.232.215.300	18.728.504.306
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>341.714.894.980</b>	<b>343.223.422.235</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		134.148.770.862	136.830.018.617
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		255.677.970.000	255.677.970.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(48.111.845.882)	(49.284.566.382)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>14.559.941.300</b>	<b>12.137.600.392</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	3.435.547.664	1.273.078.338
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	11.124.393.636	10.864.522.054
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.163.001.732.879</b>	<b>5.734.360.652.116</b>



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.067.526.865.553</b>	<b>3.743.901.962.873</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.704.949.935.718</b>	<b>3.014.187.151.302</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	133.921.945.452	111.608.279.880
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	158.824.889.252	99.415.913.455
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	78.141.035.171	140.413.727.598
314	4. Phải trả người lao động		20.075.217.385	22.494.617.970
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	1.488.905.254.710	1.346.518.750.908
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	647.178.727.718	226.450.830.869
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	1.137.618.242.584	1.032.804.530.546
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		40.284.623.446	34.480.500.076
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>362.576.929.835</b>	<b>729.714.811.571</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18.2	193.673.600.481	193.380.600.481
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		760.300.107	970.419.411
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	166.544.005.412	355.657.473.408
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	-	178.107.294.436
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.599.023.835	1.599.023.835
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.095.474.867.326</b>	<b>1.990.458.689.243</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>2.095.474.867.326</b>	<b>1.990.458.689.243</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		219.017.196.787	219.017.196.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	23.5	749.197.856.410	749.086.734.305
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	23.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận chưa phân phối		166.707.601.873	62.406.320.269
421a	- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		3.228.507.318	(162.489.931.317)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		163.479.094.555	224.896.251.586
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	14.191.075.387	13.587.301.013
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.163.001.732.879</b>	<b>5.734.360.652.116</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	488.488.473.445	210.609.073.028
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	(68.545.455)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	488.488.473.445	210.540.527.573
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(244.293.747.407)	(135.646.326.605)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		244.194.726.038	74.894.200.968
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	4.405.348.627	1.961.815.070
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	27	4.812.140.482 -	(6.022.895.633) (2.630.912.732)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	16.1	(597.626.297)	(1.999.452.170)
25	9. Chi phí bán hàng	28	(2.577.571.507)	(3.576.295.545)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(47.524.350.219)	(15.556.146.508)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		202.712.667.124	49.701.226.182
31	12. Thu nhập khác		176.914.443	-
32	13. Chi phí khác		(231.690.059)	(203.580.353)
40	14. Lỗ khác		(54.775.616)	(203.580.353)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		202.657.891.508	49.497.645.829
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	(39.223.781.390)	(15.063.086.893)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	259.871.582	-



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		163.693.981.700	34.434.558.936
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	23.1	163.479.094.555	35.072.131.902
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24	214.887.145	(637.572.966)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	1.651	305
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	1.651	305

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>202.657.891.508</b>	<b>49.497.645.829</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		6.355.329.931	4.806.207.791
03	Các khoản dự phòng		21.854.717.487	4.201.849.213
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	456.460.571
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.846.468.270)	372.502.100
06	Chi phí lãi vay	27	-	2.630.912.732
	Các khoản điều chỉnh khác		(21.939.624.524)	-
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>205.081.846.132</b>	<b>61.965.578.236</b>
			(233.758.765.773)	(16.350.807.785)
09	Tăng các khoản phải thu		99.014.580.115	1.715.704.459
10	Giảm hàng tồn kho			
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		233.726.833.558	175.386.795.377
			(2.824.256.669)	(363.822.975)
12	Tăng chi phí trả trước			
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.2	(67.412.091.153)	(23.211.506.784)
17	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		5.793.892.110	(1.088.500.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>239.622.038.320</b>	<b>198.053.440.528</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(2.083.323.812)	(3.227.810.239)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		77.005.664	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	4	(1.661.650.997)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		7.493.000.000	2.492.645.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.393.023.421	1.961.815.070
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>5.218.054.276</b>	<b>1.226.649.831</b>



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà

B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		1.941.706.650	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(75.235.289.049)	(179.279.450.427)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(895.375.000)	(955.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		<b>(74.188.957.399)</b>	<b>(180.234.950.427)</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>170.651.135.197</b>	<b>19.045.139.932</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>105.379.643.389</b>	<b>143.378.027.914</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	<b>276.030.778.586</b>	<b>162.423.167.846</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“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 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 ngày 11 tháng 8 năm 2014.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại toà nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016 là: 483 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 510).

### **Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 9 công ty con, bao gồm:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	Số nhà 93, tổ 2, đường Chi Lăng, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình, cảnh quan; hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97 %	99,97 %	Khu Đô thị Nam An Khánh, thôn Yên Lũng, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt và thi công các công trình; quản lý khu đô thị, khu nhà ở văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản
6	Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100%	100%	Số 77 Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu
7	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	51%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy
8	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	100%	100%	Tòa nhà H1, đồi Yên Ngựa, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, nhà hàng, dịch vụ lưu trú, xây dựng nhà
9	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico (*)	57,84 %	57,84 %	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường; thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; quản lý dự án, giám sát thi công, thi công xây dựng các công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng và nội, ngoại thất công trình

(\*) Vào ngày 24 tháng 2 năm 2016, Công ty đã nhận chuyển nhượng 305.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico, trước đây là một công ty liên kết của Công ty, với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.768.993.567 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong công ty này tăng từ 29,3% lên thành 57,84% và Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico trở thành công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### **2.2 Cơ sở hoạt động liên tục**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty và các công ty con chưa thanh toán các khoản trái phiếu và vay đã đến hạn thanh toán của Công ty Cổ phần Quản lý Quý Hữu Nghi, Ngân hàng TMCP Việt Á, Ngân hàng TMCP Hàng hải, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Việt Nam, khoản phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp và phải trả lãi vay đã đến hạn thanh toán như được trình bày lần lượt tại các Thuyết minh số 19, 20 và 22.

