

BẢN SAO

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2018

EY

Building a better
working world

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 38

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022148 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 25 tháng 01 năm 2008 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 16 số 0102631822 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 05 tháng 07 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới, định giá, quảng cáo, quản lý dự án bất động sản, dịch vụ đầu giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản và tổ chức dự án xây dựng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại tầng 4, Tháp A, Keangnam Hanoi Landmark Tower, khu E6 Đô thị mới Cầu Giấy, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, 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 Hà Tiến Dũng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 10 năm 2012
Ông Vũ Thành Huế	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 10 năm 2012
Ông Lê Hải	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 2 tháng 10 năm 2012

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Thành Huế	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 9 năm 2012
Ông Vũ Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2016
		Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2018
Ông Chu Hải Công	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 1 năm 2018
Ông Phạm Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Hiến	Thành viên Ban điều hành	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 8 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 Vũ Thành Huế - Tổng Giám đốc.

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 Tổng Công ty MBLand

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Ông Vũ Thành Huế
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 5 tháng 7 năm 2018



Building a better
working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel : + 84 24 3831 5100
Fax: + 84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 60760011/26072018 – EYMBLAND/LR

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

**Kính gửi: Các cổ đông
Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty") được lập ngày 5 tháng 7 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

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



Building a better
working world

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến ngoại trừ về báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 10 tháng 4 năm 2018 như sau:

- Các số dư đầu năm và số liệu so sánh: trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã ghi nhận các khoản phí thiết kế phát sinh liên quan đến dự án Xây dựng tòa nhà MBLand trên nền quần thể khách sạn ASEAN tại địa chỉ số 6-8 phố Chúa Bộc, Hà Nội với giá trị 88.285.349.366 VND là khoản giảm trừ Lợi nhuận chưa phân phối thay vì ghi nhận là chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.
- Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn và phải thu khó đòi và ghi nhận chi phí phát sinh từ việc chuyển trả quần thể khách sạn ASEAN: trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn trị giá 9.295.963.665 VND và dự phòng các khoản phải thu khó đòi trị giá 9.628.232.978 VND và ghi nhận khoản chi phí khác phát sinh từ khoản trả trước cho việc chuyển trả lại quần thể khách sạn ASEAN về cho một cổ đông trong năm 2016 trị giá 11.000.000.000 VND. Các khoản chi phí này được ghi nhận vào các khoản mục chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác trong năm mặc dù các khoản này đã quá hạn vào các năm tài chính trước.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 chưa được soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Đặng Phương Hà
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2400-2018-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 6 tháng 9 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.624.456.866.536	1.902.400.876.772
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	223.754.855.903	326.240.361.791
111	1. Tiền		21.153.721.989	68.377.750.638
112	2. Các khoản tương đương tiền		202.601.133.914	257.862.611.153
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		285.266.235.239	357.911.707.671
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	68.427.720.115	48.186.046.115
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	196.231.019.360	294.424.574.155
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	54.484.578.691	49.053.170.328
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(33.877.082.927)	(33.752.082.927)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.050.412.395.029	1.189.424.279.986
141	1. Hàng tồn kho		1.055.180.834.133	1.194.192.719.090
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.768.439.104)	(4.768.439.104)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		65.023.380.365	28.824.527.324
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	10.508.005.777	2.353.567.125
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	17	49.265.994.740	26.470.960.199
153	3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	17	5.249.379.848	-

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		610.763.945.639	651.686.404.149
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		20.775.676.100	18.410.454.295
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		3.159.750	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	6	31.484.945.405	21.611.435.225
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7	(10.712.429.055)	(3.200.980.930)
220	II. Tài sản cố định		42.632.370.564	43.279.240.947
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	42.576.437.216	43.199.940.935
222	Nguyên giá		56.271.321.005	55.471.700.225
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.694.883.789)	(12.271.759.290)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	55.933.348	79.300.012
228	Nguyên giá		186.100.000	186.100.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(130.166.652)	(106.799.988)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	88.978.616.108	92.783.028.555
231	1. Nguyên giá		97.750.768.462	100.295.734.059
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.772.152.354)	(7.512.705.504)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		57.546.531.372	57.431.782.301
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	57.546.531.372	57.431.782.301
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	78.504.907.000	113.704.907.000
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	77.404.907.000	77.404.907.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	1.100.000.000	36.300.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		322.325.844.495	326.076.991.051
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	9.474.583.092	6.240.110.715
268	2. Tài sản dài hạn khác	15	312.851.261.403	319.836.880.336
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.235.220.812.175	2.554.087.280.921

