

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018



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

MỤC LỤC

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("Sở KH&ĐT") cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Ông Lê Hoàng Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng ban kiểm soát
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Ngô Thị Mai Chi	Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Bá Nghiệp	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018
Bà Trà Thanh Trà	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2018
Ông Lê Hoàng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Ngô Thị Mai Chi.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2018

Số tham chiếu: 60766189/20264613/LR-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 15 tháng 8 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 8 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.734.018.109	9.110.239.373
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.426.551.499	2.591.572.770
111	1. Tiền		678.598.667	508.110.019
112	2. Các khoản tương đương tiền		747.952.832	2.083.462.751
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	5.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.876.201.335	1.547.630.357
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	453.483.960	393.355.598
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	766.927.123	763.064.832
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	36.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	622.869.846	394.262.990
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(3.079.594)	(3.053.063)
140	IV. Hàng tồn kho	11	5.269.441.131	4.857.522.969
141	1. Hàng tồn kho		5.269.441.131	4.857.522.969
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		156.824.144	113.513.277
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	129.370.984	83.789.712
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		26.666.967	28.942.230
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		786.193	781.335
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		625.923.709	606.382.929
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		127.724.192	123.988.221
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	70.625.174	67.255.900
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	8	48.069.809	50.408.026
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	18.815.209	16.110.295
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7, 10	(9.786.000)	(9.786.000)
220	II. Tài sản cố định		32.518.705	30.095.498
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	32.512.525	30.079.818
222	Nguyên giá		92.334.734	88.992.316
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(59.822.209)	(58.912.498)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	6.180	15.680
228	Nguyên giá		1.786.749	1.786.749
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.780.569)	(1.771.069)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	5.347.896	5.498.672
231	1. Nguyên giá		18.509.551	19.257.083
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(13.161.655)	(13.758.411)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		401.131.130	312.113.125
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	401.131.130	312.113.125
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	14.300.000	98.457.344
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		-	84.457.344
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		44.901.786	36.230.069
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	5.809.939	2.975.093
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	31.455.869	24.553.124
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.000	-
269	4. Lợi thế thương mại	19	7.634.978	8.701.852
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.359.941.818	9.716.622.302

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018

Ngân VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.960.578.878	3.525.725.132
310	I. Nợ ngắn hạn		2.188.446.165	1.817.408.931
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	81.103.634	54.172.784
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.263.707.582	1.087.119.344
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	144.358.290	259.045.044
314	4. Phải trả người lao động		4.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	50.276.717	75.389.396
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	3.070.615	3.340.485
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	131.410.783	125.209.720
320	8. Vay ngắn hạn	26	479.472.827	186.468.556
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		35.041.717	26.663.602
330	II. Nợ dài hạn		772.132.713	1.708.316.201
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21	5.617.606	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	23	90.182.240	93.650.606
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	23.990.788	19.581.389
337	4. Phải trả dài hạn khác	25	43.780.112	42.193.033
338	5. Vay dài hạn	26	530.331.083	1.471.222.513
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	76.814.198	80.225.470
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.416.686	1.443.190
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.399.362.940	6.190.897.170
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.399.362.940	6.190.897.170
411	1. Vốn cổ phần	27.1	3.878.323.170	3.360.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.878.323.170	3.360.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	1.690.235.865	1.087.457.375
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	93.173.953	68.061.401
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	722.358.766	698.075.764
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		486.379.711	195.824.723
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		235.979.055	502.251.041
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		15.271.186	977.302.630
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.359.941.818	9.716.622.302