Các thông tin trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của Công ty và các công ty con. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã xây dựng kế hoạch tài chính để Công ty và các công ty con có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả thông qua việc cơ cấu lại các khoản nợ với các ngân hàng, đẩy mạnh bán hàng và thu hồi các khoản tiền phải thu từ khách hàng ở các Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Dự án Khu Hỗn hợp Nhà ở Văn La – Văn Khê, Hà Đông và thanh lý một số khoản đầu tư khác.

Do vậy, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

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

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### **2.4 Kỳ kế toán năm**

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.6 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 giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ 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 Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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.

## 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 tồn kho bao gồm bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các bất động sản đó.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho 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 tồn kho là bất động sản để bán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào 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 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 *Khấu hao*

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 12 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

Khấu hao và hao mòn 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:

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

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

#### 3.8 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.9 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 10 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

- ▶ Công cụ và dụng cụ; và
- ▶ Các chi phí khác.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính 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 được 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.

#### 3.11 *Các khoản đầu tư*

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

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty và các công ty con 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 phản ánh phần sở hữu của Công ty và các công ty con 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 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/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính 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)

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào 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*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi 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 không phụ thuộc vào việc Công ty và các công ty con 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 Công ty và các công ty con 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, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả 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 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau.

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo nguyên tắc sau.

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.15 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

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

Công ty và các công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con 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 và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

##### *Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán*

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

#### 3.18 Ghi nhận giá vốn chuyển nhượng đất và tài sản trên đất/căn hộ

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- ▶ Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v..).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Hợp đồng xây dựng

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

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

#### 3.20 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 giữa niên độ.

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

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và các công ty con 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 niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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, ngoại trừ:

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty và các công ty con 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 và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con. Do vậy, Ban Giám đốc giả định rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH TRONG KỲ

#### *Mua Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico*

Vào ngày 24 tháng 2 năm 2016, Công ty đã nhận chuyển nhượng 305.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico, trước đây là một công ty liên kết của Công ty, với tổng giá phí chuyển nhượng là VND 1.768.993.567. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong công ty này tăng từ 29,3% lên thành 57,84% và Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico trở thành công ty con của Công ty.

Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico 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 0102350839 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 21 tháng 8 năm 2007, thay đổi lần thứ ba ngày 5 tháng 8 năm 2014. Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Các hoạt động chính trong năm hiện tại của công ty này bao gồm: lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường; thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; quản lý dự án, giám sát thi công, thi công xây dựng các công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng và nội, ngoại thất công trình.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico tại ngày mua được trình bày dưới đây.

*Đơn vị tính: VND*

*Giá trị hợp lý của tài  
sản và nợ phải trả  
tại ngày mua*

**Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	107.342.570
Các khoản phải thu ngắn hạn	2.040.901.789
Hàng tồn kho	6.378.237.237
Các tài sản ngắn hạn khác	9.876.059
Tài sản cố định hữu hình	277.433.425
Tài sản dài hạn khác	67.655.306

**8.881.446.386**

**Nợ phải trả**

Phải trả người bán ngắn hạn	977.795.842
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.417.489.414
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	273.045.837
Phải trả người lao động	158.577.858
Phải trả ngắn hạn khác	434.453.138
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	10.231.260

**3.609.853.037**

**Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý**

Cổ đông không kiểm soát	(1.521.914.040)
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư trước khi nắm quyền kiểm soát	(1.057.686.940)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (*)	738.741.510

**1.768.993.567**

**Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán**

**Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con**

Tiền thu về từ công ty con	107.342.570
Tiền chi để mua công ty con	(1.768.993.567)

**Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua**

**(1.661.650.997)**

(\*) Lợi thế thương mại này đã được phân bổ hết vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016.

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Tiền mặt	2.985.364.524	2.041.571.207
Tiền gửi ngân hàng	157.938.637.177	48.338.072.182
Các khoản tương đương tiền	115.106.776.885	55.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>276.030.778.586</b>	<b>105.379.643.389</b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng với thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và có lãi suất tiền gửi từ 4,3% đến 5,4%/năm.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

Chứng khoán kinh doanh:	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Cổ phiếu	17.829.000.000	3.899.707.000	(13.929.293.000)	25.322.000.000	6.708.620.000	(18.613.380.000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	15.829.000.000	3.529.867.000	(12.299.133.000)	15.829.000.000	2.532.640.000	(13.296.360.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị	-	-	-	7.493.000.000	3.746.500.000	(3.746.500.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	2.000.000.000	369.840.000	(1.630.160.000)	2.000.000.000	429.480.000	(1.570.520.000)
- Các khoản đầu tư khác	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	94.570.600.000	92.070.600.000	(2.500.000.000)
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (i)	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (ii)	-	-	-	67.070.600.000	67.070.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức (iii)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.329.000.000</b>	<b>8.899.707.000</b>	<b>(16.429.293.000)</b>	<b>119.892.600.000</b>	<b>98.779.220.000</b>	<b>(21.113.380.000)</b>

(i) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam.

(ii) Theo hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP ngày 26 tháng 8 năm 2015, Công ty đã chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long cho Tổng Công ty Sông Đà. Theo hợp đồng chuyển nhượng, việc chuyển nhượng này sẽ được thực hiện khi Tổng Công ty Sông Đà hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư này cho Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam. Trong kỳ, Công ty xác định việc chuyển nhượng cho Tổng Công ty Sông Đà đã được thực hiện và theo đó đã chuyển khoản đầu tư này sang phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 31).

