

**Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng  
Địa ốc Đất Xanh**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## 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 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 55

# Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 181/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới bất động sản và các dịch vụ khác.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2017
Ông Phạm Linh	Thành viên	
Ông Trần Việt Anh	Thành viên	
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên	

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Văn Bang	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2017
Bà Trần Thị Thủy Trang	Trưởng Ban	miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2017
Bà Trịnh Thị Ngọc Hà	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Vy Liêm	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lương Trí Thìn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2017
Ông Trần Công Luận	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2017
Bà Đỗ Thị Thái	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2017
Ông Nguyễn Trường Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Bà Trần Thị Thủy Trang	Kế toán trưởng	bổ nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017
Ông Trương Minh Chánh	Kế toán trưởng	miễn nhiệm ngày 3 tháng 4 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lương Trí Thìn.

Bà Đỗ Thị Thái được Ông Lương Trí Thìn ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 theo Giấy Ủy quyền Số 92/2017/UQ-DXG/PPC ngày 9 tháng 8 năm 2017.

### 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 Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("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 (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 phân tích tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đo Thị Thái  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

Số tham chiếu: 61281235/19357093/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 Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, 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 của Tập đoàn 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 Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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



---

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.067.696.399.502</b>	<b>4.627.026.584.133</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.173.448.216.893</b>	<b>1.818.216.889.701</b>
111	1. Tiền		301.531.327.556	286.985.130.724
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.871.916.889.337	1.531.231.758.977
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.040.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.040.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.424.308.113.148</b>	<b>1.865.019.675.443</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	420.285.772.645	395.605.334.156
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	268.296.015.010	81.292.374.508
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	165.738.874.721	18.238.874.721
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	2.585.289.233.947	1.386.877.158.534
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(15.301.783.175)	(16.994.066.476)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>1.394.499.947.282</b>	<b>915.502.618.676</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.394.499.947.282	916.751.839.821
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(1.249.221.145)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>71.400.122.179</b>	<b>28.287.400.313</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	32.779.805.510	20.299.690.540
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		38.592.988.059	7.982.759.606
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		27.328.610	4.950.167

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.143.868.562.554</b>	<b>935.764.590.123</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>149.706.706.567</b>	<b>2.735.637.693</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		899.539.017	536.450.933
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	147.494.400.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác		1.312.737.550	2.199.186.760
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>47.083.721.329</b>	<b>38.857.320.033</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	27.016.250.029	20.886.919.550
222	Nguyên giá		45.049.869.967	38.105.660.008
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.033.619.938)	(17.218.740.458)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	20.067.471.300	17.970.400.483
228	Nguyên giá		21.931.981.268	19.432.972.560
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.864.509.968)	(1.462.572.077)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>24.371.321.387</b>	<b>37.838.469.359</b>
231	1. Nguyên giá		26.347.442.278	41.449.395.586
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(1.976.120.891)	(3.610.926.227)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>47.398.355.994</b>	<b>151.851.154.782</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	47.398.355.994	151.851.154.782
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>634.165.683.561</b>	<b>580.053.037.698</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17	634.165.683.561	580.053.037.698
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>241.142.773.716</b>	<b>124.428.970.558</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	119.724.174.249	66.171.292.884
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	10.731.037.226	2.894.789.814
268	3. Tài sản dài hạn khác	18	1.390.000.000	25.944.955.697
269	4. Lợi thế thương mại	19	109.297.562.241	29.417.932.163
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.211.564.962.056</b>	<b>5.562.791.174.256</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.300.540.493.668</b>	<b>2.025.436.101.162</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.130.030.912.326</b>	<b>1.527.604.858.832</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	150.248.767.152	160.826.660.171
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	899.627.271.038	435.780.003.398
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	109.247.845.162	174.104.546.709
314	4. Phải trả người lao động		32.157.513.976	32.566.192.096
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	109.149.798.720	146.577.616.543
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	25.119.108.010	5.203.353.925
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	1.219.965.880.688	342.728.822.732
320	8. Vay ngắn hạn	26	537.171.343.404	189.927.067.327
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		1.421.231.211	1.307.434.770
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		45.922.152.965	38.583.161.161
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.170.509.581.342</b>	<b>497.831.242.330</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		3.537.603.134	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	1.629.256.558	1.650.908.218
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	6.894.408.468	2.044.973.458
338	4. Vay dài hạn	26	1.158.448.313.182	494.135.360.654
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.911.024.468.388</b>	<b>3.537.355.073.094</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.911.024.468.388</b>	<b>3.537.355.073.094</b>
411	1. Vốn cổ phần	27.1	2.859.113.590.000	2.530.490.680.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.859.113.590.000	2.530.490.680.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	10.867.980.806	10.867.980.806
415	3. Cổ phiếu quỹ	27.1	(2.500.560.000)	(580.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	26.901.760.771	27.151.657.159
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	397.093.737.012	676.747.251.369
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		194.199.864.841	139.543.720.319
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		202.893.872.171	537.203.531.050
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		619.547.959.799	292.677.503.760
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.211.564.962.056</b>	<b>5.562.791.174.256</b>

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Người lập

Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng



ĐỖ THANH  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	879.312.154.551	1.087.230.052.604
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	(325.380.682)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	879.312.154.551	1.086.904.671.922
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(394.784.414.617)	(741.935.252.593)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		484.527.739.934	344.969.419.329
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	30.775.563.864	14.510.774.936
22	7. Chi phí tài chính	30	(18.728.694.385)	(18.903.219.611)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(18.728.548.671)	(17.345.028.441)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết		53.464.645.863	35.583.305.365
25	9. Chi phí bán hàng	31	(120.089.226.482)	(98.124.660.706)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(103.741.268.276)	(74.257.651.747)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		326.208.760.518	203.777.967.566
31	12. Thu nhập khác	32	11.443.712.721	1.510.727.430
32	13. Chi phí khác	32	(8.100.966.468)	(3.866.856.867)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	3.342.746.253	(2.356.129.437)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		329.551.506.771	201.421.838.129
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(67.233.275.930)	(32.712.139.807)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	7.836.247.412	(3.585.930.191)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		270.154.478.253	165.123.768.131
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		202.893.872.171	148.998.856.856
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		67.260.606.082	16.124.911.275
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	710	848
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	710	848

Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Người lập

Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thảo  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

