

BẢN SAO

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

Báo cáo tài chính hợp nhất 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

	Trang
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 - 41

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 5 tháng 7 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 đấu 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
Ông Chu Hải Công	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2018
Ông Phạm Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 1 năm 2018
Ông Nguyễn Đức Hiền	Thành viên Ban điều hành	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 5 năm 2018
		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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "MBLand") 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 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 giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của MBLand 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 MBLand 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 MBLand sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của MBLand, 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 MBLand 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 MBLand vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.


Ông Võ Thanh Huệ
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-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng công ty MBLand ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "MBLand") được lập ngày 5 tháng 7 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 MBLand tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của MBLand 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 hợp nhất giữa niên độ.



Building a better
working world

Vấn đề khác

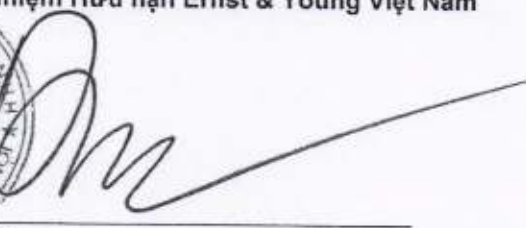
Báo cáo tài chính hợp nhất của MBLand cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến ngoại trừ về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 12 tháng 4 năm 2018 như sau:

- 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 Chùa 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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		1.780.621.999.406	2.063.493.808.298
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	250.919.180.864	359.235.602.758
111	1. Tiền		31.318.046.950	95.222.991.605
112	2. Các khoản tương đương tiền		219.601.133.914	264.012.611.153
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		300.571.065.614	349.287.657.741
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	68.787.008.936	48.244.183.654
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	206.149.586.069	279.498.339.012
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	5.3	59.511.553.536	55.297.218.002
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(33.877.082.927)	(33.752.082.927)
140	III. Hàng tồn kho	7	1.160.088.679.332	1.322.715.423.488
141	1. Hàng tồn kho		1.164.857.118.436	1.327.483.862.592
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.768.439.104)	(4.768.439.104)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		69.043.073.596	32.255.124.311
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	10.527.875.310	2.356.283.159
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	16	50.815.559.331	27.979.231.604
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	7.699.638.955	1.919.609.548

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		547.586.861.923	585.456.497.666
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		34.544.364.958	29.401.363.845
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	5.2	3.159.750	3.159.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	5.3	45.253.634.263	32.599.185.025
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(10.712.429.055)	(3.200.980.930)
220	II. Tài sản cố định		42.855.275.330	43.279.240.947
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	42.799.341.982	43.199.940.935
222	Nguyên giá		56.626.721.005	55.579.100.225
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.827.379.023)	(12.379.159.290)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	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	11	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	12	57.546.531.372	57.431.782.301
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	1.100.000.000	36.300.000.000
253	1. Đầu tư dài hạn khác		1.100.000.000	36.300.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		322.562.074.155	326.261.082.018
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8	9.710.812.752	6.427.361.432
268	2. Tài sản dài hạn khác	14	312.851.261.403	319.833.720.586
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.328.208.861.329	2.648.950.305.964

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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 (trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.557.653.963.545	1.883.098.591.623
310	I. Nợ ngắn hạn		1.320.466.894.947	1.648.988.381.075
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	98.827.816.563	94.038.199.534
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	872.269.508.053	752.721.851.969
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	630.381.192	24.105.950.755
314	4. Phải trả người lao động		3.200.000	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		5.657.680.111	9.445.654.502
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	185.179.560.847	609.410.871.103
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	106.918.787.748	106.952.835.738
320	8. Vay ngắn hạn	19	50.000.000.000	50.000.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		979.960.433	2.313.017.474
330	II. Nợ dài hạn		237.187.068.598	234.110.210.548
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	18	56.529.696.643	57.029.696.643
338	4. Vay dài hạn	19	154.814.133.250	126.044.900.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		770.554.897.784	765.851.714.341
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	770.554.897.784	765.851.714.341
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		55.448.944.480	52.526.195.822
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		38.003.989.084	36.223.554.299
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.328.208.861.329	2.648.950.305.964