(iii) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Phải thu từ khách hàng	944.258.439.275	751.038.643.568
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Dự án     Techcomdeveloper</i>	587.856.252.886	360.456.507.296
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt     Nam</i>	58.909.600.000	78.909.600.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát     triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	53.041.720.000	53.041.720.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu     khí Sông Đà</i>	32.683.500.972	32.683.500.972
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	211.767.365.417	225.947.315.300
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	3.271.520.000	3.862.447.045
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>947.529.959.275</b>	<b>754.901.090.613</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	906.647.055.557	717.134.055.870
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	21.736.357.245	21.736.357.245
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	19.146.546.473	16.030.677.498
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(117.745.885.063)	(88.840.948.879)

**7.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Trả trước cho người bán	72.324.990.925	44.963.075.922
<i>Công ty Xây lắp Giao thông Công chính</i>	6.390.000.000	6.390.000.000
<i>Các khoản trả trước khác</i>	65.934.990.925	38.573.075.922
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	1.921.691.075
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.324.990.925</b>	<b>46.884.766.997</b>
Dự phòng khoản ứng trước khó đòi	(785.005.109)	(460.534.963)
Dài hạn		
Trả trước cho người bán	34.971.263.535	34.971.263.535
- <i>Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng         huyện Hoài Đức</i>	29.071.263.535	29.071.263.535
- <i>Các khoản trả trước khác</i>	5.900.000.000	5.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.971.263.535</b>	<b>34.971.263.535</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2015		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên	59.719.262.627	(51.462.858.778)	58.275.890.218	(49.595.508.489)
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.156.250.000	-	4.156.250.000	-
Phải thu khác	23.469.235.842	-	11.835.401.864	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.344.748.469</b>	<b>(51.462.858.778)</b>	<b>74.267.542.082</b>	<b>(49.595.508.489)</b>

**9. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà	53.041.720.000	25.945.860.000	53.041.720.000	25.945.860.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công đoàn BIDV	28.124.274.400	-	28.124.274.400	28.124.274.400
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	27.860.068.000	25.006.717.000	27.860.068.000	25.006.717.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	130.216.138.252	28.112.790.674	114.447.103.899	15.316.238.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>271.925.701.624</b>	<b>101.931.952.674</b>	<b>256.156.667.271</b>	<b>117.259.674.940</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.799.479.543.048	(48.102.345.351)	2.756.449.617.482	(47.267.815.923)
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	2.385.542.971.621	-	2.344.047.612.995	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	174.489.782.940	-	173.235.286.302	-
Dự án Khu Đô thị Vĩnh Thanh – Nhơn Trạch, Đồng Nai	84.437.585.326	-	84.336.359.969	-
Dự án Nhà máy gạch (*)	115.611.889.225	(43.883.687.615)	115.611.889.225	(43.883.687.615)
Dự án Bắc Châu Giang, Phủ Lý, Hà Nam	21.277.515.271	-	21.277.515.271	-
Các dự án khác	18.119.798.665	(4.218.657.736)	17.940.953.720	(3.384.128.308)
Công cụ, dụng cụ	67.816.749	-	49.710.235	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.799.547.359.797</b>	<b>(48.102.345.351)</b>	<b>2.756.499.327.717</b>	<b>(47.267.815.923)</b>

(\*) Đây là dự án Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là chủ đầu tư. Dự án được thực hiện tại Khu Công nghiệp Lương Sơn, xã Hòa Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Công ty con này và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam (là các ngân hàng tài trợ vốn cho dự án này) đang hoàn thiện các thủ tục để thanh lý nhà máy này và theo đó đã chuyển hạng mục này từ khoản mục xây dựng cơ bản dở dang sang khoản mục hàng tồn kho.

Như được trình bày tại Thuyết minh số 22, các hạng mục tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay từ các ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2016:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty cho Công ty Cổ phần Quản lý Quý Hữu Nghị (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Quý SME).
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m<sup>2</sup> đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á.
- (iii) Toàn bộ giá trị Dự án Nhà máy gạch do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico là chủ đầu tư đang được thế chấp cho các hợp đồng vay từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam và Ngân hàng Phát triển Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng, vật kiến trúc (*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	82.427.895.828	1.158.313.061	16.782.567.670	2.718.374.355	709.518.713	103.796.669.627
Tăng từ mua công ty con	-	-	951.200.273	207.897.818	-	1.159.098.091
Mua trong kỳ	-	145.800.000	3.841.543.891	-	-	3.987.343.891
Thanh lý nhượng bán	-	-	(235.038.500)	(34.990.000)	-	(270.028.500)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	82.427.895.828	1.304.113.061	21.340.273.334	2.891.282.173	709.518.713	108.673.083.109
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	649.226.363	782.799.826	5.976.136.142	2.060.160.897	76.088.475	9.544.411.703
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	30.734.192.175	1.096.765.343	13.677.981.234	2.689.170.080	468.585.121	48.666.693.953
Khấu hao trong kỳ	3.689.110.576	66.746.532	948.806.658	27.785.571	107.455.382	4.839.904.719
Tăng từ mua công ty con	-	-	673.766.848	207.897.818	-	881.664.666
Thanh lý nhượng bán	-	-	(235.038.500)	(34.990.000)	-	(270.028.500)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	34.423.302.751	1.163.511.875	15.065.516.240	2.889.863.469	576.040.503	54.118.234.838
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	51.693.703.653	61.547.718	3.104.586.436	29.204.275	240.933.592	55.129.975.674
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	48.004.593.077	140.601.186	6.274.757.094	1.418.704	133.478.210	54.554.848.271

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15 đến tầng 18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với số tiền là 68,5 tỷ đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuế đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	8.673.082.051	53.180.000	8.726.262.051
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	8.673.082.051	53.180.000	8.726.262.051
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	53.180.000	53.180.000
<b>Giá trị hao mòn:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	883.041.285	53.180.000	936.221.285
Khấu trừ trong kỳ	95.648.178	-	95.648.178
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	978.689.463	53.180.000	1.031.869.463
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	7.790.040.766	-	7.790.040.766
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	7.694.392.588	-	7.694.392.588

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*  
*Nhà cửa, vật kiến trúc*

<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-
- Tăng trong kỳ (*)	34.052.045.217
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	34.052.045.217
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-
- Khấu hao trong kỳ	681.035.524
- Tăng khác	12.112.420.693
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	12.793.456.217
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	21.258.589.000

(\*) Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT5, CT6, CT9, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