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


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>329.551.506.771</b>	<b>201.421.838.129</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	13, 14, 15, 19	5.104.737.315	3.870.287.208
03	Hoàn nhập dự phòng		(2.827.708.005)	(769.960.617)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(79.273.441.344)	(47.450.523.491)
06	Chi phí lãi vay	30	18.728.548.671	17.345.028.441
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>271.283.643.408</b>	<b>174.416.669.670</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(1.374.625.242.579)	(89.775.771.041)
10	Giảm hàng tồn kho		2.117.444.597	236.029.596.107
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.210.748.750.632	(381.839.210.443)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(59.035.907.335)	2.418.722.145
14	Tiền lãi vay đã trả		(36.850.208.697)	(22.198.448.403)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(124.833.498.011)	(54.956.241.726)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	2.551.637.598
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.733.666.362)	(24.990.757.906)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(134.928.684.347)</b>	<b>(158.343.803.999)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(28.361.668.898)	(18.094.775.763)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		854.545.454	-
23	Tiền chi cho vay		(309.034.400.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay		10.000.000.000	500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(382.680.579.736)	(177.308.063.582)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.323.685.920
27	Tiền thu lãi cho vay		38.997.950.866	12.073.269.050
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(670.224.152.314)</b>	<b>(181.505.884.375)</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Nhận vốn góp của chủ sở hữu		375.132.878.048	9.730.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	26	1.255.604.755.381	165.677.806.415
34	Tiền trả nợ gốc vay	26	(234.047.526.776)	(207.195.837.556)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát	27.2	(236.305.942.800)	(11.455.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		<b>1.160.384.163.853</b>	<b>(43.243.531.141)</b>
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		<b>355.231.327.192</b>	<b>(383.093.219.515)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>1.818.216.889.701</b>	<b>909.523.073.630</b>
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	<b>2.173.448.216.893</b>	<b>526.429.854.115</b>

  
Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Người lập

  
Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Thái  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

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 2017

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 23 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 14 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là xây dựng, kinh doanh bất động sản ("BDS"), dịch vụ môi giới BDS và các dịch vụ khác.

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại Số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và chi nhánh tại Lầu 16, Tòa nhà Center Building, Số 1, Đường Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 2.210 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 2.079).

**Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 13 công ty con trực tiếp và 5 công ty con gián tiếp với chi tiết như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
(1) Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn Riverside ("Saigon Riverside")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	75
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,90
(3) Công ty Cổ phần Đầu tư Đất Viễn Đông ("Vidoland")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
(4) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,89
(5) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,98
(6) Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát ("Long Kim Phát")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	100
(7) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
(8) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Kinh doanh BDS	Đang hoạt động	99,99
(9) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	51
(10) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BDS	Đang hoạt động	55
(11) Công ty Cổ phần Xây dựng FBV ("Xây dựng FBV") (trước là Công ty Cổ phần Xây dựng ECI)	Xây dựng	Đang hoạt động	51

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 2017

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

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(13) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(14) Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Đồng ("Sài Đồng")	Kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	51
(15) Công ty Cổ phần Địa ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(16) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Vinhomes ("Vinhomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(17) Công ty Cổ phần Nội thất Defuco ("Defuco")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(18) Công ty Cổ phần Đất Xanh Nha Trang ("Đất Xanh Nha Trang")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51



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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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.

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 2017

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**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 Tập đoàn là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất giữa niên độ cho đến ngày Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được 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.

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 2017

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

Hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Nguyên vật liệu cho hợp đồng xây dựng	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí các công trình xây dựng dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan 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 tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán 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 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 Tập đoàn 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 khấu hao lũy kế.

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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.



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 2017

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phân 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.

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất bao gồm toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

**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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 30 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 11 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web	3 – 6 năm

Tập đoàn không phân bổ quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 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.

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 2017

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

#### 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 Tập đoàn.

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

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Nhà mẫu; 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 giữa niên độ kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

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

#### 3.11 Đầu tư vào 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 Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% 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 2017

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

**3.11 Đầu tư vào 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 Tập đoàn 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 phân ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn 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 phân ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo 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 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 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 Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. 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 Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

**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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Các khoản dự phòng**

Tập đoàn ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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 2017

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

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán nhà phố và căn hộ*

Đối với các nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bán giao cho khách hàng.

*Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác*

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

*Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, 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 được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

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, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

*Tiền 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.

*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.

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 2017

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

#### 3.18 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.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính 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 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 hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

**3.19 Các bên liên quan**

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

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

**3.20 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long**

Vào ngày 9 tháng 5 năm 2017, Tập đoàn đã mua 99,90% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Thăng Long ("Thăng Long Petrol"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 0310275607, do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 25 tháng 8 năm 2010 và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó. Lĩnh vực kinh doanh chính của Thăng Long Petrol là kinh doanh bất động sản. Tập đoàn mua cho mục đích mở rộng kinh doanh.

VND

Giá trị hợp lý tam tính ghi nhận tại ngày mua

<b>Tài sản</b>	
Tiền	149.086.878.764
Hàng tồn kho	327.445.075.749
Tài sản ngắn hạn khác	27.388.038.863
Tài sản dài hạn khác	9.420.000
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả ngắn hạn khác	11.660.488.376
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>492.268.925.000</b>
Cổ đông không kiểm soát	(492.268.925)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 19)	81.498.989.815
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>573.275.645.890</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	149.086.878.764
Tiền đã chi để mua công ty con	(573.275.645.890)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(424.188.767.126)</b>

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 2017

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	8.332.820.074	1.783.533.764
Tiền gửi ngân hàng	293.198.507.482	285.201.596.960
Các khoản tương đương tiền (*)	1.871.916.889.337	1.531.231.758.977
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.173.448.216.893</u></b>	<b><u>1.818.216.889.701</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4 - 6%/ năm.

Khoản tương đương tiền trị giá 317.504.698.700 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng và trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 26.1 và 26.3).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ bên khác	419.061.957.969	394.492.590.000
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Thương mại Thăng Long	85.188.501.342	34.711.108.137
- Công ty TNHH Bến Du Thuyền Đà Nẵng	62.475.558.452	62.475.558.452
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng Miền Trung	51.059.878.530	19.356.767.223
- Công ty TNHH Tư vấn và Kinh doanh nhà Đạt Gia	20.575.479.330	24.361.940.798
- Công ty TNHH IDE Việt Nam	19.903.552.501	-
- Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh nhà Vạn Thái	10.590.911.577	19.502.203.289
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam	4.234.666.454	10.192.555.046
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Đầu tư Việt Nam	50.000.000	15.390.043.348
- Công ty TNHH Đầu tư - Thương mại Việt Phát	-	11.809.601.034
- Công ty Cổ phần Đầu tư Viethomes	-	8.128.900.855
- Các khách hàng khác	164.983.409.783	188.563.911.818
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.223.814.676	1.112.744.156
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>420.285.772.645</u></b>	<b><u>395.605.334.156</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 10)	(6.563.163.972)	(8.718.253.699)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>413.722.608.673</u></b>	<b><u>386.887.080.457</u></b>

Khoản phải thu từ Công ty TNHH IDE Việt Nam được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

