

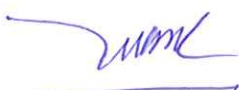
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
A. Tài sản ngắn hạn	100		2.816.640.953.809	2.986.756.550.457
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	451.751.886.223	909.523.073.630
1. Tiền	111		166.690.120.895	141.160.146.720
2. Các khoản tương đương tiền	112		285.061.765.328	768.362.926.910
II. Các khoản phải thu	130		1.169.859.010.450	925.131.068.005
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	184.968.191.047	172.928.612.418
2. Trả trước cho người bán	132	6	216.023.916.924	106.002.099.245
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	13.511.336.802	14.011.336.802
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	767.999.174.258	650.140.222.743
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	9	(12.643.608.581)	(17.951.203.203)
III. Hàng tồn kho	140	10	1.153.867.030.767	1.122.028.633.093
1. Hàng tồn kho	141		1.153.867.030.767	1.122.028.633.093
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		41.163.026.369	30.073.775.729
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	25.390.669.769	20.514.194.940
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.746.496.581	9.533.720.770
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		25.860.019	25.860.019
B. Tài sản dài hạn	200		756.494.341.751	586.590.610.224
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.306.317.600	1.012.271.732
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	300.103.272
2. Phải thu dài hạn khác	216		2.306.317.600	712.168.460
II. Tài sản cố định	220		34.591.671.158	21.038.297.320
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	18.032.020.004	17.969.619.960
- Nguyên giá	222		34.292.064.554	32.838.605.341
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(16.260.044.550)	(14.868.985.381)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	16.559.651.154	3.068.677.360
- Nguyên giá	228		17.857.972.560	4.139.720.768
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.298.321.406)	(1.071.043.408)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	20.865.259.872	22.564.045.227
- Nguyên giá	231		24.392.311.527	26.289.557.319
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(3.527.051.655)	(3.725.512.092)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		36.890.121.860	31.894.898.894
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	36.890.121.860	31.894.898.894
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		536.796.716.132	392.680.741.301
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	16	536.796.716.132	392.680.741.301
VI. Tài sản dài hạn khác	260		125.044.255.129	117.400.355.750
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	64.011.086.114	50.770.457.729
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	31.3	4.842.682.085	7.563.564.908
3. Tài sản dài hạn khác	268	17	25.944.955.697	32.068.276.242
4. Lợi thế thương mại	269	18	30.245.531.234	26.998.056.871
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.573.135.295.560	3.573.347.160.681



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
C. Nợ phải trả	300		1.699.703.185.171	1.801.987.998.045
I. Nợ ngắn hạn	310		1.513.031.785.854	1.516.713.125.481
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	152.937.892.218	134.354.150.614
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	612.027.401.688	831.553.698.276
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	41.314.676.633	69.161.893.168
4. Phải trả người lao động	314		24.263.577.694	14.708.934.877
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	99.456.687.758	171.732.646.355
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	16.476.877.773	2.098.414.715
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	374.995.132.399	114.694.436.817
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	159.182.726.756	156.027.425.645
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	311.933.715
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		32.376.812.935	22.069.591.299
II. Nợ dài hạn	330		186.671.399.317	285.274.872.564
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		446.043.180	-
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	2.439.651.374	2.381.020.177
2. Phải trả dài hạn khác	337	25	946.778.245	307.369.245
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		182.838.926.518	282.586.483.142
D. Nguồn vốn chủ sở hữu	400		1.873.432.110.389	1.771.359.162.636
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410		1.873.432.110.389	1.771.359.162.636
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	26.1	1.172.635.700.000	1.172.635.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.172.635.700.000	1.172.635.700.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	26.1	10.867.980.806	10.867.980.806
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415	26.1	(580.000.000)	(580.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	26.1	26.292.896.434	18.884.676.055
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	26.1	480.560.272.249	382.014.359.398
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		336.535.146.987	43.810.027.123
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		144.025.125.262	338.204.332.275
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		183.655.260.900	187.536.446.377
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.573.135.295.560	3.573.347.160.681


 Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
 Người lập



 Trương Minh Chánh
 Kế toán trưởng

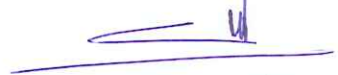

 Lương Trí Thìn
 Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
			Năm 2016	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	240.157.715.010	526.874.756.477	1.327.387.767.614	910.788.602.208
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.172.204.347	1.608.762.113	6.497.585.029	1.608.762.113
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		233.985.510.663	525.265.994.364	1.320.890.182.585	909.179.840.095
4. Giá vốn hàng bán	11	28	136.169.318.290	314.608.307.106	878.104.570.883	456.600.067.591
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		97.816.192.374	210.657.687.258	442.785.611.703	452.579.772.504
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3.434.629.995	7.756.148.144	17.945.404.931	26.264.466.080
7. Chi phí tài chính	22	29	5.696.593.840	1.317.987.633	24.599.813.451	5.014.666.950
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.696.593.840	1.317.987.633	24.365.364.281	1.429.637.956
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(7.939.530.534)	16.936.549.919	27.643.774.831	41.352.373.176
9. Chi phí bán hàng	25	30	43.324.262.598	42.682.971.726	141.448.923.304	85.822.473.417
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	35.896.681.275	26.653.695.158	110.154.333.022	81.633.236.937
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.393.754.122	164.695.730.804	212.171.721.688	347.726.234.456
12. Thu nhập khác	31		19.953.223.729	3.379.992.865	21.463.951.159	59.313.078.224
13. Chi phí khác	32		13.790.178.532	6.438.356.788	17.657.035.399	9.623.742.491
14. Lợi nhuận khác	40		6.163.045.197	(3.058.363.923)	3.806.915.760	49.689.335.733
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.556.799.319	161.637.366.881	215.978.637.448	397.415.570.189
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	6.564.373.060	34.738.365.739	39.276.512.867	69.771.470.697
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	(543.535.788)	(796.623.998)	3.042.394.403	(2.523.569.025)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.535.962.048	127.695.625.140	173.659.730.179	330.167.668.517
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(4.973.731.594)	93.457.906.787	144.025.125.262	246.636.190.769
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		13.509.693.642	34.237.718.353	29.634.604.917	83.531.477.748
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(42)	824	1.229	2.356
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(42)	821	1.229	2.348


 Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
 Người lập


 Trương Minh Chánh
 Kế toán trưởng


 Lương Trí Thuận
 Tổng giám đốc

Ngày 21 tháng 10 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016

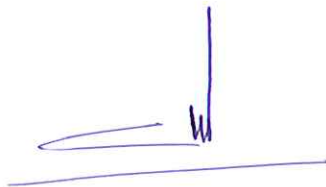
Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
		Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	215.978.637.449	397.415.570.189
2. Điều chỉnh các khoản		(18.784.692.547)	(114.643.199.159)
Khấu hao TSCĐ	02	5.923.037.962	2.543.641.419
Các khoản dự phòng	03	(5.619.528.337)	(364.923.311)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(43.453.566.453)	(118.251.555.223)
Chi phí lãi vay	06	24.365.364.281	1.429.637.956
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	197.193.944.902	282.772.371.030
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(232.458.777.847)	(324.617.478.461)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	23.289.478.116	(319.109.333.413)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(16.764.366.244)	558.047.486.552
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(18.065.118.100)	(57.658.844.400)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(31.248.429.835)	(19.941.930.784)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(62.990.410.635)	(57.821.706.078)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2.551.637.598	43.897.170
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(33.634.983.595)	(17.080.592.985)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(172.127.025.641)	44.633.868.631
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(25.305.313.906)	(15.428.000.985)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	1.575.767.984	404.545.455
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(5.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	500.000.000	16.100.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(177.308.063.582)	(270.902.544.068)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.323.685.920	2.324.230.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.129.606.431	24.308.424.413
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(182.084.317.153)	(248.193.345.185)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	21.000.000.000	39.090.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	204.000.959.830	288.268.795.130
Tiền trả nợ gốc vay	34	(300.593.215.343)	(58.084.000.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(27.967.589.100)	(20.017.320.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(103.559.844.613)	249.257.475.130
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(457.771.187.407)	45.697.998.576
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	909.523.073.630	776.338.986.657
Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	451.751.886.223	822.036.985.233



 Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
 Người lập



 Trương Minh Chánh
 Kế toán trưởng



 Lương Trí Thìn
 Tổng Giám đốc

Ngày 21 tháng 10 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Tập đoàn có trụ sở chính đăng ký tại số 27, Đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2016 là 1.860 (Ngày 01 tháng 01 năm 2016: 1.476).

Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm 16 công ty con sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>
(1) Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Hà Thuận Hùng ("Hà Thuận Hùng")	Xây dựng	Đang hoạt động	99,89
(2) Công ty Cổ phần Địa ốc Tâm Thông ("Tâm Thông")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	98,75
(3) Công ty Cổ phần In Nông Nghiệp ("In Nông Nghiệp")	In ấn và kinh doanh BĐS	Đang hoạt động	99,98
(4) Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát ("Long Kim Phát")	Xây dựng	Đang hoạt động	100
(5) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Xuân Định ("Xuân Định")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
(6) Công ty Cổ phần Vicco Sài Gòn ("Vicco Sài Gòn")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	99,99
(7) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc ("Đất Xanh Miền Bắc")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(8) Công ty Cổ phần Đất Xanh Miền Trung ("Đất Xanh Miền Trung")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	55
(9) Công ty Cổ phần Xây dựng ECI ("Xây dựng ECI")	Xây dựng	Đang hoạt động	89,26
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đất Xanh Miền Nam ("Đất Xanh Miền Nam")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(11) Công ty Cổ phần Đất Xanh Đông Nam Bộ ("Đất Xanh Đông Nam Bộ")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(12) Công ty Cổ phần Địa ốc Đồng Bằng Sông Cửu Long ("Đồng Bằng Sông Cửu Long")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Ngưng hoạt động	75
(13) Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Đồng ("Sài Đồng")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết (%)
(14) Công ty Cổ phần Địa Ốc Viethomes ("Viethomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(15) Công ty Cổ phần Dịch vụ và Địa Ốc Vinahomes ("Vinahomes")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51
(16) Công ty Cổ phần Nội thất Defuco ("Defuco")	Kinh doanh và môi giới BĐS	Đang hoạt động	51

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, 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 Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty 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 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Hàng hóa, công cụ dụng cụ	- chi phí mua theo phương pháp thực tế đích danh
Bất động sản dở dang	- chi phí xây dựng theo phương pháp thực tế đích danh
Nguyên vật liệu	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và chi phí sản xuất kinh doanh dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.5 Quyền sử dụng đất

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

Tập đoàn không khấu hao quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn.

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	30 năm
--------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán khi đã được bán hoặc 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 kết quả hoạt động kinh doanh năm tài sản không còn được sử dụng hay thanh lý.

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;

Nhà mẫu; và

Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các khoản dự phòng

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Các bộ phận chính theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn bao gồm dịch vụ môi giới bất động sản, đầu tư và phát triển dự án bất động sản và dịch vụ xây dựng.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>	<i>Ngày 01 tháng 01 năm 2016</i>
Tiền mặt	1.724.883.757	1.271.931.279
Tiền gửi ngân hàng	164.965.237.138	139.888.215.441
Các khoản tương đương tiền (*)	285.061.765.328	768.362.926.910
TỔNG CỘNG	451.751.886.223	909.523.073.630

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Phải thu từ bên khác	184.223.191.047	172.148.182.478
- Công ty Cổ phần Thương Mại - Dịch Vụ Xây Dựng và Kinh doanh Nhà Vạn Thái	22.132.296.108	22.182.028.715
- Công ty TNHH Tư Vấn Và Kinh Doanh Nhà Đạt Gia	27.551.110.411	6.605.125.379
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Viethomes	8.128.900.855	8.088.900.855
- Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Nam Đô	-	28.437.962.028
- Các khách hàng khác	126.410.883.673	106.834.165.501
Phải thu từ các bên liên quan (thuyết minh số 32)	745.000.000	780.429.940
TỔNG CỘNG	184.968.191.047	172.928.612.418

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương-PPI	-	64.822.983.313
Công ty Cổ Phần Kim Khí Thành Phố Hồ Chí Minh	20.431.488.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Dịch Vụ An Thiên Phú	4.545.230.479	-
Công ty TNHH Nam Rạch Chiếc	107.130.788.600	-
Khác	83.916.409.845	41.179.115.932
TỔNG CỘNG	216.023.916.924	106.002.099.245

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	10.000.000.000	10.000.000.000
Cho vay bên khác	3.511.336.802	4.011.336.802
TỔNG CỘNG	13.511.336.802	14.011.336.802

Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2016 VND	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư LDG		
Khoản cho vay 1	5.000.000.000	Tin chấp
Khoản cho vay 2	5.000.000.000	Tin chấp
TỔNG CỘNG	10.000.000.000	

Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh

Khoản cho vay 1	2.011.336.802	Tin chấp
-----------------	---------------	----------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

Công ty Cổ phần Bất Động Sản Unihomes

Khoản cho vay 1	500.000.000	Tín chấp
Khoản cho vay 2	1.000.000.000	Tín chấp
	<u>1.500.000.000</u>	
TỔNG CỘNG	<u>13.511.336.802</u>	

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Ký quỹ, ký cược cho các hợp đồng tiếp thị và phân phối dự án bất động sản	510.090.112.478	467.444.166.078
- Dự án Tòa tháp CT	144.863.700.000	136.737.348.000
- Dự án Marina Complex	169.293.440.000	-
- Dự án Khu dân cư Trung Nghĩa	2.131.330.810	41.840.844.644
- Khác	193.801.641.668	288.865.973.434
Tạm ứng đầu tư	85.807.774.000	76.246.916.686
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Việt Tín	48.600.000.000	48.600.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bivi	-	10.164.481.686
- Khác	37.207.774.000	17.482.435.000
Tạm ứng nhân viên	98.152.627.488	45.082.680.113
Chi trả hộ	19.653.038.087	12.994.210.421
Vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	-	9.944.083.471
Phải thu lãi vay	7.901.062.500	7.085.264.000
Cổ tức	-	4.044.196.087
Khác	46.394.559.705	27.298.705.887
TỔNG CỘNG	<u>767.999.174.258</u>	<u>650.140.222.743</u>