#### 14. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

##### 14.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (i)	1.108.529.817.830	811.863.760.885	1.108.529.817.830	811.863.760.885
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	470.867.534.756	470.867.534.756	466.528.513.946	466.528.513.946
Dự án Tiến Xuân	138.475.049.254	138.475.049.254	142.461.192.669	142.461.192.669
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng	90.531.437.870	90.531.437.870	90.491.585.870	90.491.585.870
Dự án Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	34.719.496.944	34.719.496.944	34.261.878.762	34.261.878.762
Dự án mở rộng khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	46.035.588.711	46.035.588.711	37.844.899.713	37.844.899.713
Dự án Khu đô thị Thịnh Lang – Hòa Bình	7.436.733.672	7.436.733.672	7.416.406.399	7.416.406.399
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.896.595.659.037</b>	<b>1.599.929.602.092</b>	<b>1.887.534.295.189</b>	<b>1.590.868.238.244</b>

- (i) Như được trình bày tại Thuyết minh số 22, toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng đã được thế chấp cho khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam tại ngày 30 tháng 6 năm 2016.

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục với các cơ quan liên quan, do đó Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và đã trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

##### 14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Dự án Khu sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng	18.742.945.693	17.679.944.149
Dự án khác	1.489.269.607	1.048.560.157
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.232.215.300</b>	<b>18.728.504.306</b>

#### 15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty và công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 88,9 tỷ đồng Việt Nam liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh của Công ty.



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty liên kết	134.148.770.862	-	134.148.770.862	136.830.018.617	-	136.830.018.617
Đầu tư vào đơn vị khác	255.677.970.000	(48.111.845.882)	207.566.124.118	255.677.970.000	(49.284.566.382)	206.393.403.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>389.826.740.862</b>	<b>(48.111.845.882)</b>	<b>341.714.894.980</b>	<b>392.507.988.617</b>	<b>(49.284.566.382)</b>	<b>343.223.422.235</b>

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
		Số cổ phần	Giá trị ghi sổ (VND)	Số cổ phần	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	735.000	106.233.905.824	735.000	106.233.905.824
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	4.420.000	17.824.393.707	4.420.000	18.422.020.004
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	780.000	10.090.471.331	780.000	10.090.471.331
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	29,3%	-	-	313.091	2.083.621.458
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	600.000	-	600.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>134.148.770.862</b>		<b>136.830.018.617</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sân & Thương mại Thăng Long	Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	3.130.906.433	6.000.000.000	114.876.626.411	44.200.000.000	178.207.532.844
- Giảm do chuyển thành công ty con (*)	(3.130.906.433)	-	-	-	(3.130.906.433)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	6.000.000.000	114.876.626.411	44.200.000.000	175.076.626.411
<b>Phần sở hữu trong lợi nhuận/(lỗ) sau ngày mua</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	(1.047.284.975)	(6.000.000.000)	(8.642.720.587)	90.471.331	(41.377.514.227)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	(597.626.297)	(597.626.297)
- Giảm do chuyển thành công ty con (*)	1.047.284.975	-	-	-	1.047.284.975
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	(6.000.000.000)	(8.642.720.587)	90.471.331	(40.927.855.549)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	2.083.621.458	-	106.233.905.824	10.090.471.331	136.830.018.617
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	-	-	106.233.905.824	10.090.471.331	134.148.770.862

(\*) Xem Thuyết minh số 4.



**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Thông tin các công ty liên kết*

Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu (%)		Địa điểm	Hoạt động chính
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	-	29,3%	Hà Nội	Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	Hòa Bình	Khai khoáng; sản xuất sản phẩm từ khoáng phi kim loại; sản xuất sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	Hưng Yên	Đầu tư kinh doanh bất động sản; kinh doanh khách sạn, nhà hàng, nhà ở và văn phòng cho thuê và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác và các hoạt động khác theo giấy phép kinh doanh.
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	Hà Tĩnh	Tư vấn, đầu tư và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản; kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp và các hoạt động khác theo giấy phép đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư dài hạn khác**

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
		Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	VND	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	VND
<b>Các khoản đầu tư góp vốn khác</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển điện Tây Bắc	(i)	7,50%	27.200.000.000	7,50%	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	(i)	15,70%	23.493.000.000	15,70%	23.493.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	(i)	10,60%	10.000.000.000	10,60%	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	(ii)		10.000.000.000		10.000.000.000
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	(i)	2,20%	8.800.000.000	2,20%	8.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSC	(i)	18,90%	7.200.000.000	18,90%	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	(i)	2,50%	834.970.000	2,50%	834.970.000
Công ty Cổ phần SPM	(iii)		168.150.000.000		168.150.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>255.677.970.000</b>		<b>255.677.970.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(48.111.845.882)		(49.284.566.382)

- (i) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- (ii) Vào ngày 4 tháng 2 năm 2016, theo Quyết định số 145/QĐ-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà được sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Quân Đội. Theo đó, khoản đầu tư, trước đây, vào 1.000.000 cổ phiếu của Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà đã được hoán đổi thành 454.545 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội.
- (iii) Theo hợp đồng số 22-2010/HĐHTĐT ngày 14 tháng 1 năm 2012, Công ty và Công ty Cổ phần SPM sẽ tiến hành hợp tác đầu tư vào dự án Khu dân cư Trường Lưu, phường Long Trường, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và phân chia lợi ích thu được theo tỷ lệ góp vốn là 59,6% cho Công ty và 40,4% cho Công ty Cổ phần SPM. Các bên sẽ hợp tác trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới mà thành lập ban quản lý dự án (Liên doanh Sudico - SPM) để điều hành hoạt động. Việc phân chia lợi nhuận được thực hiện khi có lợi nhuận và theo tỷ lệ góp vốn là 59,6% cho Công ty và 40,4% cho Công ty Cổ phần SPM.