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 2017

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ông Nguyễn Lịch - Dự án Phố Mơ	91.460.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Phố Mơ	53.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp và Vật tư Xây dựng	13.900.000.000	-
Công ty TNHH An Phú Vinh	9.854.916.134	-
Công ty Cổ phần C.T - Phương Nam	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty TNHH IDE Việt Nam	152.843.083	15.000.000.000
Khác	90.388.255.793	57.292.374.508
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>268.296.015.010</b>	<b>81.292.374.508</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 10)	(947.792.777)	(947.792.777)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>267.348.222.233</b>	<b>80.344.581.731</b>

**8. PHẢI THU VÈ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34) (i)	26.227.537.919	10.000.000.000
Cho vay bên khác (ii)	139.511.336.802	8.238.874.721
	165.738.874.721	18.238.874.721
<b>Dài hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	147.494.400.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>313.233.274.721</b>	<b>18.238.874.721</b>

(i) Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn bên liên quan như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Hình thức đảm bảo
	VND	
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư LDG</b>		
Khoản cho vay 1	20.000.000.000	Tín chấp
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Nam Sài Gòn ("Nam Sài Gòn")</b>		
Khoản cho vay 1	2.639.624.912	Tín chấp
Khoản cho vay 2	2.044.448.007	Tín chấp
Khoản cho vay 3	1.084.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 4	408.465.000	Tín chấp
Khoản cho vay 5	51.000.000	Tín chấp
	6.227.537.919	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.227.537.919</b>	



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 2017

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

(ii) Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn bên khác như sau:

<i>Bên vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	VND	
<b>Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn</b>		
Khoản cho vay 1	<u>137.500.000.000</u>	Tín chấp
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh</b>		
Khoản cho vay 1	<u>2.011.336.802</u>	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>139.511.336.802</b></u>	

Các khoản cho vay ngắn hạn được tính theo lãi suất thị trường áp dụng cho từng khoản cho vay.

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 2017

**9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	1.960.433.486.667	808.178.301.703
- Dự án Tuyên Sơn	346.850.065.353	-
- Dự án Khu Đô thị Phú Mỹ An	306.442.337.353	148.552.252.601
- Dự án Chung cư Imperial Plaza	260.466.724.879	223.582.731.109
- Dự án Khu Chung cư Hải Phát	132.232.800.000	10.000.000.000
- Dự án Khu dân cư Bàu Mạc	149.001.761.700	41.389.378.250
- Dự án Saigon Gateway	125.363.650.000	-
- Dự án Khu trung tâm Nam Rạch Chiếc	107.130.788.600	107.130.788.600
- Dự án Khu nhà ở Hateco 6	92.888.825.000	22.885.879.000
- Dự án Green Town	57.200.000.000	-
- Dự án Khu dân cư Phố chợ Điện Ngọc	48.433.131.292	20.204.631.142
- Dự án Marina Complex	25.500.000.000	25.500.000.000
- Khác	308.923.402.490	208.932.641.001
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	360.000.000.000	260.000.000.000
Tạm ứng nhân viên	139.738.356.028	90.185.639.387
Tạm ứng đầu tư	94.608.914.000	197.538.062.500
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Việt Tin	48.600.000.000	48.600.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí	-	56.365.830.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản LinkGroup	-	50.000.000.000
- Khác	46.008.914.000	42.572.232.500
Tạm ứng vốn	5.949.315.558	5.871.230.111
Phải thu lãi từ cho vay	5.599.838.106	13.822.225.108
Chi trả hộ	3.690.000.000	-
Cổ tức	-	680.400.000
Khác	15.269.323.588	10.601.299.725
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.585.289.233.947</b>	<b>1.386.877.158.534</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)	(7.790.826.426)	(7.328.020.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.577.498.407.521</b>	<b>1.379.549.138.534</b>
Trong đó:		
Phải thu bên khác	2.288.057.986.024	1.113.141.446.568
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 34)	297.231.247.923	273.735.711.966

Khoản phải thu khác từ vốn góp của các HĐHTKD trị giá 118.484.500.000 VND được dùng làm tài sản cầm cố cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

(i) Chi tiết khoản vốn góp HĐHTKD như sau:

- Khoản vốn góp trị giá 260.000.000.000 VND với Công ty Cổ phần Đầu tư LDG - công ty liên kết của Tập đoàn, để hợp tác phát triển dự án Khu du lịch và biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Grand World tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Tập đoàn sẽ được chia 50% lợi nhuận trước thuế từ dự án.
- Khoản vốn góp trị giá 100.000.000.000 VND với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn trong năm 2017 thể hiện khoản đặt cọc để tham gia hợp tác thực hiện phát triển dự án tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 2017

**10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	7.790.826.428	7.328.020.000
Dự phòng các khoản phải thu	6.563.163.972	8.718.253.699
Dự phòng trả trước cho người bán	947.792.777	947.792.777
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.301.783.175</b>	<b>16.994.066.476</b>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Số đầu kỳ	17.199.572.156	17.951.203.203
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	2.207.395.790	376.514.354
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(4.105.184.771)	(1.146.474.971)
Số cuối kỳ	<u>15.301.783.175</u>	<u>17.181.242.586</u>

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản dở dang	(i) 1.221.856.801.373	584.358.381.648
Các công trình xây dựng dở dang	79.570.690.223	36.155.554.575
Bất động sản chờ bán	(ii) 48.047.081.160	52.146.302.310
Bất động sản thành phẩm	41.242.011.016	238.790.150.712
- Dự án Luxcity	24.048.887.040	219.237.981.581
- Dự án Khu dân cư nút giao thông Phố Đức Chính và Ngô Quyền	7.658.084.902	-
- Dự án An Viên	7.482.030.706	19.552.169.131
- Dự án Sunview 1, 2	2.053.008.368	-
Nguyên vật liệu xây dựng	2.248.959.297	3.921.026.430
Hàng hóa	931.934.727	989.072.190
Công cụ, dụng cụ	602.469.486	391.351.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.394.499.947.282</b>	<b>916.751.839.821</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.249.221.145)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.394.499.947.282</b>	<b>915.502.618.676</b>

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 2017

**11. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(i) Chi tiết bất động sản dở dang được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án Opal City	327.445.075.749	-
Dự án Opal Riverside	266.182.040.223	146.389.258.375
Dự án Lux Garden	143.974.966.887	118.853.822.379
Dự án Luxstar	116.311.439.012	-
Dự án Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	110.637.820.926	110.270.973.582
Dự án Opal Garden	102.326.211.268	59.046.472.955
Dự án Opal Skyview	77.534.241.138	66.124.076.709
Dự án Luxcity	48.584.315.780	27.532.661.084
Dự án Khu dân cư Gold Hill	21.634.769.289	45.263.981.174
Dự án An Viên	1.111.034.606	4.234.140.806
Khác	6.114.886.495	6.642.994.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.221.856.801.373</u></b>	<b><u>584.358.381.648</u></b>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 26.2 và 26.3).

(ii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất mà Tập đoàn đã mua nhằm mục đích bán lại trong tương lai.