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	930.527.736	1.959.801.411
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(1.936.350)	(4.444.048)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	928.591.386	1.955.357.363
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(605.263.349)	(1.375.258.367)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		323.328.037	580.098.996
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	168.781.121	42.119.238
22	7. Chi phí tài chính	30	(50.280.863)	(80.213.646)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(16.423.742)	(14.149.121)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		3.999.719	566.181
25	9. Chi phí bán hàng	31	(46.014.023)	(109.150.677)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(83.306.265)	(67.334.806)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		316.507.726	366.085.286
31	12. Thu nhập khác	32	9.740.512	7.672.705
32	13. Chi phí khác	32	(14.190.478)	(18.413.737)
40	14. Lỗ khác	32	(4.449.966)	(10.741.032)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		312.057.760	355.344.254
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(85.881.752)	(110.914.791)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	10.314.017	7.204.353
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		236.490.025	251.633.816
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		235.979.055	233.629.242
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		510.970	18.004.574
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/cổ phiếu)	35	0,62	0,94
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/cổ phiếu)	35	0,62	0,94

Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập

Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng

Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Ngân VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		312.057.760	355.344.254
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 15, 19	3.665.227	4.282.607
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		26.531	(133.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(168.507.159)	(43.765.607)
06	Chi phí lãi vay	30	16.423.742	14.149.121
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		163.666.101	329.877.375
09	Tăng các khoản phải thu		(634.174.835)	(491.775.235)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(375.314.971)	769.220.784
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		162.631.914	(142.518.299)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(48.416.118)	12.008.698
14	Tiền lãi vay đã trả		(72.748.267)	(73.765.048)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	22	(162.176.768)	(85.043.853)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.734.437)	(899.157)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(983.267.381)	317.105.265
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(94.383.355)	(1.744.762)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		550.000	1.260.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(45.300.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		4.000.000	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		326.961.000	6.092.565
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		68.355.624	30.865.286
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		260.183.269	36.473.089
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		205.950.000	50.000
33	Tiền thu từ đi vay		241.348.618	470.659.860
34	Tiền trả nợ gốc vay		(889.235.777)	(1.064.567.017)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(441.937.159)	(593.857.157)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.165.021.271)	(240.278.803)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.591.572.770	1.059.489.169
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.426.551.499	819.210.366


Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập


Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 là 315 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 334).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
(1) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(3) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(6) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70
(10) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,70	99,70

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
(11) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(12) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,85	99,85
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(14) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(15) Công ty TNHH Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	99,00
(16) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,01	98,01
(17) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,80	99,80
(18) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh nhà ở, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản	Đang hoạt động	100,00	57,31

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Nhóm Công ty có 23 công ty con, bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 10 công ty con gián tiếp như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	% sở hữu	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
(19) Công ty Cổ phần BCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	98,70	57,31
(20) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	57,31
(21) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-
(22) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,90	99,90
(23) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú (**)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	51,00	-
(24) Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đông Phú) (***)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	51,00

(*) Trong kỳ, Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh), công ty con của Công ty, đã góp vốn với giá trị là 10.200.000 ngàn VND thành lập Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát ("MP"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314965094 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 3 tháng 4 năm 2018. MP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 1, Tòa nhà An Phú Plaza, 117 – 119 Đường Lý Chính Thắng, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(**) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn với giá trị là 10.200.000 ngàn VND thành lập Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú ("NP"), một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0314946542 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 3 năm 2018. NP có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 5, Tòa nhà Paxsky, 123 Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(***) Vào ngày 11 tháng 1 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đạt An (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Đồng Phú) ("Đạt An") đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 4 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 200.000.000 ngàn VND lên 420.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Đạt An, nâng giá trị khoản đầu tư vào Đạt An từ 102.000.000 ngàn VND lên 214.200.000 ngàn VND. Vào ngày 15 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư này cho Ông Nguyễn Khuyến theo Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần số 01/2018/HĐCN_ĐA với số tiền là 214.200.000 ngàn VND.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 **Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

2.3 **Kỳ kế toán năm**

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

2.4 **Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và 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 hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Cơ sở hạ tầng	25 - 46 năm
---------------	-------------

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười 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.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.14 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản hoàn thành

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

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Tiền cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.18 Thông tin bộ phận

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

3.19 Các bên liên quan

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua thêm sở hữu vào Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh)

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018, Cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("BCI"), công ty con, vào Công ty, bằng phương thức hoán đổi cổ phiếu theo tỷ lệ 1:1,4. Theo đó, cổ phiếu BCI bị hủy niêm yết vào ngày 23 tháng 2 năm 2018 theo Quyết định số 40/QĐ-SGDHCM của SGDCKHCM. Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc hoán đổi cổ phiếu và tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong BCI từ 57,31% lên 100% với giá mua thêm là 1.121.891.661 ngàn VND. Chênh lệch giữa giá mua thêm và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị là 161.470.949 ngàn VND.