Do tiến độ thực hiện của dự án của Công ty Cổ phần SPM không đảm bảo tiến độ theo thỏa thuận ban đầu của hai bên, Công ty đang trong quá trình thương thảo với Công ty Cổ phần SPM và tiến hành các thủ tục cần thiết để thu hồi khoản hợp tác đầu tư này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình (*)	16.506.159.950	16.469.107.527
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của khách hàng	2.490.426.398	1.998.253.842
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	479.554.389	269.460.661
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.476.140.737</u></b>	<b><u>18.736.822.030</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa lớn	2.384.472.738	-
Công cụ, dụng cụ	684.459.888	317.192.505
Chi phí trả trước dài hạn khác	366.615.038	955.885.833
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.435.547.664</u></b>	<b><u>1.273.078.338</u></b>

(\*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Đình và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Đình, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty đã thực hiện tạm bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình nêu trên sẽ được bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	131.405.867.583	131.405.867.583	107.238.433.335	107.238.433.335
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.516.077.869	2.516.077.869	4.369.846.545	4.369.846.545
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>133.921.945.452</b>	<b>133.921.945.452</b>	<b>111.608.279.880</b>	<b>111.608.279.880</b>

**18.2 Người mua trả tiền trước**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	158.824.889.252	99.415.913.455
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>158.824.889.252</b>	<b>99.415.913.455</b>
Dài hạn		
Người mua trả tiền trước	193.673.600.481	193.380.600.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>193.673.600.481</b>	<b>193.380.600.481</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>352.498.489.733</b>	<b>292.796.513.936</b>
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	131.031.069.771	85.269.680.216
Khu văn phòng thuộc tòa nhà HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì	204.926.993.284	204.926.993.284
Các dự án khác	16.540.426.678	2.599.840.436

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	97.698.682.801	39.820.425.581	(67.412.091.153)	70.107.017.229
Thuế giá trị gia tăng	37.320.115.402	48.421.153.302	(83.646.691.850)	2.094.576.854
Thuế thu nhập cá nhân	4.760.862.550	747.493.486	(115.277.187)	5.393.078.849
Thuế khác	634.066.845	290.630.094	(378.334.700)	546.362.239
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.413.727.598</b>	<b>89.279.702.463</b>	<b>(151.552.394.890)</b>	<b>78.141.035.171</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	738.839.994.672	681.030.128.969
Chi phí lãi vay phải trả (*)	694.760.455.955	608.411.708.264
Trích trước phạt chậm nộp	29.046.374.914	29.046.374.914
Chi phí xây dựng trích trước	20.125.797.616	23.353.307.739
Các khoản khác	6.132.631.553	4.677.231.022
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.488.905.254.710</u></b>	<b><u>1.346.518.750.908</u></b>

(\*) Bao gồm trong chi phí lãi vay phải trả nêu trên là khoản lãi vay với số tiền 637,6 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn trả. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con chưa thanh toán các khoản lãi vay đến hạn đó và đang trong quá trình làm việc với các ngân hàng liên quan để cơ cấu lại khoản nợ lãi vay này.

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả (i)	199.104.718.000	148.562.910.000
Phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam (ii)	-	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (iii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Khen thưởng phải trả nhân viên	11.522.700.000	20.393.398.802
Tiền góp vốn dự án của nhà đầu tư (iv)	386.447.519.485	-
Các khoản phải trả khác	37.019.546.177	20.410.278.011
	<b><u>647.178.727.718</u></b>	<b><u>226.450.830.869</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	6.293.207.000	7.815.175.987
Tiền góp vốn của nhà đầu tư (iv)	156.817.372.200	344.791.752.971
Các khoản đặt cọc cho thuê	3.433.426.212	3.050.544.450
	<b><u>166.544.005.412</u></b>	<b><u>355.657.473.408</u></b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>813.722.733.130</u></b>	<b><u>582.108.304.277</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả khác</i>	<i>807.429.526.130</i>	<i>574.293.128.290</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>6.293.207.000</i>	<i>7.815.175.987</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Bao gồm khoản cổ tức Công ty phải trả cổ đông với số tiền là 199.104.718.000 đồng Việt Nam.

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 3 tháng 6 năm 2013, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông. Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2015 ngày 26 tháng 4 năm 2015, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án trả số cổ tức còn lại bằng việc phát hành 14.856.291 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục xin phê duyệt từ cơ quan Nhà nước về việc trả cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên.

Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2016 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 14 tháng 4 năm 2016, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 49,5 tỷ đồng Việt Nam. Số cổ tức này chưa được thanh toán cho các cổ đông của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2016.

- (ii) Đây là khoản tiền trả trước cho Công ty theo hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam về việc chuyển nhượng 2.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (Thuyết minh số 6). Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng này vào ngày 28 tháng 1 năm 2016.
- (iii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 đồng Việt Nam.
- (iv) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY**

*Đơn vị tính: VND*

		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2016
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng ngắn hạn		15.262.292.510	-	15.262.292.510	-
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	22.1	103.463.747.906	-	-	103.463.747.906
Vay dài hạn đến hạn trả (*)	22.2	914.078.490.130	178.107.294.436	58.031.289.888	1.034.154.494.678
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.032.804.530.546</b>	<b>178.107.294.436</b>	<b>73.293.582.398</b>	<b>1.137.618.242.584</b>
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng		178.107.294.436	-	178.107.294.436	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>178.107.294.436</b>	<b>-</b>	<b>178.107.294.436</b>	<b>-</b>

(\*) Vay dài hạn đến hạn trả bao gồm số tiền 550 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải) và số tiền 64,5 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Á) đã đến hạn thanh toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2016. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho khoản vay đến hạn này.

Vay dài hạn đến hạn trả cũng bao gồm các khoản vay của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico, công ty con của Công ty, từ Ngân hàng Phát triển Việt Nam với số tiền là 25 tỷ đồng Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam với số tiền là 66 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản vay này cũng được phân loại là vay dài hạn đến hạn trả do công ty con này đang trong quá trình giải thể. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, công ty con này vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình thảo luận với các ngân hàng liên quan.