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Dự phòng các khoản phải thu	5.599.995.804	5.937.590.426
Dự phòng các khoản đặt cọc, ký quỹ	6.095.820.000	6.095.820.000
Dự phòng trả trước cho người bán	947.792.777	5.917.792.777
TỔNG CỘNG	<u>12.643.608.581</u>	<u>17.951.203.203</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Bất động sản dở dang (i)	924.292.207.127	1.035.968.322.422
Bất động sản thành phẩm-dự án Sunview Town (ii)	93.966.547.736	53.075.724.719
Hàng hóa bất động sản chờ bán	93.619.917.534	-
Các công trình xây dựng dở dang	29.281.539.424	22.578.003.209
Hàng hóa	6.823.879.164	6.389.876.718
Nguyên vật liệu xây dựng	4.942.353.860	3.527.493.021
Công cụ dụng cụ	940.585.922	489.213.004
TỔNG CỘNG	<u>1.153.867.030.767</u>	<u>1.122.028.633.093</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Dự án Luxcity	282.037.850.922	146.887.835.894
Dự án Auris City	120.407.836.695	117.840.290.691
Dự án Hiệp Bình Phước-Thủ Đức	110.230.973.582	110.106.580.786
Dự án khu dân cư Gold Hill	94.396.073.853	130.986.143.327
Dự án Opal Riverside	118.915.191.902	-
Dự án Sunview Town	-	467.556.109.180
Dự án Cara	59.854.933.199	60.012.156.075
Dự án 135 Cecico	65.797.028.000	-
Dự án Opal Garden	46.497.132.971	-
Khác	26.155.186.003	2.579.206.469
TỔNG CỘNG	924.292.207.127	1.035.968.322.422

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (*thuyết minh số 25.2*)

ii) Khoản này thể hiện giá trị các lô đất Tập đoàn đã mua và đang chờ tăng giá để bán trong tương lai.

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 6.883.065.554 VND (kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2015: 18.176.622.734 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	22.151.852.914	18.798.004.021
Công cụ, dụng cụ	1.781.519.116	1.299.125.290
Khác	1.457.297.739	417.065.629
	25.390.669.769	20.514.194.940
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới, nhà mẫu	46.091.089.454	36.829.474.240
Công cụ, dụng cụ	8.996.774.390	12.236.302.923
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.762.633.585	658.370.007
Khác	7.160.588.685	1.046.310.559
	64.011.086.114	50.770.457.729
TỔNG CỘNG	89.401.755.883	71.284.652.669

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016	3.236.745.151	5.639.192.229	20.513.573.932	3.449.094.029	32.838.605.341
Mua trong kỳ	-	89.000.000	3.840.732.727	466.731.637	4.396.464.364
Thanh lý	(2.943.005.151)	-	-	-	(2.943.005.151)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	293.740.000	5.728.192.229	24.354.306.659	3.915.825.666	34.292.064.554
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	63.558.182	78.000.000	1.050.271.790	991.339.256	2.183.169.228
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016	(2.138.345.400)	(1.305.771.912)	(10.402.438.876)	(1.022.429.193)	(14.868.985.381)
Khấu hao trong kỳ	(66.275.179)	(479.367.994)	(2.456.550.985)	(410.506.256)	(3.412.700.414)
Thanh lý	2.021.641.245	-	-	-	2.021.641.245
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	(182.979.334)	(1.785.139.906)	(12.858.989.861)	(1.432.935.449)	(16.260.044.550)
Giá trị còn lại					
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016	1.098.399.751	4.333.420.317	10.111.135.056	2.426.664.836	17.969.619.960
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	110.760.666	3.943.052.323	11.495.316.798	2.482.890.217	18.032.020.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Trang web	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016	2.755.470.854	631.349.309	442.166.005	310.734.600	4.139.720.768
Mua trong kỳ	13.363.683.792	318.568.000	-	36.000.000	13.718.251.792
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	<u>16.119.154.646</u>	<u>949.917.309</u>	<u>442.166.005</u>	<u>346.734.600</u>	<u>17.857.972.560</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016	(340.743.969)	(241.425.466)	(356.026.883)	(132.847.090)	(1.071.043.408)
Hao mòn trong kỳ	-	(129.520.120)	(57.639.134)	(40.118.744)	(227.277.998)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	<u>(340.743.969)</u>	<u>(370.945.586)</u>	<u>(413.666.017)</u>	<u>(172.965.834)</u>	<u>(1.298.321.406)</u>
Giá trị còn lại:					
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016	2.414.726.885	389.923.843	86.139.122	177.887.510	3.068.677.360
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	<u>15.778.410.677</u>	<u>578.971.723</u>	<u>28.499.988</u>	<u>173.768.766</u>	<u>16.559.651.154</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Bất động sản đầu tư chờ tăng giá (Thuyết minh số 14.1)	17.058.099.349	17.058.099.349
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 14.2)	3.807.160.523	5.505.945.878
TỔNG CỘNG	20.865.259.872	22.564.045.227