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 Huệ
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 5 tháng 7 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	21.1	571.446.653.081	277.118.641.288
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(482.792.734.935)	(178.242.342.751)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		88.653.918.146	98.876.298.537
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	13.213.830.042	13.209.588.620
22	5. Chi phí tài chính		-	(1.419.022.545)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(1.419.022.545)
25	6. Chi phí bán hàng	23	(31.815.583.247)	(14.932.115.165)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(54.209.205.881)	(30.517.870.843)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.842.959.060	65.216.878.604
31	9. Thu nhập khác		544.207.045	1.928.267.825
32	10. Chi phí khác	24	(14.428.609.445)	(978.881.971)
40	11. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(13.884.402.400)	949.385.854
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.958.556.660	66.166.264.458
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	(850.282.953)	(13.273.073.983)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.108.273.707	52.893.190.475
61	15. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.313.845.656	50.454.946.381
62	16. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(205.571.949)	2.438.244.094

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 HỢP NHẤT 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		302.932.645.599	746.431.917.890
2	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(378.494.922.820)	(627.520.899.174)
3	Tiền chi trả cho người lao động		(42.394.484.312)	(24.640.099.816)
5	Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp		(23.696.365.493)	(3.751.166.075)
6	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		21.652.473.707	63.852.986.668
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(46.109.654.813)	(86.380.259.272)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh		(166.110.308.132)	67.992.480.221
	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		(1.958.763.637)	(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)	(700.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(12.050.000.000)	(11.200.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.702.214.000	8.886.655.852
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		27.697.130.363	(4.090.844.148)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000	-
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		(672.477.375)	(1.478.677.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		30.096.755.875	(5.923.677.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
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
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(108.316.421.894)	57.977.959.073
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		359.235.602.758	387.370.843.318
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ		250.919.180.864	445.348.802.391

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 HỢP NHẤT 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" hoặc "Công ty mẹ") 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 sân 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.

Công ty cổ phần Tổng công ty MBLand và các công ty con sau đây được gọi chung là "MBLand".

Số lượng nhân viên của MBLand tại ngày 30 tháng 6 năm 2018 là: 256 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 227).

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 Tower, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, TP 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 MNLand 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con 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 Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

Công ty mẹ 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 hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty 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 mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ giữa các đơn vị cùng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí khác, 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 MBLand 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 MBLand, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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 hợp nhất giữa niên độ.

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:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích dự phòng</u>
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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 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)

3.5 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 lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 khấu hao 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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi MBLand 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 khấu hao 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 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 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)

3.8 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 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

3.9 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, 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 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 khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.10 Các khoản 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 giá 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.11 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 MBLand đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

3.13 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.

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

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.

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi MBLand 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 MBLand 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.14 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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.

MBLand chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi MBLand có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và MBLand 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 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, 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 MBLand 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.

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 hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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)

3.16 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 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.

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 giai đoạn 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 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.

MBLand 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
- ▶ MBLand 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.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của MBLand 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 MBLand 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
Tiền mặt	1.382.849.936	4.755.813.251
Tiền gửi ngân hàng	29.935.197.014	90.467.178.354
Các khoản tương đương tiền	219.601.133.914	264.012.611.153
	250.919.180.864	359.235.602.758

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

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

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 (trình bày lại)
<i>Bên liên quan</i>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	552.620.000	1.356.605.412
<i>Các bên khác</i>		
- 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 xây dựng – đầu tư Thăng Long	1.960.560.000	-
- Công ty Cổ phần thép Châu Âu	867.402.307	867.402.307
- 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	3.721.898.780	299.358.677
	68.787.008.936	48.244.183.654
Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn	8.967.402.307	8.967.402.307

5.2 Trả trước cho người bán

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
Ngắn hạn		
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	51.071.673.032
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 thiết kế kiến trúc và lập toán phần kiến trúc 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	17.571.499.706	11.172.847.134
	206.149.586.069	279.498.339.012
Dự phòng trả trước khó đòi	16.740.292.048	16.740.292.048
Dài hạn		
Phải trả Công ty Schindler Việt Nam	3.159.750	3.159.750
Dự phòng trả trước khó đòi	3.159.750	3.159.750

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

5.3 Các khoản phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Trả trước tiền mua tài sản	19.183.000.000	-	19.183.000.000	-
Tạm ứng hoạt động và chỉ tiêu hành chính	20.473.997.883	676.540.000	11.815.004.946	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	147.466.768	-	520.199.702	-
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 căn 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
Phải thu khoản cho vay Công ty cổ phần MBLand Tonkin	3.500.000.000	-	-	-
Phải thu khoản cho vay Tạ Duy Cường	4.000.000.000	-	-	-
Ký quỹ dự án 9ha - Quảng Nam	-	-	3.440.860.000	-
Ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng- DA T18- Đà Nẵng	-	-	1.000.000.000	-
Phải thu MBLand Tonkin	-	-	3.755.066.000	-
Các khoản phải thu khác	1.898.700.707	-	1.567.875.202	-
	59.511.553.536	8.169.388.572	55.297.218.002	8.044.388.572
Dài hạn				
Ký quỹ dài hạn	4.467.638.500	-	186.099.920	-
Tạm ứng	40.785.995.763	10.709.269.305	32.413.085.105	3.197.821.180
	45.253.634.263	10.709.269.305	32.599.185.025	3.197.821.180