**22.1 Trái phiếu ngắn hạn phát hành**

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị	103.463.747.906	30 tháng 9 năm 2015	11%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc khu đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội
		<b>103.463.747.906</b>			

Khoản trái phiếu này đã đến hạn thanh toán ngày 31 tháng 12 năm 2012. Vào ngày 29 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký biên bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị về việc gia hạn thanh toán cho khoản trái phiếu trên đến ngày 30 tháng 9 năm 2015. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho các khoản trái phiếu đến hạn này.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Bên cho vay	Hợp đồng	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND	Nguyên tệ	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	231211/HDTCTSTL/TCB	7.854.198.846	USD 348.611	6,84%	Trả gốc 3 tháng một lần bắt đầu từ 31 tháng 3 năm 2016 đến 31 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm bắt đầu từ 31 tháng 12 năm 2013	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản, đây chuyên sản xuất gạch và bảo lãnh thanh toán của Công ty
		16.926.660.580	USD 751.294	10,25%	Ấn hạn 3 năm, trả gốc 3 tháng 1 lần bắt đầu từ 30 tháng 3 năm 2016 đến 4 tháng 12 năm 2020, trả lãi hàng năm trong 3 năm đầu và trả lãi hàng quý trong các năm tiếp theo	
		7.068.131.634	VND 7.068.131.634	16,25%		
		17.700.000.000	VND17.700.000.000	15%		
		16.888.761.370	VND16.888.761.370	15%		
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		66.437.752.430				
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	111/2010/HDTD DT-NHPT.SGDI	25.077.737.700	VND 25.077.737.700	9,6%	Trả gốc 3 tháng một lần, trả lãi hàng tháng bắt đầu từ ngày 30 tháng 6 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2015	Khoản vay được thế chấp bằng bất động sản
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		25.077.737.700				



**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. VAY (tiếp theo)**

**22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)**

Bên cho vay	Hợp đồng	Ngày 30 tháng 6 năm 2016 VND	Nguyên tệ	Lãi suất %/năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	3107MSBDD /2012/HĐCV	550.000.000.000	VND 550.000.000.000	Lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán sau 24 tháng đến 36 tháng	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		550.000.000.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á (*)	029/VAB-HN/HĐTH	392.639.004.548	VND 392.639.004.233	Lãi suất huy động của 12 tháng trả sau của Bên cho vay cộng với biên độ vay 6%/năm	Lãi vay được thanh toán sau 12 tháng kể từ ngày vay đầu, sau đó thanh toán theo 6 tháng/lần. Gốc vay được thanh toán từ ngày 31/12/2015 đến ngày 2/2/2017. Ngày đến hạn trả lãi cho các khoản vay là 31/12/2015	Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 45.423 m <sup>2</sup>
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả</i>		392.639.004.548				
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.034.154.494.678</b>				
<i>Trong đó: Nợ dài hạn đến hạn trả (**)</i>		1.034.154.494.678				

(\*) Theo phụ lục hợp đồng số 004/VAB-HN/PLHĐTDH ngày 24 tháng 11 năm 2014 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Á, lịch trả nợ vay đã được gia hạn và theo đó gốc vay sẽ bắt đầu thanh toán từ ngày 31 tháng 12 năm 2015.

(\*\*) Vay dài hạn đến hạn trả bao gồm số tiền 550 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải) và số tiền 64,5 tỷ đồng Việt Nam (phải trả cho Ngân hàng TMCP Việt Á) đã đến hạn thanh toán trong kỳ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty vẫn chưa thanh toán và đang trong quá trình xin gia hạn thanh toán cho các khoản vay đến hạn này.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Phần vốn thuộc về các cổ đông của Công ty mẹ					Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển		
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</b>							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	749.039.995.568	7.523.041.519	1.765.921.077.326
- Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	-	-	-	-	-	-	34.434.558.936
- Trích các quỹ	-	-	-	-	46.738.737	-	(106.429.734)
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(955.500.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	77.724.805	749.086.734.305	7.523.041.519	1.799.293.706.528
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>							
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.086.734.305	7.523.041.519	1.990.458.689.243
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	111.122.105	-	163.693.981.700
- Trích các quỹ công ty con	-	-	-	-	-	-	(9.723.247.657)
- Tăng do mua Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	-	1.521.914.040
- Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(49.520.970.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	1.000.000.000.000	219.017.196.787	(61.161.904.650)	-	749.197.856.410	7.523.041.519	2.095.474.867.326

(\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2016 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 14 tháng 4 năm 2016, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 49,5 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty đang trình quá trình hoàn thiện thủ tục để thanh toán số cổ tức này cho cho các cổ đông của Công ty.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016			Ngày 31 tháng 12 năm 2015		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
Vốn góp của các cổ đông khác	636.992.500.000	636.992.500.000	-	636.992.500.000	636.992.500.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>-</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>1.157.855.292.137</b>	<b>-</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>	-	-

**23.4 Cổ phiếu**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2016		Ngày 31 tháng 12 năm 2015	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>958.060</b>	<b>61.161.904.650</b>	<b>958.060</b>	<b>61.161.904.650</b>
Cổ phiếu quỹ do Công ty và các công ty con nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>99.041.940</b>	<b>990.419.400.000</b>	<b>99.041.940</b>	<b>990.419.400.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2015: 10.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**23.5 Quỹ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
Quỹ đầu tư và phát triển	749.197.856.410	749.086.734.305
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>756.720.897.929</u></b>	<b><u>756.609.775.824</u></b>



**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	Đơn vị tính: VND					
	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty Cổ phần Sudico Tư vấn	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển Sudico	Tổng cộng
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>						
Vốn điều lệ đã góp	166.600.000	4.506.000.000	7.350.000.000	17.500.000.000	8.700.000.000	38.222.600.000
Thặng dư vốn	-	113.247.536	948.132.895	117.250.000	-	117.250.000
Quỹ đầu tư và phát triển	-	-	-	1.265.616.235	-	2.326.996.666
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận chưa phân phối	(10.638.929)	(3.085.409.885)	386.143.393	246.759.124	(24.012.624.982)	(26.475.771.279)
	<b>155.961.071</b>	<b>1.533.837.651</b>	<b>8.684.276.288</b>	<b>19.129.625.359</b>	<b>(15.312.624.982)</b>	<b>14.191.075.387</b>
Phản (lỗ)/lợi nhuận sau khi mua cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	(289.925)	11.923.612	200.591.861	2.661.597	-	214.887.145
	<b>(289.925)</b>	<b>11.923.612</b>	<b>200.591.861</b>	<b>2.661.597</b>	<b>-</b>	<b>214.887.145</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>488.488.473.445</b>	<b>210.609.073.028</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	465.902.965.343	192.238.158.352
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	22.585.508.102	18.370.914.676
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(68.545.455)</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>488.488.473.445</b>	<b>210.540.527.573</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu thuần cung cấp sản phẩm,     hàng hóa</i>	465.902.965.343	192.238.158.352
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	22.585.508.102	18.302.369.221
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	488.488.473.445	210.540.527.573
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i>	-	-