14.1 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

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

14.2 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND	
	<i>Nhà cửa vật kiến trúc</i>	
Nguyên giá:		
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016		6.607.135.058
Thanh lý		<u>(1.897.245.792)</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016		<u>4.709.889.266</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:		
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016		(1.101.189.180)
Khấu hao trong kỳ		(123.017.371)
Thanh lý		321.477.808
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016		<u>(902.728.743)</u>
Giá trị còn lại:		
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016		<u>5.505.945.878</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016		<u>3.807.160.523</u>

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Dự án Opal Tower	22.653.742.592	22.547.860.100
Chi phí dự án khác	14.236.379.268	9.347.038.794
TỔNG CỘNG	36.890.121.860	31.894.898.894

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2016		Ngày 01 tháng 01 năm 2016	
		Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần đầu tư LDG ("LDG")	Lĩnh vực kinh doanh	41,33	417.946.391.492	41,53	391.194.105.714
Công ty CP TM và DV Bất động sản Queen Land ("Queen Land")	Kinh doanh bất động sản	36,00	866.133.302	36,00	1.486.635.587
Công ty TNHH Du Lịch Địa Ốc Phú Lạc-Phú Quốc (i)	Dịch vụ du lịch	29,50	117.984.191.338	0,00	-
TỔNG CỘNG			<u>536.796.716.132</u>		<u>392.680.741.301</u>

(i) Vào ngày 21 tháng 3 năm 2016, Tập đoàn đã mua 29,50% sở hữu vào Công ty TNHH Du Lịch Địa Ốc Phú Lạc-Phú Quốc ("Phú Lạc-Phú Quốc") với tổng giá trị 118.000.000.000 VND theo quyết định ngày 19 tháng 3 năm 2016. Phú Lạc-Phú Quốc là một công ty TNHH được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701520383, do Ban Quản Lý Đầu Tư phát triển Đảo Phú Quốc cấp ngày 18 tháng 4 năm 2011 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Lĩnh vực kinh doanh chính trong kỳ hiện tại của Phú Lạc-Phú Quốc là cung cấp dịch vụ du lịch.

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

	VND
Giá gốc khoản đầu tư:	
Số dư đầu kỳ	312.236.210.000
Tăng trong kỳ	118.000.000.000
Giảm do thanh lý khoản đầu tư	(1.527.800.000)
Số dư cuối kỳ	<u>428.708.410.000</u>
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:	
Số dư đầu kỳ	80.444.531.301
Phần lợi nhuận từ các công ty liên kết trong kỳ	27.643.774.832
Số dư cuối kỳ	<u>108.088.306.133</u>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	392.680.741.301
Số dư cuối kỳ	<u>536.796.716.133</u>

17. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Dự án Công ty Đầu tư Đông Á	23.115.124.000	23.115.124.000
Dự án Công ty TNHH Hưng Minh	-	6.123.320.545
Dự án khác	2.829.831.697	2.829.831.697
TỔNG CỘNG	<u>25.944.955.697</u>	<u>32.068.276.242</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Nguyên giá:

Số đầu năm	26.998.056.871
Phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	5.407.516.541
Số cuối năm	<u>32.405.573.412</u>

Phân bổ lũy kế:

Số đầu năm	-
Phân bổ trong năm	(2.160.042.178)
Số cuối năm	<u>(2.160.042.178)</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	26.998.056.871
Số cuối năm	<u>30.245.531.234</u>

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Phải trả các bên khác	152.094.397.387	132.613.816.768
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Công Nghiệp Descon	15.538.677.909	19.632.246.051
- Công ty TNHH Xây Dựng Vũng Bền	21.065.068.800	14.387.384.500
- Công ty Cổ phần Bất Động Sản Unihomes	18.697.185.417	5.353.147.438
- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Hưng Long Phát	7.359.710.976	6.912.584.740
- Khác	89.433.754.285	86.328.454.039
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	843.494.831	1.740.333.846
TỔNG CỘNG	<u>152.937.892.218</u>	<u>134.354.150.614</u>