Ngày 15 tháng 3 năm 2018, BCI đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 21 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, chấp thuận về việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp của BCI từ công ty cổ phần thành công ty TNHH một thành viên và đổi tên BCI từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh thành Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc ("Khang Phúc").

Vào ngày 15 tháng 5 năm 2018, Khang Phúc nhận Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 22 từ Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 867.201.440 ngàn VND lên 1.100.000.000 ngàn VND. Theo đó, Công ty tăng số vốn góp tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Khang Phúc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	108.040.183	6.942.342
Tiền gửi ngân hàng	570.558.484	501.167.677
Các khoản tương đương tiền (*)	747.952.832	2.083.462.751
TỔNG CỘNG	1.426.551.499	2.591.572.770

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng, và hưởng tiền lãi theo lãi suất từ 4,1%/năm đến 5,5%/năm.

Thông tin bổ sung về báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ:

	Ngàn VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai:		
Mua doanh nghiệp thông qua việc phát hành cổ phiếu	1.121.891.661	-

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư tài chính ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn gốc sáu tháng, và hưởng tiền lãi theo lãi suất 5,1%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	453.483.960	393.355.598
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	340.722.960	393.355.598
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long	94.083.090	94.083.090
- Khách hàng khác	246.639.870	299.272.508
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	112.761.000	-
- Công ty TNHH Dịch vụ EB	112.761.000	-
Dài hạn	70.625.174	67.255.900
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	70.625.174	67.255.900
TỔNG CỘNG	524.109.134	460.611.498
Dự phòng phải thu khó đòi	(5.079.594)	(5.053.063)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(3.079.594)	(3.053.063)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	519.029.540	455.558.435

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	766.927.123	763.064.832
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	405.254.415	447.524.961
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	117.985.000	117.985.000
- Người bán khác	287.269.415	329.539.961
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn	160.000.000	160.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Sông Nhiều ("Sông Nhiều") (i)	110.000.000	110.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Thăng Long ("Thăng Long") (ii)	50.000.000	50.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	133.357.458	90.118.460
Trả trước cho dịch vụ tư vấn	60.000.000	60.853.800
Khác	8.315.250	4.567.611
Dài hạn	48.069.809	50.408.026
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	45.000.000	45.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Tây Nam	45.000.000	45.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	3.069.809	5.408.026
TỔNG CỘNG	814.996.932	813.472.858

- (i) Đây là khoản tạm ứng cho Sông Nhiều để nhận chuyển nhượng 69,9% vốn điều lệ của Công ty TNHH Bất động sản Thủy Sinh ("Thủy Sinh") theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn góp ("HĐNTCNVG") số 01/2017/HĐNTCNVG/KĐ-SN ngày 25 tháng 9 năm 2017 để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 43.000 m² và giá trị chuyển nhượng là 253.517.360 ngàn VND.
- (ii) Đây là khoản tạm ứng cho Thăng Long để nhận chuyển nhượng 30% vốn điều lệ của Thủy Sinh theo HĐNTCNVG số 02/2017/HĐNTCNVG/KĐ-TL ngày 28 tháng 9 năm 2017 để phát triển dự án khu dân cư tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 43.000 m² và giá trị chuyển nhượng là 108.805.734 ngàn VND.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Phải thu về cho vay ngắn hạn thể hiện khoản cho Thăng Long vay tín chấp với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 5%/năm nhằm mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh theo Hợp đồng Vay số 002/2018/HĐV-KGX-TL ngày 8 tháng 2 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