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.395.066.496	1.370.259.045
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	590.870.000
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	3.005.500.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.782.131	686.025
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.405.348.627</b>	<b>1.961.815.070</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	228.776.888.309	120.792.367.003
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.516.859.098	14.767.669.660
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	-	86.289.942
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>244.293.747.407</b>	<b>135.646.326.605</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lãi tiền vay	-	2.630.912.732
Lỗ từ việc đánh giá lại phần vốn trong công ty liên kết khi chuyển thành công ty con (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất của các khoản đầu tư	1.025.934.518	-
Chi phí tài chính khác	(5.856.807.500)	3.389.545.001
	18.732.500	2.437.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(4.812.140.482)</u></b>	<b><u>6.022.895.633</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	1.158.907.803	2.184.687.228
Chi phí khấu hao	263.157.614	319.333.754
Chi phí đồ dùng và vật liệu	57.744.189	89.557.196
Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.767.669	410.828.471
Chi phí khác	803.994.232	571.888.896
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.577.571.507</u></b>	<b><u>3.576.295.545</u></b>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Lương nhân viên	4.374.989.223	6.126.037.195
Chi phí khấu hao	4.038.599.691	4.719.917.848
Chi phí dự phòng	30.104.855.593	1.147.169.216
Chi phí khác	9.005.905.712	3.563.022.249
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.524.350.219</u></b>	<b><u>15.556.146.508</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Giá vốn chuyển nhượng đất và tài sản trên đất	228.776.888.309	120.792.367.003
Chi phí nhân công	17.627.763.181	10.176.279.975
Chi phí khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	6.355.329.931	4.806.207.791
Trích lập dự phòng	27.796.048.311	4.201.849.213
Chi phí khác	13.839.639.401	14.802.064.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>294.395.669.133</u></b>	<b><u>154.778.768.658</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% lợi nhuận 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.

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.223.781.390	15.063.086.893
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(259.871.582)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>38.963.909.808</u></b>	<b><u>15.063.086.893</u></b>

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con 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 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế/(lỗ tính thuế).

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>202.657.891.508</b>	<b>49.497.645.829</b>
<b>Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>5.693.560.865</b>	<b>2.244.840.972</b>
Lỗ từ việc đánh giá lại phần vốn trong công ty liên kết khi chuyển thành công ty con	1.025.934.518	-
Lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch nội bộ	1.343.711.260	-
Phân bổ lợi thế thương mại	738.741.510	-
Lỗ từ công ty liên kết	597.626.297	1.999.452.170
Chi phí không được khấu trừ	6.966.088	29.490.000
Thay đổi trong dự phòng không được khấu trừ	1.980.581.192	215.898.802
<b>Các điều chỉnh giảm lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>(7.536.739.558)</b>	<b>(590.870.000)</b>
Cổ tức được chia	-	(590.870.000)
Thay đổi trong dự phòng đầu tư vào công ty con, công ty liên kết	(5.227.932.276)	-
Chi phí dự phòng đã loại trừ khi tính thuế các năm trước	(2.308.807.282)	-
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>200.814.712.815</b>	<b>51.151.616.801</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>194.299.127.498</i>	<i>54.368.992.996</i>
<i>Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>9.070.601.924</i>	<i>3.182.870.480</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(2.555.016.607)</i>	<i>(6.400.246.675)</i>
<i>Lỗ năm trước chuyển sang</i>	<i>(7.161.870.613)</i>	<i>-</i>
<b>Lợi nhuận tính thuế ước tính trong kỳ hiện hành</b>	<b>193.652.842.202</b>	<b>51.151.616.801</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>194.299.127.498</i>	<i>54.368.992.996</i>
<i>Thu nhập từ các hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>1.908.731.311</i>	<i>3.182.870.480</i>
<i>Lỗ từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(2.555.016.607)</i>	<i>(6.400.246.675)</i>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong kỳ hiện hành</b>	<b>39.223.781.390</b>	<b>15.063.086.893</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	97.698.682.801	109.770.058.790
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(67.412.091.153)	(23.211.506.784)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản trả trước theo tiến độ của người mua trong kỳ	596.644.191	-
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>70.107.017.229</b>	<b>101.621.638.899</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 19)</i>	<i>70.107.017.229</i>	<i>101.822.896.554</i>
<i>Thuế TNDN trả trước</i>	<i>-</i>	<i>(201.257.655)</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chênh lệch tạm thời liên quan đến lãi chưa thực hiện từ việc chuyển nhượng góp vốn giữa Công ty và các công ty con	9.591.171.891	9.591.171.891	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng trợ cấp thôi việc	102.249.283	102.249.283	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan đến dự phòng giảm giá hàng tồn kho và phải thu khó đòi	1.430.972.462	1.171.100.880	259.871.582	-
	<b>11.124.393.636</b>	<b>10.864.522.054</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn</b>			<b>259.871.582</b>	<b>-</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**30.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty và các công ty con được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2016	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2016
2011	2016	69.176.153.814	(55.216.797.161)	-	13.959.356.653
2012	2017	298.291.940.257	(206.734.129.173)	-	91.557.811.084
2013 (1)	2018	82.677.964.761	-	-	82.677.964.761
2014 (1)	2019	80.254.832.704	-	-	80.254.832.704
2015 (1)	2020	18.475.814.178	-	-	18.475.814.178
2016 (1)	2021	2.555.016.607	-	-	2.555.016.607
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>551.431.722.321</b>	<b>(261.950.926.334)</b>	<b>-</b>	<b>289.480.795.987</b>