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Khách hàng mua căn hộ trả tiền trước	605.946.546.515	818.343.501.365
Khách hàng khác trả tiền trước	6.080.855.173	9.210.196.911
Bên liên quan trả tiền trước	-	4.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>612.027.401.688</u>	<u>831.553.698.276</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Ngày 01 tháng 01 năm 2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2016
Thuế giá trị gia tăng	12.384.921.656	31.547.626.266	36.257.776.836	7.674.771.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.452.132.019	39.276.512.867	62.990.410.635	26.738.234.251
Thuế thu nhập cá nhân	6.323.589.493	21.021.081.772	20.445.089.578	6.899.581.687
Khác	1.250.000	170.700.000	171.950.000	-
TỔNG CỘNG	69.161.893.168	92.024.981.944	119.872.198.479	41.314.676.633

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Chi phí xây dựng của các dự án	92.962.404.826	161.155.088.513
Khác	6.494.282.932	10.577.557.842
TỔNG CỘNG	99.456.687.758	171.732.646.355

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Doanh thu từ dịch vụ môi giới	15.243.225.880	72.727.272
Doanh thu từ phí quản lý	2.317.729.638	1.532.800.446
Doanh thu cho thuê văn phòng	1.355.573.629	2.873.907.174
TỔNG CỘNG	18.916.529.147	4.479.434.892

Trong đó:

Ngắn hạn

Dài hạn

16.476.877.773

2.439.651.374

2.098.414.715

2.381.020.177

24. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	VND Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Thu hộ tiền cho chủ đầu tư dự án	250.581.825.547	69.480.784.106
Thu hộ phí bảo trì các dự án	27.247.861.816	27.310.885.344
Phải trả cổ tức	19.083.750.000	79.625.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.340.000.000	6.332.142.110
Khác	67.741.695.036	11.491.000.257
TỔNG CỘNG	374.995.132.399	114.694.436.817



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

25. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
Ngắn hạn	159.182.726.756	156.027.425.645
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	37.061.287.869	111.786.304.859
Vay dài hạn đến hạn trả	122.121.438.887	44.241.120.786
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	182.838.926.518	282.586.483.142
TỔNG CỘNG	342.021.653.274	438.613.908.787

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015
Số đầu kỳ	438.613.908.787	120.109.413.376
Vay	204.000.959.830	295.517.483.109
Trả nợ gốc vay	(300.593.215.343)	(63.055.541.339)
Số cuối kỳ	342.021.653.274	352.571.355.146

25.1 Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2016 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam				
Khoản vay 1	37.100.000.000	Từ 6/7/2016 đến 3/11/2016	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	37.100.000.000			

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

Ngân hàng thương mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	22.081.536.000	12/05/2017	Góp vốn thực hiện dự án	Tín chấp

Ngân hàng thương mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	14.721.024.000	Từ 26/7/2016 đến 13/11/2017	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi

Ngân hàng thương mại Cổ Phần Tiên Phong

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	258.727.869	12/12/2016	Mua phương tiện vận tải	Hợp đồng tiền gửi



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á

Khoản vay 1	85.021.438.887	Từ 25/8/2016 đến 25/11/2018	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
-------------	----------------	--------------------------------	----------------------------------	---

TỔNG CỘNG 122.121.438.887

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

25.2 Các khoản vay dài hạn ngân hàng (VND)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
-----------	-----------------------------	----------------	--------------	-------------------

Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 2	73.717.102.079	Từ 25/7/2016 đến 25/6/2016	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
-------------	----------------	-------------------------------	----------------------------------	---

Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Á

Khoản vay 1	107.914.427.718	Từ 25/8/2016 đến 25/11/2016	Tài trợ dự án đang triển khai	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với dự án được tài trợ
-------------	-----------------	--------------------------------	----------------------------------	--

Ngân hàng thương mại Cổ Phần Tiên Phong

Khoản vay 1	1.207.396.721	12/12/2016	Mua phương tiện vận tải	Hợp đồng tiền gửi
-------------	---------------	------------	----------------------------	-------------------

TỔNG CỘNG 182.838.926.518

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU
26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2015						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014	750.000.000.000	10.867.980.806	(580.000.000)	13.389.194.033	229.082.939.263	1.002.760.114.102
Tăng vốn trong kỳ	418.635.700.000	-	-	-	(161.635.700.000)	257.000.000.000
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	246.636.190.769	246.636.190.769
Tăng/giảm do mua công ty con	-	-	-	-	(358.151.291)	(358.151.291)
Trích quỹ trong kỳ	-	-	-	4.204.265.392	(19.372.702.529)	(15.168.437.137)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015	1.168.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	17.593.459.425	294.352.576.212	1.490.869.716.443
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016						
Vào Ngày 01 tháng 01 năm 2016	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	18.884.676.055	382.014.359.398	1.583.822.716.259
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	144.025.125.262	144.025.125.262
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.408.220.379	(7.408.220.379)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(38.070.992.032)	(38.070.992.032)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016	1.172.635.700.000	10.867.980.806	(580.000.000)	26.292.896.434	480.560.272.249	1.689.776.849.489