10. PHẢI THU KHÁC

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	622.869.846	394.262.990
Góp vốn Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT")	515.000.000	340.000.000
- Công ty TNHH Bất động sản Đông Tiến ("Đông Tiến") (i)	280.000.000	340.000.000
- Công ty TNHH Phát triển Bất động sản An Vinh Phát ("An Vinh Phát") (ii)	235.000.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	54.838.812	3.064.565
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (iii)	47.524.361	44.383.302
Tiền lãi dự thu	3.332.924	4.040.289
Khác	2.173.749	2.774.834
Dài hạn	18.815.209	16.110.295
Tạm ứng để thực hiện các dự án	7.812.320	7.921.979
Ký cược, ký quỹ	3.958.499	7.243.922
Tiền sử dụng đất nộp thừa	5.500.890	-
Khác	1.543.500	944.394
TỔNG CỘNG	641.685.055	410.373.285
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.786.000)	(7.786.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	633.899.055	402.587.285
(i) Số dư thể hiện khoản đầu tư vào Đông Tiến để phát triển dự án tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 35.007 m ² theo HĐHTĐT số 003/2016/HĐHT/TMINH-ĐT ngày 14 tháng 12 năm 2016. Trong kỳ, Nhóm Công ty đã thanh lý HĐHTĐT số 001/2017/HĐHT/KGX-ĐT ngày 20 tháng 6 năm 2017 với Đông Tiến về việc phát triển dự án với quy mô 14.686 m ² tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và thu hồi số vốn đầu tư với giá trị là 60.000.000 ngàn VND.		
(ii) Đây là khoản đầu tư vào An Vinh Phát để phát triển dự án tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô 84.108 m ² theo HĐHTĐT số 01/2018/HĐHT/AVP-HK ngày 27 tháng 3 năm 2018.		
(iii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bất động sản dở dang (*)	5.267.221.176	4.854.513.655
Hàng hóa bất động sản	1.860.438	2.721.676
Nguyên vật liệu	359.517	287.638
TỔNG CỘNG	5.269.441.131	4.857.522.969

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

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo	1.603.627.833	1.266.457.762
Thành Phúc - Jamila (**)	674.581.581	481.514.955
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 2	489.519.590	410.073.560
Khang Phúc - Khu Dân cư 11A	440.754.345	415.770.674
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	293.813.807	283.393.065
Sapphire Phú Hữu (**)	253.768.108	184.461.916
Thành Phúc Phú Hữu (**)	253.329.553	242.607.044
Kim Phát Phú Hữu (**)	226.301.370	189.965.524
Khang Phúc - Khu tái định cư Phong Phú 4 (**)	218.070.546	228.135.021
Khang Phúc - An Dương Vương (**)	197.210.000	197.196.000
Quốc Tế Phú Hữu ("The Venica") (**)	194.822.988	240.251.380
Gia Phước ("Rosita Garden")	74.372.493	168.219.936
Không Gian Xanh Phú Hữu ("Lucasta")	49.121.081	189.805.228
Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	28.114.005	27.809.553
Các dự án khác	269.813.876	328.852.037
TỔNG CỘNG	5.267.221.176	4.854.513.655

(**) Một phần trong các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	129.370.984	83.789.712
Phí hoa hồng	71.863.411	38.888.359
Chiết khấu	35.662.099	25.353.573
Công cụ, dụng cụ	1.036.371	4.368.677
Khác	20.809.103	15.179.103
Dài hạn	5.809.939	2.975.093
Công cụ, dụng cụ	5.809.939	2.975.093
TỔNG CỘNG	135.180.923	86.764.805

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Ngân VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	24.429.322	39.244.811	20.080.819	5.237.364	88.992.316
Mua mới	-	871.220	4.084.702	-	4.955.922
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.510.588)	(102.916)	(1.613.504)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	24.429.322	40.116.031	22.654.933	5.134.448	92.334.734
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	4.249.608	29.034.244	1.755.931	4.697.710	39.737.493
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(11.395.439)	(33.225.590)	(9.625.917)	(4.665.552)	(58.912.498)
Khấu hao trong kỳ	(433.614)	(777.455)	(963.007)	(349.139)	(2.523.215)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.510.588	102.916	1.613.504
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	(11.829.053)	(34.003.045)	(9.078.336)	(4.911.775)	(59.822.209)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	13.033.883	6.019.221	10.454.902	571.812	30.079.818
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	12.600.269	6.112.986	13.576.597	222.673	32.512.525