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 26.268.333.332 VND (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 4.853.419.962 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	24.771.950.625	16.334.724.592
Công cụ, dụng cụ	4.880.864.448	2.028.396.065
Chi phí thuê văn phòng	466.737.249	687.061.509
Chi phí sửa chữa văn phòng	141.186.949	579.691.959
Khác	2.519.066.239	669.816.415
	<u>32.779.805.510</u>	<u>20.299.690.540</u>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	107.377.024.404	50.592.355.731
Công cụ, dụng cụ	9.055.093.825	10.639.007.176
Chi phí sửa chữa văn phòng	2.401.301.487	2.852.673.093
Khác	890.754.533	2.087.256.884
	<u>119.724.174.249</u>	<u>66.171.292.884</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>152.503.979.759</u></b>	<b><u>86.470.983.424</u></b>

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 2017

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	230.181.818	5.561.192.229	28.026.028.477	4.155.179.302	133.078.182	38.105.660.008
Mua trong kỳ	40.098.000	30.956.522	8.134.384.728	316.233.819	509.090.909	9.030.763.978
Thanh lý	-	-	(2.086.554.019)	-	-	(2.086.554.019)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>270.279.818</u>	<u>5.592.148.751</u>	<u>34.073.859.186</u>	<u>4.471.413.121</u>	<u>642.169.091</u>	<u>45.049.869.967</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	40.000.000	5.223.350.318	797.488.590	-	6.060.838.908
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(127.063.158)	(1.862.973.684)	(13.628.848.842)	(1.584.601.992)	(15.252.782)	(17.218.740.458)
Khấu hao trong kỳ	(15.070.848)	(319.889.340)	(2.038.943.890)	(335.620.097)	(28.551.184)	(2.738.075.359)
Thanh lý	-	-	1.923.195.879	-	-	1.923.195.879
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(142.134.006)</u>	<u>(2.182.863.024)</u>	<u>(13.744.596.853)</u>	<u>(1.920.222.089)</u>	<u>(43.803.966)</u>	<u>(18.033.619.938)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>103.118.660</u>	<u>3.698.218.545</u>	<u>14.397.179.635</u>	<u>2.570.577.310</u>	<u>117.825.400</u>	<u>20.886.919.550</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>128.145.812</u>	<u>3.409.285.727</u>	<u>20.329.262.333</u>	<u>2.551.191.032</u>	<u>598.365.125</u>	<u>27.016.250.029</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Thẻ chấp để đảm bảo các     khoản vay     (Thuyết minh số 26.1 và 26.2)</i>	-	-	2.898.268.115	-	-	2.898.268.115

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 2017

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	16.119.154.646	2.399.917.309	603.166.005	310.734.600	19.432.972.560
Mua trong kỳ	1.689.632.300	409.923.200	-	-	2.099.555.500
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	366.029.208	-	-	366.029.208
Tăng do mua công ty con	-	33.424.000	-	-	33.424.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>17.808.786.946</u>	<u>3.209.293.717</u>	<u>603.166.005</u>	<u>310.734.600</u>	<u>21.931.981.268</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	-	385.166.005	107.434.600	492.600.605
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(340.743.969)	(505.510.847)	(432.645.171)	(183.672.090)	(1.462.572.077)
Hao mòn trong kỳ	-	(309.143.057)	(33.958.332)	(25.412.502)	(368.513.891)
Tăng do mua công ty con	-	(33.424.000)	-	-	(33.424.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(340.743.969)</u>	<u>(848.077.904)</u>	<u>(466.603.503)</u>	<u>(209.084.592)</u>	<u>(1.864.509.968)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>15.778.410.677</u>	<u>1.894.406.462</u>	<u>170.520.834</u>	<u>127.062.510</u>	<u>17.970.400.483</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>17.468.042.977</u>	<u>2.361.215.813</u>	<u>136.562.502</u>	<u>101.650.008</u>	<u>20.067.471.300</u>

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 2017

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 15.1)	21.233.864.016	21.612.652.344
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 15.2)	3.137.457.371	16.225.817.015
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.371.321.387</b>	<b>37.838.469.359</b>

**15.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

	VND	
	Nhà cửa và vật kiến trúc	
<b>Nguyên giá:</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017		22.727.299.115
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016		(1.114.646.771)
Khấu hao trong kỳ		(378.788.328)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017		(1.493.435.099)
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016		21.612.652.344
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017		21.233.864.016

*Thuyết minh bổ sung:*

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	949.449.536	275.323.774
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	378.788.328	83.768.290

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 35.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

**15.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá**

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá là giá trị các căn hộ thương mại đã hoàn thành tại Sunview 1 và Sunview 2.

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 2017

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Dự án Opal Tower	23.722.775.063	22.909.577.347
Dự án tòa nhà văn phòng Vicco	19.082.369.292	6.434.855.365
Dự án Cao ốc Viễn Đông (i)	-	114.330.450.000
Chi phí dự án khác	4.593.211.639	8.176.272.070
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>47.398.355.994</b>	<b>151.851.154.782</b>

(i) Trong kỳ, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã quyết định chuyển đổi mục đích sử dụng đối với dự án Cao ốc Viễn Đông và theo đó, giá trị dự án đã được chuyển sang hàng hóa bất động sản.

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Lĩnh vực kinh doanh		Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
		Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ
		%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG ("LDG")	Kinh doanh BDS	41,33	514.330.271.550	41,33	461.086.042.448
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Bất động sản Queen Land ("Queen Land")	Kinh doanh BDS và dịch vụ môi giới	36	1.851.220.700	36	982.803.939
Công ty TNHH Du lịch Địa Ốc Phú Lạc – Phú Quốc ("Phú Lạc – Phú Quốc")	Dịch vụ du lịch	29,50	117.984.191.311	29,50	117.984.191.311
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>634.165.683.561</b>		<b>580.053.037.698</b>



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 2017

**17. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT** (tiếp theo)

Chi tiết tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

VND

**Giá gốc khoản đầu tư:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	428.708.410.000
Tăng trong kỳ	648.000.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>429.356.410.000</u>

**Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	151.344.627.698
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	53.464.645.863
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>204.809.273.561</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>580.053.037.698</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>634.165.683.561</u>

**18. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC**

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào dự án Bầu Bàng	1.390.000.000	1.390.000.000
Đầu tư vào dự án Công ty Đầu tư Đông Á	-	23.115.124.000
Đầu tư vào dự án khác	-	1.439.831.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>1.390.000.000</u>	<u>25.944.955.697</u>

Các khoản này thể hiện khoản góp vốn đầu tư để phát triển dự án cùng các đối tác này.