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.510.134.656.646	1.831.295.672.015
310	I. Nợ ngắn hạn		1.275.637.588.048	1.599.875.461.467
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	90.791.726.903	78.786.142.906
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	867.207.057.695	752.280.611.969
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	550.895.033	22.730.116.594
314	4. Phải trả người lao động		3.200.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		5.327.450.020	8.335.325.158
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	185.125.960.847	609.357.271.103
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	76.163.213.711	76.761.752.857
320	8. Vay ngắn hạn	20	50.000.000.000	50.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		468.083.839	1.624.240.880
330	II. Nợ dài hạn		234.497.068.598	231.420.210.548
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	25.192.375.200
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		25.843.238.705	25.843.238.705
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	53.839.696.643	54.339.696.643
338	4. Vay dài hạn	20	154.814.133.250	126.044.900.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		725.086.155.529	722.791.608.906
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	725.086.155.529	722.791.608.906
411	1. Vốn cổ phần		653.730.980.000	653.730.980.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		23.370.984.220	23.370.984.220
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		47.984.191.309	45.689.644.686
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.235.220.812.175	2.554.087.280.921

Người lập:

Bà Phùng Thanh Phương
Kế toán viên

Người soát xét:

Ông Nguyễn Văn Hiếu
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:

Ông Vũ Thanh Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 5 tháng 7 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	569.831.369.081	189.265.358.572
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(481.549.856.958)	(108.698.905.024)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		88.281.512.123	80.566.453.548
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	12.661.050.406	14.152.005.934
22	5. Chi phí tài chính		-	(1.410.483.388)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.410.483.388)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(31.815.583.247)	(10.767.149.554)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(52.206.651.384)	(25.402.530.560)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.920.327.898	57.138.295.980
31	9. Thu nhập khác		437.174.315	1.428.009.482
32	10. Chi phí khác	25	(14.381.044.880)	(276.980.815)
40	11. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(13.943.870.565)	1.151.028.667
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.976.457.333	58.289.324.647
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(681.910.710)	(11.316.942.020)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.294.546.623	46.972.382.627

Người lập:

Bà Phùng Thanh Phương
Kế toán viên

Người soát xét:

Ông Nguyễn Văn Hiếu
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:

Ông Vũ Thành Huế
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 5 tháng 7 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		274.312.866.667	693.435.229.878
2	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(348.849.828.762)	(610.542.173.670)
3	Tiền chi trả cho người lao động		(34.792.529.849)	(18.829.253.085)
5	Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp		(22.734.748.943)	(3.459.307.011)
6	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		17.287.723.500	54.495.510.294
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(43.794.920.739)	(51.435.604.313)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(158.571.438.126)	63.664.402.093
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(1.710.763.637)	(1.077.500.000)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		320.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(316.320.000)	(1.693.341.334)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(12.050.000.000)	(17.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.702.214.000	8.886.655.852
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	1.903.720.000
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		27.945.130.363	(9.580.465.482)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		28.769.233.250	-
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(4.445.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(628.431.375)	(1.478.677.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		28.140.801.875	(5.923.677.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 (từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 30 tháng 6 năm 2018)

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(102.485.505.888)	48.160.259.611
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		326.240.361.791	175.157.387.491
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ		223.754.855.903	223.317.647.102

Người lập:



Bà Phùng Thanh Phương
Kế toán viên

Người soát xét:



Ông Nguyễn Văn Hiếu
Kế toán trưởng

Người phê duyệt:



Ông Vũ Thành Huế
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 5 tháng 7 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103022148 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 25 tháng 01 năm 2008 và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất đến ngày lập báo cáo là Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 16 số 0102631822 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 05 tháng 07 năm 2017.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn, môi giới, định giá, quảng cáo, quản lý dự án bất động sản, dịch vụ đầu giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản và tổ chức dự án xây dựng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại tầng 4, Tháp A, Keangnam Hanoi Landmark Tower, khu E6 Đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là: 190 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 217).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty có ba (03) công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc	67,99%	67,99%	303, ấp Long Khánh 2, Quốc lộ 51, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần MBLand Invest	100%	100%	Tầng 4, tháp A, Keangnam Land Tower, khu E6 Đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3	Công ty Cổ phần MBLand Đà Nẵng	69,57%	69,57%	Villa E1, The Ocean Villas Sơn Trà, Điện Ngọc, Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	Kinh doanh nhà hàng, khách sạn; dịch vụ lễ hành, dịch vụ vận tải; xây dựng, tư vấn, môi giới, quản lý và kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