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)
26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	VND	
	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số dư đầu kỳ	1.172.635.700.000	750.000.000.000
Tăng trong kỳ	-	418.635.700.000
Số dư cuối kỳ	1.172.635.700.000	1.168.635.700.000

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2016	Ngày 01 tháng 01 năm 2016
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	117.263.570	117.263.570
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	117.263.570	117.263.570
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(58.000)	(58.000)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	117.205.570	117.205.570

26.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND			
	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015
Lợi nhuận sau thuế	(4.973.731.594)	93.457.906.787	144.025.125.262	246.636.190.769
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(4.973.731.594)	93.457.906.787	144.025.125.262	246.636.190.769
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	117.205.570	113.458.560	117.205.570	104.662.770
Cổ phiếu tiềm năng	-	400.000	-	400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(42)	824	1.229	2.356
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(42)	821	1.229	2.348

(*) Lợi nhuận sau thuế thuộc Cổ đông của Công ty mẹ Quý III năm 2016 (4.973.731.594) đồng chủ yếu do: phần lãi lỗ từ công ty liên doanh liên kết trong kỳ là: (7.939.530.534) đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

27. DOANH THU
27.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Tổng doanh thu	240.157.715.010	526.874.756.477	1.327.387.767.614	910.788.602.208
Trong đó:				
<i>Doanh thu từ bán căn hộ và đất nền</i>	47.014.434.126	220.422.113.597	816.143.577.300	235.295.589.084
<i>Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản</i>	156.465.463.608	232.764.752.996	401.310.009.955	556.367.969.530
<i>Doanh thu từ hợp đồng xây dựng</i>	34.201.281.047	73.687.889.884	102.187.197.567	119.125.043.594
<i>Doanh thu dịch vụ quản lý, cho thuê</i>	2.244.350.784	-	6.133.366.187	-
<i>Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư</i>	232.185.445	-	1.613.616.605	-
Các khoản giảm trừ doanh thu				
Hàng bán trả lại	(6.172.204.347)	(1.608.762.113)	(6.497.585.029)	(1.608.762.113)
DOANH THU THUẦN	233.985.510.663	525.265.994.364	1.320.890.182.585	909.179.840.095

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính thể hiện lãi tiền gửi và lãi từ các khoản cho vay trong kỳ.

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	VND Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
<i>Giá vốn bán căn hộ và đất nền</i>	29.942.772.282	170.854.622.469	617.170.094.595	179.865.992.575
<i>Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản</i>	71.576.385.967	72.926.334.954	159.290.694.756	161.507.807.679
<i>Giá vốn hợp đồng xây dựng</i>	30.381.759.488	70.827.349.683	91.371.412.839	115.226.267.337
<i>Giá vốn dịch vụ quản lý, cho thuê</i>	4.145.383.182	-	8.573.583.338	-
<i>Giá vốn bán bất động sản đầu tư</i>	123.017.371	-	1.698.785.355	-
TỔNG CỘNG	136.169.318.290	314.608.307.106	878.104.570.883	456.600.067.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	VND Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Chi phí lãi vay	5.696.593.840	1.317.987.633	24.365.364.281	1.429.637.956
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	-	234.449.170	3.585.028.994
Khác	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	5.696.593.840	1.317.987.633	24.599.813.451	5.014.666.950

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

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	VND Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Chi phí bán hàng	43.324.262.598	42.682.971.726	141.448.923.304	85.822.473.417
- Chi phí lương	18.939.275.880	14.016.080.813	59.902.504.675	35.879.943.254
- Chi phí quảng cáo	16.825.192.114	-	44.218.229.192	-
- Chi phí môi giới	(5.291.990.258)	-	9.435.276.194	-
- Chi phí khấu hao và hao mòn	61.523.244	38.335.743	145.923.897	94.957.249
- Chi phí khác	12.790.261.618	28.628.555.170	27.746.989.346	49.847.572.914
Chi phí quản lý doanh nghiệp	35.896.681.275	26.653.695.158	110.154.333.022	81.633.236.937
- Chi phí lương	31.585.487.237	19.810.258.116	70.645.467.747	51.290.056.962
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.061.156.187	5.176.972.943	22.811.026.687	14.833.331.780
- Chi phí khấu hao và hao mòn	966.669.560	640.186.287	2.973.287.747	1.844.581.442
- Chi phí lợi thế thương mại	810.386.613	-	2.160.042.179	-
- Chi phí dự phòng	(6.246.020.210)	(150.000.000)	(5.623.327.919)	(364.923.311)
- Chi phí khác	6.719.001.888	1.176.277.812	17.187.836.581	14.030.190.064
TỔNG CỘNG	79.220.943.873	69.336.666.884	251.603.256.326	167.455.710.354