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm kế toán</i>	<i>Ngân VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và ngày 30 tháng 6 năm 2018	331.745	1.455.004	1.786.749
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	331.745	1.312.660	1.644.405
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(331.745)	(1.439.324)	(1.771.069)
Hao mòn trong kỳ	-	(9.500)	(9.500)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	(331.745)	(1.448.824)	(1.780.569)
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	-	15.680	15.680
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	-	6.180	6.180

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Ngân VND Cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	19.257.083
Thanh lý, nhượng bán	(747.532)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	18.509.551
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(13.758.411)
Khấu hao trong kỳ	(65.638)
Thanh lý, nhượng bán	662.394
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	(13.161.655)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	5.498.672
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	5.347.896

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ do hầu hết bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) đã được cho thuê lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	362.795.665	271.649.241
Khác	38.335.465	40.463.884
TỔNG CỘNG	401.131.130	312.113.125

(*) Một phần trong dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 26).

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	-	84.457.344
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.3)	300.000	-
TỔNG CỘNG	14.300.000	98.457.344

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 được trình bày như sau:

	Ngân VND		
	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (*)	Công ty TNHH EB Thành phố Mới (**)	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	57.197.128	14.400.000	71.597.128
Thanh lý	(57.197.128)	(14.400.000)	(71.597.128)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	-	-	-
Phần lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	27.260.216	(14.400.000)	12.860.216
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ	3.999.718	-	3.999.718
Thanh lý	(31.259.934)	14.400.000	(16.859.934)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	-	-	-
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	84.457.344	-	84.457.344
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

- (*) Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc cho Công ty TNHH Dịch vụ EB theo Hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 27 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 211.122.000 ngàn VND, và ghi nhận lãi từ thanh lý khoản đầu tư với số tiền là 122.664.938 ngàn VND.
- (**) Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH EB Thành phố Mới cho Công ty TNHH Dịch vụ EB theo Hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 27 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 14.400.000 ngàn VND, và ghi nhận lãi từ thanh lý khoản đầu tư với số tiền là 14.400.000 ngàn VND.

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	5	14.000.000	5

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 ngàn VND/trái phiếu, kỳ hạn gốc 10 năm và được hưởng tiền lãi với lãi suất là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu cộng 0,8%/năm được phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội.

18. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với tổng số tiền là 47.342.858 ngàn VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017: 65.933.645 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

Ngàn VND

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	
và ngày 30 tháng 6 năm 2018	34.008.874

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	(25.307.022)
Phân bổ trong kỳ	(1.066.874)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	(26.373.896)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	8.701.852
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	7.634.978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	26.091.576	8.415.722
Công ty TNHH Xây dựng Lê Gia	19.909.778	14.030.753
Công ty TNHH Xây dựng Livo	11.501.583	6.927.556
Người bán khác	23.600.697	24.798.753
TỔNG CỘNG	81.103.634	54.172.784

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Ngân VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	1.263.707.582	1.087.119.344
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	1.217.707.582	1.041.119.344
Nhận tạm ứng chuyển giao quyền sử dụng đất	46.000.000	46.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An (**)	46.000.000	46.000.000
Dài hạn	5.617.606	-
Khoản thu trước tiền bán đất nền và nhà (*)	5.617.606	-
TỔNG CỘNG	1.269.325.188	1.087.119.344

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

(**) Đây là khoản nhận tạm ứng từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản Minh An cho việc chuyển giao dự án An Dương Vương theo Hợp đồng số 99/2017/HĐK/BCCI-MA ngày 11 tháng 5 năm 2017.