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. DỰ PHÒNG CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
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	3.159.750
Tạm ứng hoạt động và chi tiêu tài chính	10.709.269.305	3.197.821.180
	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 HỢP NHẤT 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. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)	
	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 (*)	1.150.726.090.054	-	1.313.352.834.210	-
	1.164.857.118.436	4.768.439.104	1.327.483.862.592	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	267.821.172.500	614.484.669.938
- Dự án 63 Lê Văn Lương	714.965.438.616	514.734.726.746
- Dự án Tây Ninh	6.495.860.475	58.429.671.138
- Dự án Vanesee Field (**)	48.867.307.779	21.916.153.931
- Dự án Infinity Field (T18)	52.177.481.954	51.859.262.554
- Dự án khu đô thị mới Điện Nam- Điện Ngọc	14.768.493.526	14.067.477.164
- Dự án Thung Lũng Xanh	38.194.610.456	35.310.993.334
- Chi phí thực hiện hợp đồng thiết kế	2.675.551.985	1.525.062.715
- Chi phí thực hiện hợp đồng thi công	2.335.755.703	870.188.803
- Chi phí thực hiện hợp đồng tư vấn	2.424.417.060	2.495.691
- Dự án khác	-	152.132.196
	1.150.726.090.054	1.313.352.834.210

(**) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
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	5.904.638.724	580.141.497
	10.527.875.310	2.356.283.159
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	2.054.094.873	954.192.969
	9.710.812.752	6.427.361.432

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

B09a-DN/HN

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	38.104.598.093	107.400.000	14.097.253.766	2.860.605.638	409.242.728	55.579.100.225
- Mua trong kỳ	-	-	1.898.763.637	-	60.000.000	1.958.763.637
- Thanh lý tài sản	-	-	(911.142.857)	-	-	(911.142.857)
Số cuối kỳ	38.104.598.093	107.400.000	15.084.874.546	2.860.605.638	469.242.728	56.626.721.005
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu kỳ	3.990.400.023	107.400.000	6.487.173.790	1.546.504.144	247.681.333	12.379.159.290
- Khấu hao trong kỳ	880.476.642	-	1.173.337.514	239.287.980	66.260.454	2.359.362.590
- Thanh lý tài sản	-	-	(911.142.857)	-	-	(911.142.857)
Số cuối kỳ	4.870.876.665	107.400.000	6.749.368.447	1.785.792.124	313.941.787	13.827.379.023
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	-	8.335.506.099	1.074.813.514	155.300.941	42.799.341.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Phần mềm máy vi tính</i>	
	<i>30/06/2018</i>	<i>31/12/2017</i>
Nguyên giá:		
Số đầu kỳ	186.100.000	79.900.000
Tăng trong kỳ		106.200.000
Giảm trong kỳ	-	-
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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	
	<i>30/06/2018</i>	<i>31/12/2017</i>
Nguyên giá:		
Số đầu kỳ	100.295.734.059	120.649.798.672
Tăng trong kỳ	-	6.538.950.000
Bán trong kỳ	(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 kỳ	(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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)</i>
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.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)</i>
Tên đơn vị		
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

14. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)</i>
Góp vốn vào các dự án bất động sản theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	364.150.140.397	371.132.599.580
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	319.833.720.586

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

B09a-DN

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

14. 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)		Đơn vị tính: VND
	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 Vân 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 lô 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	-	-
	364.150.140.397	(51.298.878.994)	371.132.599.580	(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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)	
	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 xây dựng dự án Golden Field Mỹ Đình	13.660.666.779	13.660.666.779	2.572.845.801	2.572.845.801
Phải trả chi phí thi công dự án Golden Field Mỹ Đình	6.723.181.929	6.723.181.929	10.972.196.650	10.972.196.650
Phải trả khác	4.891.344.427	4.891.344.427	5.819.778.898	5.819.778.898
	98.827.816.563	98.827.816.563	94.038.199.534	94.038.199.534

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
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	6.242.555.527	923.794.374
	872.269.508.053	752.721.851.969