(1) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính của Công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty và các công ty con chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ với Công ty:

STT	Tên công ty/cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
2	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết

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

Công ty và các công ty con bán hàng/cho thuê cho các bên liên quan theo mức giá bán/thuê niêm yết thông thường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2016 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios	-	354.971.849
	Phí quản lý, cung cấp dịch vụ	-	284.950.699
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Cho thuê Kiosk	65.520.000	16.524.497
		<b>3.271.520.000</b>	<b>3.862.447.045</b>
<b>Trả trước cho người bán</b> (Thuyết minh số 7.2)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	-	1.855.228.075
	Khác	-	66.463.000
		<b>-</b>	<b>1.921.691.075</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 8)			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
		<b>4.156.250.000</b>	<b>4.156.250.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2015</i>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>			
Tổng Công ty Sông Đà	Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-
		<u>67.070.600.000</u>	<u>-</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)</b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí xây dựng	2.516.077.869	1.823.909.433
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	-	2.545.937.112
		<u>2.516.077.869</u>	<u>4.369.846.545</u>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)</b>			
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn vào dự án Văn La Văn Khê	1.465.000.000	7.815.175.987
	Góp vốn vào Dự án Nam An Khánh	4.828.207.000	-
		<u>6.293.207.000</u>	<u>7.815.175.987</u>

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

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty và các công ty con

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lương và thưởng	1.269.902.609	1.642.870.560
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>1.269.902.609</u>	<u>1.642.870.560</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

Công ty và các công ty con sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2015</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	163.479.094.555	35.072.131.902
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(4.828.421.476)
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>163.479.094.555</b>	<b>30.243.710.427</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	99.041.940	99.041.940
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>99.041.940</b>	<b>99.041.940</b>

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 giữa niên độ 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 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### *Các cam kết liên quan đến trái phiếu phát hành và vay của Công ty*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 20 và Thuyết minh số 22, các khoản vay và lãi vay đã đến hạn thanh toán cho Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Hữu Nghị, Ngân hàng TMCP Hàng Hải, Ngân hàng TTMCP Việt Á, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Việt Nam với tổng số tiền lần lượt là 1.034,2 tỷ đồng Việt Nam và 637,6 tỷ đồng Việt Nam đã đến hạn thanh toán. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa thanh toán các khoản gốc và lãi trái phiếu và vay đến hạn này.

Theo hợp đồng mua bán trái phiếu với Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Hữu Nghị, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – huyện Hoài Đức – thành phố Hà Nội là tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này.

Theo hợp đồng vay số 029/VAB-HN/HĐTH với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất TT154, 155, 156, 131, 130, 129, 128, 127, 45, 46, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119 là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

Theo hợp đồng vay số 3107MSBDD/2012/HĐCV với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải, toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

Theo hợp đồng vay số 231211/HĐTC-TSTL/TCB với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam, bất động sản, dây chuyền sản xuất gạch của Dự án Nhà máy gạch và bảo lãnh thanh toán của Công ty là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

Theo hợp đồng vay số 111/2010/HĐTD DT-NHPT.SGDI với Ngân hàng Phát triển Việt Nam, bất động sản là quyền sử dụng đất liên quan đến Dự án Nhà máy gạch là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

#### *Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản*

##### *Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì*

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty và các công ty con đã thực hiện việc bàn giao tạm thời lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie.

Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 đồng Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

*Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)*

*Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì (tiếp theo)*

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty và các công ty con có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty và các công ty con đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

*Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh*

Theo các Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 7 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và số 2796/2011/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch của Khu Đô thị Nam An Khánh, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại các lô đất TH1, TH2 và TH3 để xây dựng trường nhà trẻ, tiểu học và trung học cơ sở. Bên cạnh đó, Công ty cũng phải triển khai thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Viện Khoa học Công nghệ Quân sự.

Theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 21.362 m<sup>2</sup> bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện NBC và khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

Để đảm bảo mặt bằng giá bán đất trong Khu Đô thị Nam An Khánh, ngày 15 tháng 1 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đã ký Phụ lục số 3 của Hợp đồng Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật của Dự án “Khu Đô thị Nam An Khánh” số 01/2013/HĐCNQSĐĐ ngày 18 tháng 12 năm 2013. Theo Phụ lục này, trong thời hạn 3 năm kể từ ngày 18 tháng 12 năm 2013, Công ty có quyền vào bất cứ thời điểm nào gửi văn bản cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu đề nghị chuyển nhượng lại hoặc hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng Khu đất với diện tích là 31.044 m<sup>2</sup> mà Công ty đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu trong năm 2013. Đồng thời, cũng trong thời hạn nêu trên, nếu đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất trong Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh theo hình thức kinh doanh bán lẻ (“Đơn giá bán lẻ trung bình”) thấp hơn 15.000.000/m<sup>2</sup> và/hoặc một số điều kiện khác, Công ty sẽ phải trả thêm hoặc phải bổ sung thêm diện tích đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu được tính bằng 15.000.000 đồng Việt Nam trừ Đơn giá bán lẻ trung bình nhân với diện tích Khu đất.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2016, Công ty và các công ty con có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản ở Khu đô thị Nam An Khánh, Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng, Khu Đô thị Văn La Văn Khê, Khu Dân cư Long Tân, Dự án Tiến Xuân, Khu Du lịch Sinh thái Sông Đà-Ngọc Vũng với số tiền là 1.462 tỷ đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2016	Ngày 31 tháng 12 năm 2015
Đến 1 năm	18.304.014.149	18.304.014.149
Trên 1 – 5 năm	9.152.007.075	13.183.305.274
Trên 5 năm	-	3.920.881.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.456.021.224</b>	<b>35.408.201.003</b>

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

Không có các 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 Công ty và các công ty con.

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2016