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngân VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.565.447	89.296.403	(162.176.768)	124.685.082
Thuế giá trị gia tăng	34.014.913	69.761.956	(85.286.525)	18.490.344
Thuế thu nhập cá nhân	1.302.541	4.243.107	(4.432.855)	1.112.793
Tiền sử dụng đất	26.077.123	-	(26.077.123)	-
Khác	85.020	441.462	(456.411)	70.071
TỔNG CỘNG	259.045.044	163.742.928	(278.429.682)	144.358.290

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	50.276.717	75.389.396
Chi phí xây dựng dự án	37.736.688	52.712.970
Chi phí lãi vay	9.696.257	18.677.924
Chi phí hoa hồng	1.557.036	1.041.181
Khác	1.286.736	2.957.321
Dài hạn	90.182.240	93.650.606
Chi phí phát triển dự án	90.182.240	93.650.606
TỔNG CỘNG	140.458.957	169.040.002

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	3.070.615	3.340.485
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.719.246	2.758.229
Khác	1.351.369	582.256
Dài hạn	23.990.788	19.581.389
Khoản thu trước tiền cho thuê đất		
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	23.990.788	19.581.389
TỔNG CỘNG	27.061.403	22.921.874

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn	131.410.783	125.209.720
Quỹ bảo trì	105.466.785	86.630.551
Nhận ký quỹ, ký cược	7.162.012	14.199.439
Cổ tức phải trả	2.039.026	1.970.305
Khác	16.742.960	22.409.425
Dài hạn	43.780.112	42.193.033
Phải trả đền bù đất (*)	23.205.857	23.505.857
Nhận ký quỹ, ký cược	7.242.050	5.498.383
Khác	13.332.205	13.188.793
TỔNG CỘNG	175.190.895	167.402.753

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY VÀ NỢ

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Ngàn VND	
Vay ngắn hạn	479.472.827	186.468.556
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	11.068.687	23.107.090
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	468.404.140	163.361.466
Vay và nợ dài hạn	530.331.083	1.471.222.513
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	380.431.083	1.171.389.180
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	149.900.000	299.833.333
TỔNG CỘNG	1.009.803.910	1.657.691.069

26.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	Ngàn VND			%/năm	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	<u>11.068.687</u>	Từ ngày 5 tháng 7 năm 2018 đến ngày 12 tháng 9 năm 2018	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng cộng 2%/năm	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018 Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</i>					
Khoản vay 1	100.900.000	60 tháng	Tài trợ dự án Sapphire Phú Hữu	9,5	Quyền sử dụng 24.120 m ² đất thuộc dự án Sapphire Phú Hữu
Khoản vay 2	43.740.026	42 tháng	Tài trợ dự án Khu tái định cư Phong Phú 4	9,5	Quyền sử dụng 140.319 m ² đất và tài sản hình thành từ dự án Khu Tái định cư Phong Phú 4
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội</i>					
Khoản vay 1	102.919.989	34 tháng	Tài trợ dự án Kim Phát - Phú Hữu	9,5	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Kim Phát – Phú Hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018 Ngân VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1</i>					
Khoản vay 1	169.644.014	47 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông	9,5	Quyền sử dụng 51.672 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Khu dân cư Bình Trưng - Bình Trưng Đông
Khoản vay 2	80.964.249	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc – Phú Hữu	9	Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Thành Phúc - Phú Hữu quy mô 44.725 m ²
Khoản vay 3	32.850.513	45 tháng	Tài trợ dự án Thành Phúc - Jamila	9	Quyền sử dụng 16.667 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án Thành Phúc - Jamila
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Hòa Hưng</i>					
Khoản vay 1	19.999.998	36 tháng	Tài trợ dự án The Venica	9,5	Quyền sử dụng đất thừa đất số 248 đến 253 và tài sản gắn liền thuộc dự án The Venica