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 2017

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	32.387.194.744
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh ( <i>Thuyết minh số 4</i> )	81.498.989.815
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	113.886.184.559

**Phân bổ lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	(2.969.262.581)
Phân bổ trong kỳ	(1.619.359.737)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	(4.588.622.318)

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	29.417.932.163
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	109.297.562.241

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả các bên khác	149.978.294.675	159.961.087.341
- Công ty Cổ phần Bất động sản Unihomes	16.117.522.740	20.186.715.796
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Thiên Phú	14.659.696.092	12.911.631.808
- Công ty TNHH Xây dựng Vũng Bền	11.242.916.728	11.242.916.728
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hưng Long Phát	7.359.710.976	7.359.710.976
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp	4.856.735.538	8.024.582.375
- Khác	95.741.712.601	100.235.529.658
Phải trả bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	270.472.477	865.572.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>150.248.767.152</b>	<b>160.826.660.171</b>

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Cá nhân mua căn hộ trả tiền trước	888.974.245.864	417.575.308.763
Khách hàng khác trả tiền trước	10.453.025.174	16.904.694.635
Bên liên quan trả tiền trước ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	200.000.000	1.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>899.627.271.038</b>	<b>435.780.003.398</b>

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 2017

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Thuế giá trị gia tăng	49.278.411.292	94.623.347.411	(106.383.146.335)	37.518.612.368
Thuế TNDN	116.362.575.214	67.233.275.930	(124.833.498.011)	58.762.353.133
Thuế thu nhập cá nhân	8.462.560.203	23.465.337.497	(18.961.018.039)	12.968.879.661
Khác	1.000.000	22.747.000	(23.747.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>174.104.546.709</b>	<b>185.344.707.838</b>	<b>(250.201.409.385)</b>	<b>109.247.845.162</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí xây dựng dự án	68.289.719.416	122.401.290.202
Chi phí lãi vay	16.141.928.884	9.261.922.245
Phí môi giới	13.927.176.729	3.036.120.943
Lương, thưởng	-	2.148.102.126
Khác	10.790.973.691	9.730.181.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>109.149.798.720</b>	<b>146.577.616.543</b>

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	22.740.335.770	4.180.586.481
Doanh thu về phí quản lý	2.072.577.393	716.572.597
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.935.451.405	1.957.103.065
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.748.364.568</b>	<b>6.854.262.143</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	25.119.108.010	5.203.353.925
<i>Dài hạn</i>	1.629.256.558	1.650.908.218

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 2017

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
		VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	933.123.601.182	230.021.808.685
Phải trả các khoản đầu tư	120.225.558.467	50.405.519.577
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng và Đô thị Dầu khí	108.726.595.200	-
- Khác	11.498.963.267	50.405.519.577
Đặt cọc khách hàng cá nhân mua căn hộ	93.410.687.336	5.290.687.336
Thu hộ phí bảo trì các dự án	21.855.383.156	38.137.035.875
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.722.732.472	4.456.732.472
Cổ tức phải trả	6.688.100.025	2.102.786.825
Nhận góp vốn từ HĐHTKD	2.000.000.000	2.000.000.000
Khác	28.939.818.050	10.314.251.962
	<u>1.219.965.880.688</u>	<u>342.728.822.732</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên khác</i>	1.215.325.871.688	337.145.886.732
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	4.640.009.000	5.582.936.000
<b>Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.894.408.468	2.044.973.458
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.226.860.289.156</b></u>	<u><b>344.773.796.190</b></u>

**26. VAY**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>537.171.343.404</b>	<b>189.927.067.327</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	501.966.884.434	116.512.773.000
Vay dài hạn đến hạn trả	35.204.458.970	73.414.294.327
<b>Dài hạn</b>	<b>1.158.448.313.182</b>	<b>494.135.360.654</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	18.448.313.182	144.135.360.654
Trái phiếu (Thuyết minh số 26.3)	1.140.000.000.000	350.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>1.695.619.656.586</b></u>	<u><b>684.062.427.981</b></u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
		VND
Số đầu kỳ	684.062.427.981	438.613.908.787
Vay trong kỳ	1.255.604.755.381	165.677.806.415
Trả nợ gốc vay	(234.047.526.776)	(207.195.837.556)
Chi phí phát hành trái phiếu	(10.000.000.000)	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<u><b>1.695.619.656.586</b></u>	<u><b>397.095.877.646</b></u>

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 2017

**26. VAY (tiếp theo)**

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	-----------------------------------	-------------------	-----------------	----------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thủ Thiêm**

Khoản vay 1	82.025.363.000	Từ ngày 31 tháng 7 năm 2017 đến ngày 5 tháng 1 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
-------------	----------------	---------------------------------------------------------	----------------------	----------

Khoản vay 2	25.000.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 19.000.000.000 VND
-------------	----------------	--------------------------	----------------------	-------------------------------------------

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

Khoản vay 1	80.000.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2017 đến ngày 21 tháng 4 năm 2018	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
-------------	----------------	-------------------------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------------------------------------

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

Khoản vay 1	70.691.763.500	Từ ngày 23 tháng 7 năm 2017 đến ngày 12 tháng 12 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.229.298.700 VND
-------------	----------------	-----------------------------------------------------------	----------------------	-------------------------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Khoản vay 1	67.245.638.600	Ngày 13 tháng 3 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 10.100.000.000 VND
-------------	----------------	--------------------------	----------------------	-------------------------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng**

Khoản vay 1	50.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2018 đến ngày 17 tháng 2 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
-------------	----------------	----------------------------------------------------------	----------------------	----------

Khoản vay 2	39.658.489.584	Từ ngày 20 tháng 8 năm 2017 đến ngày 29 tháng 12 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 4.150.000.000 VND
-------------	----------------	-----------------------------------------------------------	----------------------	------------------------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam**

Khoản vay 1	40.000.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Khoản phải thu từ HĐHTKD ngày 1 tháng 3 năm 2017 trị giá 118.484.500.000 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 2017

**26. VAY (tiếp theo)**

**26.1 Các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Đồng Nai</b>				
Khoản vay 1	20.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2017	Thanh toán tiền đặt cọc	Khoản phải thu từ Công ty TNHH IDE Việt Nam
Khoản vay 2	5.100.000.000	Ngày 15 tháng 8 năm 2017	Thanh toán tiền đặt cọc	Tin chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong</b>				
Khoản vay 1	17.300.000.000	Từ ngày 20 tháng 8 năm 2017 đến ngày 29 tháng 12 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Khoản tiền gửi trị giá 3.531.000.000 VND
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa</b>				
Khoản vay 1	3.140.899.697	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2017 đến ngày 10 tháng 11 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	Tin chấp
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm</b>				
Khoản vay 1	1.207.396.721	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.189.964.162 VND
Khoản vay 2	597.333.332	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 541.859.507 VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>501.966.884.434</u></b>			

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

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 2017

**26. VAY (tiếp theo)**

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

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á</b>				
Khoản vay 1	53.328.447.829	Từ ngày 25 tháng 8 năm 2017 đến ngày 25 tháng 11 năm 2018	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	35.139.594.104			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội</b>				
Khoản vay 1	324.324.323	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2017 đến ngày 30 tháng 11 năm 2019	Mua phương tiện vận tải	Phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1.166.444.446 VND
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	64.864.866			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.652.772.152</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	35.204.458.970			
Vay dài hạn	18.448.313.182			

Các khoản vay dài hạn ngân hàng được tính theo lãi suất thị trường áp dụng của từng ngân hàng thương mại.