Công ty cũng lập báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn tài chính từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 6.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Các khoản nợ phải thu khác được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể; người nợ mất tích, bỏ trốn, đang bị các cơ quan pháp luật truy tố, xét xử hoặc đang thi hành án hoặc đã chết. Chi phí dự phòng được ghi nhận vào khoản mục "Chi phí quản lý doanh nghiệp" trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng được quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích dự phòng</i>
Từ trên sáu tháng đến dưới một năm	30%
Từ một năm đến dưới hai năm	50%
Từ hai năm đến dưới ba năm	70%
Từ ba năm trở lên	100%

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Đồ đạc và thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	4 - 6 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa

40 năm

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

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

3.8 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

- ▶ Chi phí thuê trả trước được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước;
- ▶ Chi phí bán hàng đích danh được phân bổ theo doanh thu ghi nhận; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư vào các công cụ vốn chủ sở hữu của các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản góp vốn này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo đánh giá của Ban Giám đốc về khả năng thu hồi của các khoản góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán căn hộ

Doanh thu bán căn hộ được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với căn hộ cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

Doanh thu chuyển nhượng dự án

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.14 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. 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 ước tính được 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.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 tài chính giữa niên độ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.16 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Tiền mặt	1.191.284.942	4.522.543.782
Tiền gửi ngân hàng	19.962.437.047	63.855.206.856
Các khoản tương đương tiền	202.601.133.914	257.862.611.153
	223.754.855.903	326.240.361.791

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bên liên quan		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	552.620.000	1.356.605.412
Các bên khác		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS (Dự án Golden Field Mỹ Đình)	14.615.003.000	14.583.250.000
- Công ty Cổ phần An Vượng Á Châu	8.000.000.000	8.000.000.000
- Công ty Cổ phần Thép Châu Âu	867.402.307	867.402.307
- Công ty Cổ phần Xây dựng – Đầu tư Thăng Long	1.960.560.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Thiên Sơn	2.510.354.891	172.215.274
- Các khách hàng khác của dự án Golden Field Mỹ Đình	36.559.169.958	22.965.351.984
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.362.609.959	241.221.138
	68.427.720.115	48.186.046.115
Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn	8.967.402.307	8.967.402.307

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước cho dự án 63 Lê Văn Lương	134.472.919.414	199.609.442.381
Trả trước cho hợp đồng thi công dự án Golden Field Mỹ Đình	11.634.139.001	73.478.732.369
Trả trước hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	10.000.000.000	10.000.000.000
Trả trước cho hợp đồng tư vấn về dự án tòa nhà MBLand	4.736.000.000	4.736.000.000
Trả trước cho hợp đồng mua nguyên vật liệu	1.752.932.048	1.752.932.048
Trả trước cho dự án Vanesee Field	25.982.095.900	1.000.000.000
Trả trước cho hợp đồng tư vấn giám sát thi công dự án Golden Field Mỹ Đình	-	155.444.417
Các khoản trả trước cho người bán khác	7.652.932.997	3.692.022.940
	196.231.019.360	294.424.574.155
Dự phòng trả trước khó đòi	16.740.292.048	16.740.292.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Ngắn hạn				
Trả trước tiền mua tài sản	19.183.000.000	-	19.183.000.000	-
Tạm ứng hoạt động và chi tiêu hành chính	20.473.997.883	676.540.000	11.719.860.946	551.540.000
Thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản tạm nộp	1.641.539.606	-	5.348.363.580	-
Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phiếu	4.071.428.572	4.071.428.572	4.071.428.572	4.071.428.572
Phải thu góp vốn mua cổ phần	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000	3.300.000.000
Chi tạm ứng cho các dự án	2.847.552.782	-	3.220.285.716	-
Phải thu từ các hợp đồng cho vay	700.000.000	-	700.000.000	-
Đặt cọc cho văn phòng Keangnam	474.000.000	-	474.000.000	-
Phải thu khách hàng mua văn hộ dự án Golden Palace theo tiến độ đóng tiền của hợp đồng	121.420.000	121.420.000	121.420.000	121.420.000
Các khoản phải thu khác	1.671.639.848	-	914.811.514	-
	54.484.578.691	8.169.388.572	49.053.170.328	8.044.388.572
Dài hạn				
Ký quỹ dài hạn	26.778.500	3.159.750	186.099.920	-
Tạm ứng	31.458.166.905	10.709.269.305	21.425.335.305	3.200.980.930
	31.484.945.405	10.712.429.055	21.611.435.225	3.200.980.930