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018 Ngàn VND</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4</i>					
Khoản vay 1	144.245.000	36 tháng	Tài trợ dự án The Venica	10,4	Quyền sử dụng 5.990,6 m ² đất thuộc dự án The Venica
Khoản vay 2	100.000.000	60 tháng	Tài trợ dự án Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	9,5	Quyền sử dụng 109,91 ha đất thuộc Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 3	53.571.434	48 tháng	Tài trợ dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư 11A	9,5	Quyền sử dụng 18.392 m ² đất và tài sản gắn liền thuộc dự án 158 An Dương Vương
TỔNG CỘNG	848.835.223				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>468.404.140</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>380.431.083</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

26. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018 Ngàn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Phát hành theo mệnh giá:					
Vietnam Debt Fund SPC – Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 01/KDH-DC và Hợp đồng đăng ký mua trái phiếu số 02/KDH-DC ngày 7 tháng 9 năm 2017	<u>149.900.000</u>	Ngày 7 tháng 9 năm 2019	Tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư kinh doanh	12	Tín chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

					Ngàn VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.339.998.920	619.915.240	47.936.288	468.978.713	3.476.829.161
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	233.629.242	233.629.242
Phân phối lợi nhuận	-	-	20.125.113	(20.125.113)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(19.028.985)	(19.028.985)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>2.339.998.920</u>	<u>619.915.240</u>	<u>68.061.401</u>	<u>663.453.857</u>	<u>3.691.429.418</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	3.360.000.000	1.087.457.375	68.061.401	698.075.764	5.213.594.540
Phát hành cổ phiếu (i)	518.323.170	602.778.490	-	-	1.121.101.660
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	235.979.055	235.979.055
Chênh lệch hợp nhất do nghiệp vụ hoán đổi cổ phiếu	-	-	-	(161.470.949)	(161.470.949)
Phân phối lợi nhuận	-	-	25.112.552	(25.112.552)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(25.112.552)	(25.112.552)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>3.878.323.170</u>	<u>1.690.235.865</u>	<u>93.173.953</u>	<u>722.358.766</u>	<u>6.384.091.754</u>

- (i) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 51.832.317 cổ phiếu mới để hoán đổi 37.023.366 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 1 năm 2018 (Thuyết minh số 4). Việc phát hành cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 14 tháng 3 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Vốn điều lệ đã góp		
Số đầu năm	3.360.000.000	2.339.998.920
Tăng trong năm	518.323.170	-
Số cuối năm	<u>3.878.323.170</u>	<u>2.339.998.920</u>

27.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	387.832.317	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	387.832.317	336.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	387.832.317	336.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Tổng doanh thu	930.527.736	1.959.801.411
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	899.936.662	1.925.766.121
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.607.156	26.489.925
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	6.522.647	3.250.092
Doanh thu cho thuê hoạt động	1.461.271	4.295.273
Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.936.350)	(4.444.048)
Hàng bán bị trả lại	(1.506.909)	(2.485.202)
Chiết khấu thương mại	(429.441)	(1.958.846)
Doanh thu thuần	928.591.386	1.955.357.363
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	898.000.312	1.921.322.073
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.607.156	26.489.925
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	6.522.647	3.250.092
Doanh thu cho thuê hoạt động	1.461.271	4.295.273

(*) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo chính sách kế toán như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.15*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Nhóm Công ty trong kỳ như sau:

	Ghi nhận doanh thu một lần	Ngàn VND Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	6.522.647	81.585
Giá vốn	(2.092.476)	(26.143)
Lợi nhuận gộp	4.430.171	55.442

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	137.064.938	29.584.281
Lãi tiền gửi	31.716.183	12.449.427
Khác	-	85.530
TỔNG CỘNG	168.781.121	42.119.238

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	588.732.025	1.357.307.942
Giá vốn dịch vụ cung cấp	14.157.957	15.353.414
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	2.092.476	984.393
Giá vốn cho thuê hoạt động	280.891	1.612.618
TỔNG CỘNG	605.263.349	1.375.258.367