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 2017

**26. VAY (tiếp theo)**

**26.3 Trái phiếu**

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

<i>Tổ chức thu xếp phát hành</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Kỳ hạn</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	(VND)			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng</b>				
Ngày phát hành 3 tháng 10 năm 2016	350.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ;  Khoản tiền gửi trị giá 70.000.000.000 VND
Ngày phát hành 24 tháng 4 năm 2017	400.000.000.000	3 năm	Tài trợ các dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam</b>				
Ngày phát hành 30 tháng 6 năm 2017	400.000.000.000	4 năm	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ;
Chi phí phát hành trái phiếu	(10.000.000.000)			Khoản tiền gửi trị giá 200.494.400.000 VND;
	<u>390.000.000.000</u>			49.950.000 cổ phần phổ thông của Thăng Long Petrol
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.140.000.000.000</u></b>			

Khoản trái phiếu được tính theo lãi suất thị trường áp dụng theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu.



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 2017

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	18.884.676.055	382.014.359.398	1.583.822.716.259
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	148.998.856.856	148.998.856.856
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.408.220.379	(7.408.220.379)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(38.071.306.033)	(38.071.306.033)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>1.172.635.700.000</u>	<u>10.867.980.806</u>	<u>(580.000.000)</u>	<u>26.292.896.434</u>	<u>485.533.689.842</u>	<u>1.694.750.267.082</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	2.530.490.680.000	10.867.980.806	(580.000.000)	27.151.657.159	676.747.251.369	3.244.677.569.334
Thu hồi cổ phiếu đã phát hành theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	-	-	(1.920.560.000)	-	1.920.560.000	-
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	328.622.910.000	-	-	-	(328.622.910.000)	-
Cổ tức đã công bố (**)	-	-	-	-	(126.399.506.000)	(126.399.506.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	202.893.872.171	202.893.872.171
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(249.896.388)	249.896.388	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(29.016.226.590)	(29.016.226.590)
Giảm do thay đổi quyền sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	(679.200.326)	(679.200.326)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>2.859.113.590.000</u>	<u>10.867.980.806</u>	<u>(2.500.560.000)</u>	<u>26.901.760.771</u>	<u>397.093.737.012</u>	<u>3.291.476.508.589</u>

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 2017

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

(\*) Vào ngày 26 tháng 5 năm 2017, Công ty đã phát hành 32.862.291 cổ phiếu thường để trả cổ tức bằng cổ phiếu có giá trị 328.622.910.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017 và Nghị quyết số 28/2017/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 5 năm 2017.

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2017, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 16 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 2.859.113.590.000 VND.

(\*\*) Trong kỳ, Công ty đã công bố trả cổ tức với giá trị là VND 126.399.506.000 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty cho các cổ đông hiện hữu của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 3 năm 2017.

**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 2017	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số dư đầu kỳ	2.530.490.680.000	1.172.635.700.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	328.622.910.000	-
Số dư cuối kỳ	<u>2.859.113.590.000</u>	<u>1.172.635.700.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố trong kỳ báo cáo</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức công bố	126.399.506.000	-
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	122.588.563.475	-
Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát	113.717.379.325	11.455.500.000

**27.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	285.911.359	117.263.570
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	285.911.359	117.263.570
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(250.056)	(58.000)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	285.661.303	117.205.570

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 2017

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	202.893.872.171	148.998.856.856
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	-	(5.959.954.274)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	<u>202.893.872.171</u>	<u>143.038.902.582</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (ii)	<u>285.737.701</u>	<u>168.647.789</u>
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b><u>710</u></b>	<b><u>848</u></b>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2017 ngày 31 tháng 3 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2017 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

(ii) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng 18.579.928 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu theo Chương trình Lựa chọn cho người lao động trong năm 2016 và tăng 32.862.291 cổ phiếu từ việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2017.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong kỳ và đến ngày lập 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 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>879.312.154.551</b>	<b>1.087.230.052.604</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	445.089.289.784	244.844.546.347
Doanh thu từ bán căn hộ, nhà phố và đất nền	388.640.461.462	769.129.143.174
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	40.873.653.718	67.985.916.520
Doanh thu từ dịch vụ quản lý, cho thuê	4.708.749.587	3.889.015.403
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	-	1.381.431.160
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại	-	(325.380.682)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>879.312.154.551</b>	<b>1.086.904.671.922</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	878.316.280.915	1.085.772.046.427
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	995.873.636	1.132.625.495

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Thu nhập từ lãi cho vay, lãi tiền gửi	30.775.563.864	14.510.774.936

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Giá vốn bán căn hộ, nhà phố và đất nền	242.658.646.627	587.227.322.313
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	106.479.407.293	87.714.308.789
Giá vốn hợp đồng xây dựng	39.304.298.697	60.989.653.351
Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê	6.342.062.000	4.428.200.156
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	-	1.575.767.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>394.784.414.617</b>	<b>741.935.252.593</b>

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 2017

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
		<i>VND</i>
Chi phí lãi vay	18.728.548.671	17.345.028.441
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	234.449.170
Khác	145.714	1.323.742.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>18.728.694.385</u></b>	<b><u>18.903.219.611</u></b>

**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 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
		<i>VND</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>120.089.226.482</b>	<b>98.124.660.706</b>
- Chi phí lương	60.369.604.532	40.963.228.795
- Chi phí môi giới	30.205.963.306	14.727.266.452
- Chi phí quảng cáo	15.137.556.777	27.393.037.078
- Chi phí khấu hao và hao mòn	306.084.031	84.400.653
- Chi phí khác	14.070.017.836	14.956.727.728
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>103.741.268.276</b>	<b>74.257.651.747</b>
- Chi phí lương	60.822.990.984	45.975.652.840
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.317.468.767	13.834.198.170
- Chi phí khấu hao và hao mòn	2.516.122.641	2.006.618.187
- Chi phí lợi thế thương mại	1.619.359.737	1.349.655.566
- Hoàn nhập dự phòng	(1.897.788.981)	(377.307.709)
- Chi phí khác	22.363.115.128	11.468.834.693
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>223.830.494.758</u></b>	<b><u>172.382.312.453</u></b>