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Phải thu Công ty cổ phần An Vượng Á Châu	8.000.000.000	8.000.000.000
Phải thu Công ty cổ phần thép Châu Âu	867.402.307	867.402.307
Trả trước hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	10.000.000.000	10.000.000.000
Trả trước cho hợp đồng tư vấn về dự án tòa nhà MBLand	4.736.000.000	4.736.000.000
Trả trước cho hợp đồng mua nguyên vật liệu	1.752.932.048	1.752.932.048
Tạm ứng hoạt động và chi tiêu tài chính	676.540.000	551.540.000
Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	4.071.428.572	4.071.428.572
Phải thu góp vốn mua cổ phần	3.300.000.000	3.300.000.000
Phải thu khách hàng mua căn hộ dự án Golden Palace theo tiến độ đóng tiền của hợp đồng	121.420.000	121.420.000
Tài sản ngắn hạn khác	351.360.000	351.360.000
	33.877.082.927	33.752.082.927
Dài hạn		
Tạm ứng cho người bán dài hạn	3.159.750	-
Tạm ứng hoạt động và chi tiêu tài chính	10.709.269.305	3.200.980.930
	10.712.429.055	3.200.980.930

Biến động dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Số đầu kỳ	36.953.063.857	27.324.830.879
Trích lập trong kỳ	7.636.448.125	4.057.365.278
Số cuối kỳ	44.589.511.982	31.382.196.157

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản	14.131.028.382	4.768.439.104	14.131.028.382	4.768.439.104
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.041.049.805.751	-	1.180.061.690.708	-
	1.055.180.834.133	4.768.439.104	1.194.192.719.090	4.768.439.104

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày cuối kỳ kế toán như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
- Dự án Golden Field Mỹ Đình	270.721.198.881	585.598.118.656
- Dự án 63 Lê Văn Lương	714.965.438.616	514.402.053.864
- Dự án Tây Ninh	6.495.860.475	58.429.671.138
- Dự án Vanesee Field (**)	48.867.307.779	21.631.847.050
	1.041.049.805.751	1.180.061.690.708

(**) Hiện tại, Công ty đang tiến hành thủ tục thoái vốn khỏi dự án Vanesee Field với giá dự kiến thu về đủ bù đắp toàn bộ chi phí Công ty đã chi cho dự án.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng	2.640.824.283	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	994.499.300	-
Chi phí quà tặng, khuyến mại trả trước	446.546.000	-
Chi phí sự kiện truyền thông, quảng cáo và chi phí bán hàng khác	97.400.305	1.721.597.208
Chi phí trả trước về thuê hoạt động	54.545.454	54.544.454
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	389.421.244	-
Chi phí bán hàng khác	5.884.769.191	577.425.463
	10.508.005.777	2.353.567.125
Dài hạn		
Chi phí tổ chức sự kiện, truyền thông, quảng cáo	5.826.286.334	4.151.139.989
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.830.431.545	1.322.028.474
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.817.865.213	766.942.252
	9.474.583.092	6.240.110.715

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	38.104.598.093	14.097.253.766	2.860.605.638	409.242.728	55.471.700.225
- Mua trong kỳ	-	1.650.763.637	-	60.000.000	1.710.763.637
- Thanh lý tài sản	-	(911.142.857)	-	-	(911.142.857)
Số cuối kỳ	38.104.598.093	14.836.874.546	2.860.605.638	469.242.728	56.271.321.005
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	3.990.400.023	6.487.173.790	1.546.504.144	247.681.333	12.271.759.290
- Khấu hao trong kỳ	880.476.642	1.148.242.280	239.287.980	66.260.454	2.334.267.356
- Thanh lý tài sản	-	(911.142.857)	-	-	(911.142.857)
Số cuối kỳ	4.870.876.665	6.724.273.213	1.785.792.124	313.941.787	13.694.883.789
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	34.114.198.070	7.610.079.976	1.314.101.494	161.561.395	43.199.940.935
Số cuối kỳ	33.233.721.428	8.112.601.333	1.074.813.514	155.300.941	42.576.437.216