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017</i>	<i>Số phải nộp/ (được giảm trừ) trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp/ được khấu trừ trong kỳ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(27.979.231.604)	2.048.604.434	24.884.932.161	(50.815.559.331)
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	(1.919.609.548)	1.996.883	297.939.201	(2.215.551.866)
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	661.829.904	30.658.011	692.487.915	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.307.540.734	861.002.953	20.907.132.097	1.261.411.590
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	2.013.288.492	5.268.311.195	6.651.218.495	630.381.192
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	517.022.946	517.022.946	-
Các loại thuế khác	-	1.196.212.588	1.196.212.588	-

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)</i>
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	57.741.045	53.600.000
	185.179.560.847	609.410.871.103

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 (trình bày lại)
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 đấu giá mua bất động sản	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 Trực Thăng Miền Bắc	-	615.157.500
<i>Các bên khác</i>		
Phải trả tiền đặt cọc	21.433.000.000	-
Phải trả Công ty Cổ phần VIG Đầu tư 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 Vanesee Field	7.794.098.153	17.588.270.980
Phải trả tiền 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 Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị TNC	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải trả khác	5.007.205.983	14.157.894.495
	106.918.787.748	106.952.835.738
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	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 Vanesee Field	-	500.000.000
Phải trả khách hàng góp vốn DA N04- Trần Duy Hưng	29.953.421	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.690.000.000	2.690.000.000
	56.529.696.643	57.029.696.643

Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLand

B09a-DN/HN

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

19. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2017		Số phát sinh trong kỳ		Ngày 30 tháng 6 năm 2018		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
Vay các bên liên quan	50.000.000.000	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	154.814.133.250	
	176.044.900.000	176.044.900.000	28.769.233.250	-	204.814.133.250	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 Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 1959/QĐ-UBND ngày 31/5/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam
Khoản vay 2	55.590.000.000	VND	3 năm	10,1	
Khoản vay 3	454.900.000	VND	3 năm	10,1	
Khoản vay 4	2.047.050.000	VND	3 năm	10,1	
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 các hạng mục công trình xây dựng trên đất thuộc dự án "Khu du lịch sinh thái biển cao cấp" theo giấy chứng nhận đầu tư số 8873607002 do Sở kế hoạch đầu tư Quảng Nam cấp.
Khoản vay 7	914.200.000	VND	3 năm	10,1	
Khoản vay 8	485.668.750	VND	3 năm	10,1	
Khoản vay 9	193.885.000	VND	3 năm	10,0	
Khoản vay 10	1.368.600.000	VND	3 năm	10,0	

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/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
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	52.526.195.822	36.223.554.299	765.851.714.341
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	1.313.845.656	(205.571.949)	1.108.273.707
- Tặng khác	-	-	1.608.903.002	1.986.006.734	3.594.909.736
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	653.730.980.000	23.370.984.220	55.448.944.480	38.003.989.084	770.554.897.784

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. DOANH THU

21.1 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	571.446.653.081	277.118.641.288
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng hóa	552.681.586.326	186.981.215.750
Doanh thu cho thuê	8.163.646.643	30.963.406.748
Doanh thu từ môi giới	1.482.402.543	42.849.391.661
Doanh thu từ dịch vụ xây lắp	6.609.923.481	2.978.336.000
Doanh thu từ dịch vụ khác	-	600.819.699
Doanh thu khác	2.509.094.088	12.745.471.430
Doanh thu thuần	571.446.653.081	277.118.641.288

21.2 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	6.173.830.042	4.393.452.060
Thu lãi từ đầu tư tài chính dài hạn	7.040.000.000	8.816.136.560
	13.213.830.042	13.209.588.620

22. 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	471.403.991.715	154.877.111.304
Giá vốn cho thuê	5.372.032.297	20.015.613.871
Giá vốn dịch vụ xây lắp	5.289.421.442	2.767.888.787
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	727.289.481	581.728.789
	482.792.734.935	178.242.342.751

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ:		
Chi phí nhân viên quản lý	2.344.855.267	1.856.646.232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.163.459.069	12.726.260.017
Khác	307.268.911	349.208.916
	31.815.583.247	14.932.115.165
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ:		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.890.191	7.340.000
Chi phí nhân công	27.816.824.013	17.808.747.340
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.370.181.637	2.124.533.778
Chi phí dự phòng (Thuyết minh số 7)	7.636.448.125	4.057.365.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.699.286.343	5.304.371.556
Chi phí khác	1.643.575.572	1.215.512.891
	54.209.205.881	30.517.870.843

24. CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>
Chi phí khác phát sinh liên quan đến khách sạn ASEAN	237.208.546	-
Chi từ thanh lý khoản đầu tư	13.924.670.183	-
Chi phí khác	266.730.716	978.881.971
	14.428.609.445	978.881.971

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận/(lỗ) 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	1.958.556.660	66.166.264.458
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	706.558.849	199.105.455
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	2.665.115.509	66.365.369.913
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trong kỳ	683.009.054	13.273.073.983
Số tạm nộp	4.656.375	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước	162.617.523	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	850.282.953	13.273.073.983

25.2 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 hợp nhất 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.