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 2017

**32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
		<i>VND</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>11.443.712.721</b>	<b>1.510.727.430</b>
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	9.143.085.722	601.157.648
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	691.187.314	75.748.349
- Khác	1.609.439.685	833.821.433
<b>Chi phí khác</b>	<b>8.100.966.468</b>	<b>3.866.856.867</b>
- Chi phí phạt thanh lý hợp đồng	4.146.554.989	-
- Chi phí phạt	523.279.195	1.732.950.772
- Khác	3.431.132.284	2.133.906.095
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b><u>3.342.746.253</u></b>	<b><u>(2.356.129.437)</u></b>

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
		<i>VND</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	66.466.964.306	32.712.139.807
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	766.311.624	-
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(7.836.247.412)</u>	<u>3.585.930.191</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>59.397.028.518</u></b>	<b><u>36.298.069.998</u></b>

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 2017

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

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

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>329.551.506.771</b>	<b>201.421.838.129</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Tập đoàn	65.910.301.354	40.284.367.626
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ thuế trong kỳ chưa ghi nhận thuế hoãn lại	2.509.399.909	1.587.943.206
Chi phí không được trừ	1.423.544.373	848.645.204
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	766.311.624	-
Phân bổ lợi thế thương mại	323.871.947	269.931.113
Lỗ năm trước chuyển sang	(287.712.894)	(30.291.151)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(10.692.929.173)	(7.116.661.073)
Khác	(555.758.622)	454.135.073
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>59.397.028.518</b>	<b>36.298.069.998</b>

**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 Tập đoàn khác với thu nhập 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 Tập đoàn 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 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
			VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	2.235.239.810	661.122.172	1.574.117.638	(913.965.923)
Chi phí phải trả	83.416.165	208.000.000	(124.583.835)	-
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	8.412.381.251	2.025.667.642	6.386.713.609	(2.671.964.268)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>10.731.037.226</b>	<b>2.894.789.814</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>7.836.247.412</b>	<b>(3.585.930.191)</b>

(\*) Đây là khoản tạm nộp thuế được tính bằng 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong kỳ và trong những kỳ trước theo quy định của Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 10 tháng 9 năm 2012 đến ngày 1 tháng 8 năm 2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và có hiệu lực từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

**33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau do tính không chắc chắn của thu nhập chịu thuế trong tương lai:

	VND
<b>Các chênh lệch tạm thời</b>	
Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con và chi nhánh	2.585.816.150
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	1.745.006.426
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.330.822.576</b>



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 2017

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	20.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ xây dựng	995.873.636	-
		Lãi từ cho vay	389.097.222	1.023.750.000
		Phí dịch vụ môi giới	-	2.517.291.753
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	936.900.335
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Lãi từ cho vay	320.676.801	-
		Chi hộ	20.000.000	-
Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	249.219.290	-
		Doanh thu dịch vụ môi giới	-	195.725.160
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị ("HĐQT")	Góp vốn	22.476.678.048	-
		Cổ tức	20.630.309.000	6.254.000.000
		Tạm ứng	2.516.678.048	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Góp vốn	16.454.900.000	-
		Cổ tức	13.404.500.000	2.632.000.000
		Tạm ứng	3.054.900.000	-
Ông Phạm Hồng Sơn	Tổng Giám đốc ("TGD") của Xây dựng FBV	Tạm ứng	15.274.500.000	-
Ông Phạm Tôn Nhật Khánh	Thành viên HĐQT của Xây dựng FBV	Tạm ứng	3.054.900.000	-
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT của Xây dựng FBV	Tạm ứng	2.441.900.000	-

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 2017

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu dịch vụ xây dựng	1.095.461.000	745.000.000
Queen Land	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	128.353.676	367.744.156
			<b>1.223.814.676</b>	<b>1.112.744.156</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
LDG	Công ty liên kết	Cho vay	20.000.000.000	10.000.000.000
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Cho vay	6.227.537.919	-
			<b>26.227.537.919</b>	<b>10.000.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
LDG	Công ty liên kết	Vốn góp HĐHTKD	260.000.000.000	260.000.000.000
		Lãi từ cho vay	372.222.222	8.418.562.500
Ông Phạm Hồng Sơn	TGD của Xây dựng FBV	Tạm ứng	15.274.500.000	-
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	4.483.822.600	1.204.322.600
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Tạm ứng	3.314.726.866	3.432.426.866
Ông Phạm Tôn Nhật Khánh	Thành viên HĐQT của Xây dựng FBV	Tạm ứng	3.054.900.000	-
Nam Sài Gòn	Bên liên quan	Tạm ứng vốn	2.677.146.640	-
		Lãi từ cho vay	771.351.547	-
		Chi hộ	20.000.000	-
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	2.516.678.048	-
Ông Hà Đức Hiếu	Thành viên HĐQT của Xây dựng FBV	Tạm ứng	2.441.900.000	-
Ông Trần Công Luận	Phó TGD	Tạm ứng	1.704.000.000	-
Ông Bùi Ngọc Đức	Phó TGD	Tạm ứng	600.000.000	-
Queen Land	Công ty liên kết	Cổ tức	-	680.400.000
			<b>297.231.247.923</b>	<b>273.735.711.966</b>

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 2017

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:  
(tiếp theo)

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Queen Land	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	208.498.613	741.625.102
LDG	Công ty liên kết	Dịch vụ môi giới	61.973.864	123.947.728
			<b>270.472.477</b>	<b>865.572.830</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	Ứng trước	200.000.000	200.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Ứng trước	-	1.100.000.000
			<b>200.000.000</b>	<b>1.300.000.000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
LDG	Công ty liên kết	Tạm ứng	4.000.000.000	4.000.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Khác	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Khác	46.500.000	989.427.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Khác	41.050.000	41.050.000
			<b>4.640.009.000</b>	<b>5.582.936.000</b>

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

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Lương và thưởng	5.464.399.652	4.541.151.784

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 2017

**35. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động***

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	2.117.244.862	2.203.953.946
Trên 1 đến 5 năm	8.205.750.972	8.348.722.004
Trên 5 năm	58.385.276.405	59.288.377.805
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.708.272.239</b>	<b>69.841.053.755</b>

***Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động***

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	14.194.633.521	16.283.705.077
Trên 1 đến 5 năm	8.445.905.617	16.040.220.630
Trên 5 năm	-	3.385.085.417
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.640.539.138</b>	<b>35.709.011.124</b>

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 2017

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

36.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	VND				
	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	542.222.582.369	388.640.461.462	42.631.361.218	(94.182.250.498)	879.312.154.551
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	344.607.251.505	145.981.814.835	724.224.716	(6.785.551.122)	484.527.739.934
Chi phí không phân bổ					(223.830.494.758)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					260.697.245.176
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết					53.464.645.863
Doanh thu hoạt động tài chính					30.775.563.864
Chi phí tài chính					(18.728.694.385)
Lợi nhuận khác					3.342.746.253
Lợi nhuận trước thuế					329.551.506.771
Chi phí thuế TNDN					(67.233.275.930)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					7.836.247.412
Lợi nhuận thuần sau thuế					270.154.478.253
Lợi ích cổ đông không kiểm soát					67.260.606.082
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>202.893.872.171</b>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	2.372.126.434.672	3.874.662.141.602	192.440.939.429	(1.545.368.324.612)	4.893.861.191.091
Tài sản không phân bổ					3.317.703.770.965
<b>Tổng tài sản</b>					<b>8.211.564.962.056</b>
Công nợ bộ phận	1.726.269.049.298	3.825.049.757.226	70.757.085.164	(1.534.199.099.827)	4.087.876.791.861
Công nợ không phân bổ					212.663.701.807
<b>Tổng công nợ</b>					<b>4.300.540.493.668</b>