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

		Đơn vị tính: VND	
		Phần mềm máy vi tính	
		30/06/2018	31/12/2017
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	186.100.000	79.900.000	
Tăng trong năm	-	106.200.000	
Số cuối kỳ	186.100.000	186.100.000	
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	106.799.988	60.066.660	
Khấu hao trong kỳ	23.366.664	46.733.328	
Số cuối kỳ	130.166.652	106.799.988	
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	79.300.012	19.833.340	
Số cuối kỳ	55.933.348	79.300.012	

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		Đơn vị tính: VND	
		Nhà cửa và vật kiến trúc	
		30/06/2018	31/12/2017
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	100.295.734.059	120.649.798.672	
Tăng trong năm	-	6.538.950.000	
Bán trong năm	(2.544.965.597)	(26.893.014.613)	
Số cuối kỳ	97.750.768.462	100.295.734.059	
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	7.512.705.504	6.553.039.624	
Khấu hao trong kỳ	1.492.699.530	2.948.057.757	
Bán trong năm	(233.252.680)	(1.988.391.877)	
Số cuối kỳ	8.772.152.354	7.512.705.504	
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	92.783.028.555	114.096.759.048	
Số cuối kỳ	88.978.616.108	92.783.028.555	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Dự án khu Resort Bãi Dài-Nha Trang-Khánh Hòa (*)	57.546.531.372	57.431.782.301

(*) Đây là toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho dự án Tổ hợp khách sạn – Resort cao cấp tại lô D11 – Khu 1 thuộc khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận đầu tư số 37121000577 ngày 9 tháng 2 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
Đầu tư vào công ty con	77.404.907.000	77.404.907.000
Đầu tư dài hạn khác	1.100.000.000	36.300.000.000
	78.504.907.000	113.704.907.000

14.1 Đầu tư vào các công ty con

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)	
Tên đơn vị	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)
Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc	31.679.907.000	67,99%	31.679.907.000	67,99%
Công ty Cổ phần MBLand Invest (*)	45.725.000.000	100%	45.725.000.000	100%

(*) Khoản vốn góp vào Công ty TNHH MBLand Invest có 25.000.000.000 VND được góp vốn thông qua việc chuyển nhượng khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần BlueBird Việt Nam liên quan đến việc chuyển nhượng Quyền góp vốn đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh đối với dự án Đầu tư xây dựng khu dịch vụ khách sạn và nghỉ dưỡng ("dự án T18") tại khu đất T18, Phường An Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng đặt cọc số 0116/HĐĐC/2016/BLU-MBL ngày 20 tháng 1 năm 2016 và các Phụ lục đính kèm. Việc chuyển nhượng phần góp vốn trên cho Công ty TNHH MBLand Invest được thực hiện theo thỏa thuận hợp tác ba bên số 288/2017/TTBB/MBL-MBLI-MBLDN ngày 30 tháng 6 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand, Công ty TNHH MBLand Invest và Công ty Cổ phần MBLand Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư dài hạn khác

Tên đơn vị	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
Công ty Cổ phần MBLand Tonkin Phú Yên	1.100.000.000	1.100.000.000
Công ty Cổ phần MBLand Tonkin Properties	-	35.200.000.000
	1.100.000.000	36.300.000.000

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	364.150.140.397	371.135.759.330
Dự phòng cho các khoản góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	(51.298.878.994)	(51.298.878.994)
	312.851.261.403	319.836.880.336

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

Chi tiết góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án VANESEA Quảng Nam (*)	235.174.588.576	-	235.174.588.576	-
Dự án Biệt thự Văn Canh	27.168.178.370	(1.324.939.665)	27.168.178.370	(1.324.939.665)
Dự án 10ha- Bến Trẽ Hội An Quảng Nam	22.050.000.000	-	-	-
Dự án chung cư A4 Nguyễn Xiển	18.703.000.000	(18.703.000.000)	18.703.000.000	(18.703.000.000)
Dự án số 4 Chính Kinh	16.618.644.181	-	20.464.644.181	-
Dự án T18 - Đà Nẵng	-	-	13.924.670.183	-
Dự án chung cư cao cấp CT2-USilk	13.827.210.240	(13.827.210.240)	13.827.210.240	(13.827.210.240)
Dự án Golden Place	7.971.024.000	(7.971.024.000)	7.971.024.000	(7.971.024.000)
Dự án Biệt thự Hoa Phượng lộ 1	7.211.601.532	-	7.211.601.532	-
Khách hàng góp vốn DA N04- Trần Duy Hưng	6.534.998.174	(6.534.998.174)	6.534.998.174	(6.534.998.174)
Dự án Trụ sở Tổng công ty đầu tư và phát triển đường cao tốc Việt Nam	4.363.636.364	-	4.363.636.364	-
Dự án Cao lộc Lạng Sơn	2.937.706.915	(2.937.706.915)	2.937.706.915	(2.937.706.915)
Dự án Trung Kinh	1.544.097.500	-	10.149.672.500	-
Dự án 20 Hoàng Quốc Việt	45.454.545	-	45.454.545	-
Dự án 33 Đốc ngữ - lô C4	-	-	2.656.214.000	-
Dự án khác	-	-	3.159.750	-
	364.150.140.397	(51.298.878.994)	371.135.759.330	(51.298.878.994)