26. 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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

		Đơn vị tính: VND	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018	Cho giai đoạn tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ		
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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trong kỳ, do Công ty tiến hành hợp nhất báo cáo tài chính của hai (2) Công ty con là Công ty Cổ phần MBLand Invest và Công ty Cổ phần MBLand Đà Nẵng, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được trình bày lại cho phù hợp như sau:

Trích từ bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

CHỈ TIÊU	Số đầu năm (số liệu đã trình bày trước đây) VND	Ảnh hưởng VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.959.876.314.099	103.617.494.199	2.063.493.808.298
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	349.375.239.764	9.860.362.994	359.235.602.758
1. Tiền	91.512.628.611	3.710.362.994	95.222.991.605
2. Các khoản tương đương tiền	257.862.611.153	6.150.000.000	264.012.611.153
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	354.955.557.779	(5.667.900.038)	349.287.657.741
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	48.215.907.233	28.276.421	48.244.183.654
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	294.457.574.155	(14.959.235.143)	279.498.339.012
3. Phải thu ngắn hạn khác	49.235.140.248	6.062.077.754	55.297.218.002
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(36.953.063.857)	3.200.980.930	(33.752.082.927)
III. Hàng tồn kho	1.224.801.379.684	97.914.043.804	1.322.715.423.488
1. Hàng tồn kho	1.229.569.818.788	97.914.043.804	1.327.483.862.592
IV. Tài sản ngắn hạn khác	30.744.136.872	1.510.987.439	32.255.124.311
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	2.353.567.125	2.716.034	2.356.283.159
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	26.470.960.199	1.508.271.405	27.979.231.604

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Số đầu năm (số liệu đã trình bày trước đây) VND	Ảnh hưởng VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	623.213.586.537	(37.757.088.871)	585.456.497.666
I. Các khoản phải thu dài hạn	21.617.543.683	7.783.820.162	29.401.363.845
1. Trả trước cho người bán dài hạn	-	3.159.750	3.159.750
2. Phải thu dài hạn khác	21.617.543.683	10.981.641.342	32.599.185.025
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(3.200.980.930)	(3.200.980.930)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	-	57.431.782.301	57.431.782.301
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	57.431.782.301	57.431.782.301
V. Đầu tư tài chính dài hạn	82.025.000.000	(45.725.000.000)	36.300.000.000
1. Đầu tư dài hạn khác	82.025.000.000	(45.725.000.000)	36.300.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	383.508.773.352	(57.247.691.334)	326.261.082.018
1. Chi phí trả trước dài hạn	6.240.110.715	187.250.717	6.427.361.432
2. Tài sản dài hạn khác	377.268.662.637	(57.434.942.051)	319.833.720.586
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.583.089.900.636	65.860.405.328	2.648.950.305.964

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Số đầu năm (số liệu đã trình bày trước đây) VND	Ảnh hưởng VND	Số đầu năm (trình bày lại) VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	1.835.046.207.239	48.052.384.384	1.883.098.591.623
I. Nợ ngắn hạn	1.600.935.996.691	48.052.384.384	1.648.988.381.075
1. Phải trả người bán ngắn hạn	78.932.724.906	15.105.474.628	94.038.199.534
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	752.280.611.969	441.240.000	752.721.851.969
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22.977.293.224	1.128.657.531	24.105.950.755
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	8.335.325.158	1.110.329.344	9.445.654.502
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	609.357.271.103	53.600.000	609.410.871.103
7. Phải trả ngắn hạn khác	76.761.752.857	30.191.082.881	106.952.835.738
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.291.017.474	22.000.000	2.313.017.474
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	748.043.693.397	17.808.020.944	765.851.714.341
I. Vốn chủ sở hữu	748.043.693.397	17.808.020.944	765.851.714.341
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	52.479.012.507	47.183.315	52.526.195.822
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	18.462.716.670	17.760.837.629	36.223.554.299
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.583.089.900.636	65.860.405.328	2.648.950.305.964

28. 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Ngày: 07-09-2018
Người lập: Người soát xét: Người phê duyệt:

Số chứng thực: 155 - Quyển số: SCT/BS
Bà Phùng Thanh Phương Ông Nguyễn Văn Hiếu Ông Vũ Thanh Huế
Kế toán viên Công kế toán trưởng Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 5 tháng 7 năm 2018

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trương Thị Nga