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 2017

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

**36.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau: (tiếp theo)

	VND				
	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	261.202.599.014	770.185.193.652	67.985.916.520	(12.469.037.264)	1.086.904.671.922
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	156.943.409.554	181.382.103.355	4.940.662.497	1.703.243.923	344.969.419.329
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(172.382.312.453)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>					172.587.106.876
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					35.583.305.365
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					14.510.774.936
<i>Chi phí tài chính</i>					(18.903.219.611)
<i>Lỗ khác</i>					(2.356.129.437)
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>					201.421.838.129
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(32.712.139.807)
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>					(3.585.930.191)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					165.123.768.131
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>					16.124.911.275
<b>Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ</b>					<b>148.998.856.856</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
<i>Tài sản bộ phận</i>	1.425.427.074.693	1.795.768.462.055	137.979.883.929	(504.855.460.406)	2.854.319.960.271
<i>Tài sản không phân bổ</i>					2.708.471.213.985
<b>Tổng tài sản</b>					<b>5.562.791.174.256</b>
<i>Công nợ bộ phận</i>	445.074.888.523	1.774.094.049.912	47.333.808.654	(498.886.145.946)	1.767.616.601.143
<i>Công nợ không phân bổ</i>					257.819.500.019
<b>Tổng công nợ</b>					<b>2.025.436.101.162</b>

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 2017

**36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

**36.2 Bộ phận theo khu vực địa lý**

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Tập đoàn như sau:

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Loại trừ	VND Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	565.305.302.691	271.720.452.643	136.468.649.715	(94.182.250.498)	879.312.154.551
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	236.280.234.585	155.080.331.473	99.952.724.998	(6.785.551.122)	484.527.739.934
Doanh thu hoạt động tài chính	191.557.049.350	3.029.180.014	372.584.500	(164.183.250.000)	30.775.563.864
Chi phí tài chính	(14.978.933.996)	(3.749.760.389)	-	-	(18.728.694.385)
Chi phí bán hàng	(51.268.805.096)	(57.805.955.950)	(12.388.836.515)	1.374.371.079	(120.089.226.482)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(73.255.406.072)	(19.834.638.163)	(9.303.336.354)	(1.347.887.687)	(103.741.268.276)
Lợi nhuận (lỗ) khác	2.537.559.659	(142.374.589)	899.648.270	47.912.913	3.342.746.253
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	-	-	53.464.645.863	53.464.645.863
Lợi nhuận trước thuế					329.551.506.771
Chi phí thuế TNDN	(35.869.829.872)	(15.351.453.235)	(16.011.992.823)	-	(67.233.275.930)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	6.238.198.584	-	23.930.054	1.574.118.774	7.836.247.412
					<b>270.154.478.253</b>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>					
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	9.439.886.564.059	900.204.085.644	1.347.148.326.414	(4.219.137.259.863)	7.468.101.716.254
Đầu tư vào công ty liên kết	239.516.210.000	1.368.000.000	-	393.281.473.561	634.165.683.561
Tài sản không phân bổ					109.297.562.241
					<b>8.211.564.962.056</b>
<b>Tổng tài sản</b>					
Công nợ bộ phận	4.204.005.387.014	581.361.455.494	1.049.372.750.987	(1.534.199.099.827)	4.300.540.493.668
					<b>4.300.540.493.668</b>
<b>Tổng công nợ</b>					

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

36.2 Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Tập đoàn như sau:

	Miền Nam	Miền Bắc	Miền Trung	Loại trừ	VND Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</b>					
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	916.454.398.346	139.711.587.355	43.207.723.485	(12.469.037.264)	1.086.904.671.922
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	234.094.277.957	73.256.032.291	35.915.865.158	1.703.243.923	344.969.419.329
Doanh thu hoạt động tài chính	97.648.857.894	1.024.813.192	206.987.121	(84.369.883.271)	14.510.774.936
Chi phí tài chính	(16.303.158.636)	(1.770.897.164)	-	(829.163.811)	(18.903.219.611)
Chi phí bán hàng	(52.128.300.477)	(41.819.322.981)	(6.696.159.578)	2.519.122.330	(98.124.660.706)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(54.593.675.959)	(13.725.435.276)	(4.871.241.695)	(1.067.298.817)	(74.257.651.747)
Lỗ khác	(1.313.925.405)	(341.093.895)	(701.988.779)	878.642	(2.356.129.437)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	-	-	35.583.305.365	35.583.305.365
Lợi nhuận trước thuế					201.421.838.129
Chi phí thuế TNDN	(24.259.762.354)	(3.633.536.951)	(4.818.840.502)	-	(32.712.139.807)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.671.964.268)	-	-	(913.965.923)	(3.585.930.191)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>					<b>165.123.768.131</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016</b>					
<b>Tài sản và công nợ</b>					
Tài sản bộ phận	5.472.695.669.146	629.287.107.371	592.131.547.067	(1.740.794.119.189)	4.953.320.204.395
Đầu tư vào công ty liên kết	239.516.210.000	720.000.000	-	339.816.827.698	580.053.037.698
Tài sản không phân bổ					29.417.932.163
<b>Tổng tài sản</b>					<b>5.562.791.174.256</b>
Công nợ bộ phận	1.811.500.696.299	355.989.077.118	356.832.473.691	(498.886.145.946)	2.025.436.101.162
<b>Tổng công nợ</b>					<b>2.025.436.101.162</b>



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 2017

**37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN**

Theo Nghị quyết số 31/2017/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 7 năm 2017, Tập đoàn đã thông qua việc mua 25.500.000 cổ phần phát hành cho nhà đầu tư chiến lược của Công ty Cổ phần đầu tư LDG - công ty liên kết của Tập đoàn.

Theo Nghị quyết số 32/2017/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành 14.283.065 cổ phiếu để tạm ứng cổ tức giai đoạn 2 theo tỷ lệ 20:1 (tương đương 5% trên mệnh giá).

Theo Nghị quyết số 33/2017/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 8 năm 2017, Tập đoàn đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành 3.000.000 cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động của Tập đoàn bằng nguồn vốn tài trợ từ thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác 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 Tập đoàn.



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn  
Người lập



Trần Thị Thủy Trang  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Thái  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017