(*) Hiện tại, Công ty đang tiến hành thủ tục thoái vốn khỏi dự án Vanesea Field với giá dự kiến thu về đủ bù đắp toàn bộ chi phí Công ty đã chi cho dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả tiền nhận chuyển nhượng dự án Golden Field Mỹ Đình	43.337.277.400	43.337.277.400	43.337.277.400	43.337.277.400
Phải trả chi phí tư vấn	18.706.759.968	18.706.759.968	19.827.514.725	19.827.514.725
Phải trả chi phí đất và xây dựng dự án Vườn Đào	11.508.586.060	11.508.586.060	11.508.586.060	11.508.586.060
Phải trả chi phí liên quan dự án Golden Field Mỹ Đình	13.660.666.779	13.660.666.779	2.572.845.801	2.572.845.801
Phải trả khác	3.578.436.696	3.578.436.696	1.539.918.920	1.539.918.920
	90.791.726.903	90.791.726.903	78.786.142.906	78.786.142.906

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Trả trước của Ngân hàng TMCP Quân đội (bên liên quan) cho dự án 63 Lê Văn Lương	866.026.952.526	751.798.057.595
Các đối tượng khác	1.180.105.169	482.554.374
	867.207.057.695	752.280.611.969

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/(TẠM NỘP) NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Số phải nộp/ (được giảm trừ) trong kỳ	Số đã nộp/ được khấu trừ trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
Thuế giá trị gia tăng	(26.470.960.199)			(49.265.994.740)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.759.723.668	681.910.710	19.945.515.547	1.496.118.831
Thuế tạm tính từ chuyển nhượng bất động sản	123.291.625	(4.079.556.908)	2.789.233.396	(6.745.498.679)
Thuế thu nhập cá nhân	1.847.101.301	4.983.308.358	6.279.514.626	550.895.033
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	517.022.946	517.022.946	-
Các loại thuế khác	-	1.193.212.588	1.193.212.588	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (bên liên quan)	14.746.676.837	-
Phần doanh thu chưa thực hiện từ bán căn hộ dự án Golden Field	168.436.547.442	554.284.463.020
Doanh thu chưa thực hiện từ chuyển nhượng bất động sản	-	52.019.970.225
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê nhà	1.938.595.523	3.052.837.858
Doanh thu chưa thực hiện khác	4.141.045	-
	185.125.960.847	609.357.271.103

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017
Phải trả ngắn hạn		
<i>Bên liên quan</i>		
Phải trả Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB AMC") tiền đặt cọc đầu giá mua bất động sản tại An Giang	9.416.481.427	9.416.481.427
Phải trả tiền MB AMC góp vốn đầu tư dự án Golden Palace	712.540.227	712.540.227
Phải trả cổ tức Công ty TNHH MTV Trục Thăng Miền Bắc	-	615.157.500
<i>Các bên khác</i>		
Phải trả tiền đặt cọc	21.433.000.000	-
Phải trả cho nghĩa vụ phát sinh từ chuyển nhượng Công ty TNHH Việt Remax	12.057.138.296	15.000.000.000
Phải trả tiền mua biệt thự dự án Vanesea Field	7.794.098.153	17.588.270.980
Phải trả kinh phí bảo trì của khách hàng mua căn hộ dự án Golden Field Mỹ Đình	12.366.848.553	11.331.016.000
Phải trả Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Đầu tư Bắc Việt	4.090.835.109	4.090.835.109
Phải trả Công ty TNHH MTV thuê Lâm Thiễn Bình tiền trả trước mua dự án Tây Ninh	4.040.640.000	4.040.640.000
Phải trả khác	4.251.631.946	13.966.811.614
	76.163.213.711	76.761.752.857
Phải trả dài hạn		
Phải trả Công ty TNHH Việt Remax	44.223.240.330	44.223.240.330
Phải trả chủ đầu tư tiền khách hàng mua nhà, biệt thự Hoa Phượng	7.535.642.892	7.565.596.313
Phải trả tiền đặt cọc thuê mặt bằng tại dự án Vườn Đào	2.050.860.000	2.050.860.000
Phải trả tiền đặt cọc cho dự án Vanesea Field	-	500.000.000
Phải trả khách hàng góp vốn DA N04- Trần Duy Hưng	29.953.421	-
	53.839.696.643	54.339.696.643