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Lãi vay	16.423.742	14.149.121
Chiết khấu thanh toán	15.311.522	61.899.990
Hỗ trợ tài chính cho khách hàng	12.566.103	3.604.384
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	4.773.681	-
Khác	1.205.815	560.151
TỔNG CỘNG	50.280.863	80.213.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí bán hàng	46.014.023	109.150.677
Chi phí hoa hồng	27.954.045	89.346.198
Chi phí quảng cáo	12.272.149	7.807.201
Chi phí lương	2.741.379	1.452.142
Khác	3.046.450	10.545.136
Chi phí quản lý doanh nghiệp	83.306.265	67.334.806
Chi phí lương	44.340.277	41.333.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.077.845	9.256.044
Chi phí khấu hao	2.230.199	2.129.282
Khác	22.657.944	14.616.476
TỔNG CỘNG	129.320.288	176.485.483

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngàn VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Thu nhập khác	9.740.512	7.672.705
Doanh thu dịch vụ quản lý	5.283.707	5.017.752
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	2.598.634	951.731
Thu nhập từ thanh lý tài sản	500.000	1.149.091
Khác	1.358.171	554.131
Chi phí khác	(14.190.478)	(18.413.737)
Chi phí dịch vụ quản lý	(9.664.620)	(10.820.091)
Phạt do chậm nộp thuế	(1.869.465)	(4.018.242)
Phạt do vi phạm hợp đồng	(403.420)	(2.703.238)
Khác	(2.252.973)	(872.166)
LỖ KHÁC	(4.449.966)	(10.741.032)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Chi phí thuế TNDN hiện hành	85.933.976	108.968.996
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(52.224)	1.945.795
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(10.314.017)	(7.204.353)
TỔNG CỘNG	75.567.735	103.710.438

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	312.057.760	355.344.254
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	62.411.552	71.068.851
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	3.703.501	134.469
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	79.239	8.528.329
Thu nhập không chịu thuế	-	(3.871)
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(799.944)	(113.236)
Điều chỉnh hợp nhất	10.228.158	27.788.033
Lỗi năm trước chuyển sang	(2.547)	(5.637.932)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(52.224)	1.945.795
Chi phí thuế TNDN	75.567.735	103.710.438

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Ngàn VND Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thức ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thức ngày 30 tháng 6 năm 2017
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lỗ thuế	24.737.314	17.469.782	7.267.532	-
Chi phí lãi vay	6.684.479	7.073.317	(388.838)	1.324.199
Lợi nhuận chưa thực hiện	26.802	68.632	(41.830)	(683.467)
Chi phí phải trả	7.274	7.274	-	3.539.654
Thu nhập lãi vay dự thu	-	(74.667)	74.667	(1.735.407)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	8.786	(8.786)	(269.140)
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	(400.000)
TỔNG CỘNG	31.455.869	24.553.124	6.902.745	1.775.839
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	18.144.096	12.578.914	5.565.182	5.414.312
Chi phí lãi vay	8.040.368	10.541.844	(2.501.476)	4.881.771
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	400.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	270.966	277.039	(6.073)	217.645
Lợi nhuận chưa thực hiện	203.443	216.192	(12.749)	206.049
Chi phí phải trả	102.333	-	102.333	-
Thu nhập lãi vay dự thu	(21.543.332)	(21.782.163)	238.831	(5.732.676)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(33.235.179)	(33.234.400)	(779)	(204)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(49.196.893)	(49.222.896)	26.003	41.617
TỔNG CỘNG	(76.814.198)	(80.225.470)	3.411.272	5.428.514
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần			10.314.017	7.204.353

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

34. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Lương và thưởng	<u>4.015.349</u>	<u>4.980.850</u>

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	235.979.055	233.629.242
Trừ Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(12.556.276)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	235.979.055	221.072.966
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>378.954.959</u>	<u>233.999.892</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	0,62	0,94
- Lãi suy giảm	0,62	0,94

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

36. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Đến 1 năm	13.045.611	12.222.543
Trên 1 đến 5 năm	21.473.676	26.044.753
TỔNG CỘNG	34.519.287	38.267.296

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



Nguyễn Trần Cẩm Hiền
Người lập



Nguyễn Quốc Ân
Kế toán trưởng




Ngô Thị Mai Chi
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 8 năm 2018