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Số phát sinh trong kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn				
Vay các bên liên quan	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-
				50.000.000.000
Vay dài hạn				
Vay các bên liên quan	126.044.900.000	126.044.900.000	28.769.233.250	-
				154.814.133.250
	176.044.900.000	176.044.900.000	28.769.233.250	204.814.133.250

Ngân hàng TMCP Quân đội	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Nguyên tệ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%)	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	50.000.000.000	VND	1 năm	10,1	Tài sản đảm bảo của bên thứ ba bao gồm:
Khoản vay 1	70.000.000.000	VND	3 năm	10,1	1. Toàn bộ quyền sử dụng đất tại phường Điện
Khoản vay 2	55.590.000.000	VND	3 năm	10,1	Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo
Khoản vay 3	454.900.000	VND	3 năm	10,1	Quyết định số 1959/QĐ-UBND ngày 31/5/2017
Khoản vay 4	2.047.050.000	VND	3 năm	10,1	của UBND tỉnh Quảng Nam
Khoản vay 5	22.647.061.500	VND	3 năm	10,1	
Khoản vay 6	1.112.768.000	VND	3 năm	10,1	2. Tài sản hình thành trong tương lai là toàn bộ
Khoản vay 7	914.200.000	VND	3 năm	10,1	các hạng mục công trình xây dựng trên đất
Khoản vay 8	485.668.750	VND	3 năm	10,1	thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái biển cao cấp"
Khoản vay 9	193.885.000	VND	3 năm	10,0	theo giấy chứng nhận đầu tư số 8873607002
Khoản vay 10	1.368.600.000	VND	3 năm	10,0	do Sở kế hoạch đầu tư Quảng Nam cấp.

3. Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty Cổ phần MBLand Tonkin Properties.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần đã góp	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2017	653.730.980.000	21.224.984.220	25.544.689.564	700.500.653.784
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	46.488.881.980	46.488.881.980
Trả cổ tức năm 2016	-	-	(19.611.929.400)	(19.611.929.400)
Phân bổ vào các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	2.146.000.000	(2.146.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.682.000.000)	(2.682.000.000)
Biến động khác	-	-	(1.480.441.902)	(1.480.441.902)
Trả thủ lao Hội Đồng Quản Trị năm 2016	-	-	(423.555.556)	(423.555.556)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	653.730.980.000	23.370.984.220	45.689.644.686	722.791.608.906
Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018				
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2018	653.730.980.000	23.370.984.220	45.689.644.686	722.791.608.906
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	2.294.546.623	2.294.546.623
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	653.730.980.000	23.370.984.220	47.984.191.309	725.086.155.529

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Tổng doanh thu	569.831.369.081	189.265.358.572
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	552.381.586.326	126.403.521.243
Doanh thu cho thuê	8.163.646.643	6.685.245.449
Doanh thu từ môi giới	1.482.402.543	42.849.391.661
Doanh thu từ dịch vụ xây lắp	5.294.639.481	-
Doanh thu từ dịch vụ khác	-	581.728.789
Doanh thu khác	2.509.094.088	12.745.471.430
Doanh thu thuần	569.831.369.081	189.265.358.572

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Thu lãi tiền gửi	5.621.050.406	3.432.149.374
Thu lãi từ đầu tư tài chính dài hạn	7.040.000.000	8.816.136.560
Cổ tức từ đầu tư tài chính dài hạn	-	1.903.720.000
	12.661.050.406	14.152.005.934

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Giá vốn hàng hóa đã bán	470.161.113.738	104.552.318.084
Giá vốn cho thuê	5.372.032.297	3.564.858.151
Giá vốn dịch vụ xây lắp	5.289.421.442	-
Giá vốn dịch vụ khác đã cung cấp	727.289.481	581.728.789
	481.549.856.958	108.698.905.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ:		
Chi phí nhân viên bán hàng	2.344.855.267	1.847.646.232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.163.459.069	8.574.484.549
Khác	307.268.911	345.018.773
	31.815.583.247	10.767.149.554
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ:		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.890.191	7.340.000
Chi phí nhân viên quản lý	26.253.064.121	13.480.665.223
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.357.634.020	2.069.793.052
Chi phí dự phòng (Thuyết minh số 7)	7.636.448.125	4.057.365.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.492.460.044	4.781.164.994
Chi phí khác	1.426.154.883	1.006.202.013
	52.206.651.384	25.402.530.560

25. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
Chi phí khác phát sinh liên quan đến khách sạn ASEAN	237.208.546	-
Chi cho dự án đầu tư không đáp ứng điều kiện pháp lý (Thuyết minh số 14)	13.924.670.183	-
Chi phí khác	219.166.151	276.980.815
	14.381.044.880	276.980.815

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.976.457.333	58.289.324.647
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	(1.903.720.000)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	433.096.215	199.105.455
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	3.409.553.548	56.584.710.102
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN	681.910.710	11.316.942.020

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong kỳ với Công ty:

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Ngân hàng TMCP Quân Đội	Công ty mẹ
2	Công ty quản lý nợ và khai thác Ngân hàng TMCP Quân Đội	Công ty trong tập đoàn
3	Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc	Công ty con
4	Công ty Cổ phần MBLand Invest	Công ty con
5	Công ty Cổ phần MBLand Đà Nẵng	Công ty con

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

Công ty mua và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2018 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

		Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội	Tiền gửi không kỳ hạn	16.067.127.807	63.855.206.856
	Tiền gửi có kỳ hạn	107.414.303.889	64.630.864.805
	Trả trước cho dự án		
	63 Lê Văn Lương	(866.026.952.526)	(751.798.057.595)
	Phải thu tiền thuê văn phòng	47.570.000	1.356.605.412
	Vay và nợ dài hạn	(204.814.133.250)	(176.044.900.000)
	Phải trả lãi vay	(340.021.890)	(268.678.081)
	Phải thu lãi tiền gửi	223.522.766	165.442.164
	Lãi tiền gửi	1.932.859.145	2.799.391.080
	Doanh thu ghi nhận trước dự án MB Tây Ninh	14.746.676.837	-
	Doanh thu bán hàng	5.294.639.481	9.883.567.640
	Doanh thu về hợp đồng thuê văn phòng của Chi nhánh Bắc Hải	1.029.111.765	3.426.555.864
	Doanh thu về hợp đồng thuê văn phòng của Chi nhánh Cà Mau	480.000.000	528.000.000
	Chi phí tiền điện nước	-	(43.200.000)
Công ty TNHH Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Quân Đội	Vốn góp cổ phần	427.591.330.000	427.591.330.000
	Phải trả khác	(3.356.114.148)	(10.129.021.654)
	Phải trả người bán	(52.753.758.827)	(43.337.277.400)
	Chi phí lãi trả chậm	(2.643.573.921)	(7.224.008.650)
	Trả tiền cổ tức	-	12.827.739.900

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
Công ty Cổ phần Long Thuận Lộc	Đầu tư, góp vốn dài hạn	31.679.907.000	31.679.907.000
	Giảm vốn trong năm	-	33.995.000.000
	Vay vốn trong năm	-	(8.114.977.956)
	Thu tiền cổ tức	-	1.903.720.000
Công ty Cổ phần MBLand Invest	Người bán ứng tiền trước	2.518.505.179	-
	Phải trả khác	2.000.086.014	-
	Phải thu người bán	-	7.687.383.927
	Giá vốn hàng bán	5.230.949.132	5.325.828.541
	Hàng tồn kho	10.311.509.809	45.148.022.103

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VND	
	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
Lương và thưởng	5.136.167.100	2.744.992.268
	5.136.167.100	2.744.992.268

28. SỐ LIỆU SO SÁNH ĐẦU KỲ

Trong khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã trình bày lại số liệu so sánh đầu kỳ của một số khoản mục trên bảng cân đối kế toán và thuyết minh báo cáo tài chính tương ứng cho phù hợp và đảm bảo tính so sánh được với số liệu của giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

Ngày: 07-09-2018

Người lập:

Người soát xét:

Người phê duyệt:

Số chứng thực:

Quyển số: ...SCT/BS

Bà Phùng Thanh Phương
Kế toán viên

Ông Nguyễn Văn Hiếu
Kế toán trưởng

Ông Vũ Thành Huế
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 5 tháng 7 năm 2018

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trương Thị Nga