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

	Quý 3 năm 2016	Quý 3 năm 2015	Cho kỳ kế toán từ 01/01/2016 đến 30/09/2016	VND Cho kỳ kế toán từ 01/01/2015 đến 30/09/2015
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.564.373.060	34.738.365.739	39.276.512.867	69.771.470.697
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(543.535.788)	(796.623.998)	3.042.394.403	(2.523.569.025)
TỔNG CỘNG	6.020.837.272	33.941.741.741	42.318.907.270	67.247.901.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch chủ yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015
LDG	Công ty liên kết	Doanh thu từ dịch vụ môi giới bất động sản	3.494.184.515	-
		Lãi cho vay	1.541.250.000	1.582.500.000
Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị ("HDQT")	Cổ tức	6.254.000.000	-
		Góp vốn	-	2.400.000.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HDQT	Cổ tức	2.632.000.000	2.632.000.000

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

Phải thu ngắn hạn khách hàng

LDG	Công ty liên kết	Phí dịch vụ môi giới	745.000.000	745.000.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HDQT	Phí dịch vụ môi giới	-	35.429.940
			745.000.000	780.429.940

Phải thu về cho vay ngắn hạn

LDG	Công ty liên kết	Cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
-----	------------------	---------	-----------------------	-----------------------

Phải thu ngắn hạn khác

LDG	Công ty liên kết	Lãi cho vay	7.901.062.500	6.359.812.500
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Phải thu khác	3.346.676.866	5.423.737.866
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HDQT	Tạm ứng	1.204.322.600	1.204.322.600
			12.452.061.966	12.987.872.966



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

Phải trả người bán ngắn hạn

		Dịch vụ môi giới		
Queen Land	Công ty liên kết		719.547.103	1.740.333.846
LDG	Công ty liên kết	Phí tư vấn	123.947.728	-
			843.494.831	1.740.333.846

Phải trả khác

LDG	Công ty liên kết	Tạm ứng	4.000.000.000	4.000.000.000
-----	------------------	---------	---------------	---------------

Phải trả ngắn hạn khác

Ông Lương Trí Thìn	Chủ tịch HĐQT	Cổ tức	189.390.450	4.212.160.000
Ông Nguyễn Khánh Hưng	Thành viên HĐQT	Cổ tức	415.828.100	4.212.160.000
Ông Lương Trí Thảo	Thành viên HĐQT	Cổ tức	552.459.000	552.459.000
Ông Lương Trí Tú	Cổ đông	Cổ tức	-	57.717.528
			1.157.677.550	9.034.496.528

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc:

	VND	
	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015
Lương và thưởng	6.016.551.770	3.570.278.786

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)
33.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

	Dịch vụ môi giới bất động sản	Đầu tư và phát triển dự án bất động sản	Dịch vụ xây dựng	VND Tổng cộng
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016				
Doanh thu thuần				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	407.443.376.142	811.259.608.876	102.187.197.567	1.320.890.182.585
Kết quả				-
Lợi nhuận gộp của bộ phận	239.579.098.049	192.390.728.926	10.815.784.728	442.785.611.703
Chi phí không phân bổ				251.603.256.326
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				191.182.355.377
Phần lợi nhuận trong công ty liên kết				27.643.774.831
Doanh thu tài chính				17.945.404.931
Chi phí tài chính				24.599.813.451
Lỗ khác				3.806.915.760
Lợi nhuận trước thuế				215.978.637.448
Chi phí thuế TNDN				39.276.512.867
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				3.042.394.403
Lợi nhuận sau thuế				173.659.730.179
Lợi ích cổ đông không kiểm soát				29.634.604.917
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				144.025.125.262
Tài sản và nợ phải trả				-
Tài sản không phân bổ				3.573.135.295.560
Tổng tài sản				3.573.135.295.560
Nợ phải trả không phân bổ				1.699.703.185.171
Tổng nợ phải trả				1.699.703.185.171

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

	<i>Dịch vụ môi giới bất động sản</i>	<i>Đầu tư và phát triển dự án bất động sản</i>	<i>Dịch vụ xây dựng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015				
Doanh thu thuần				
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</i>	556.367.969.530	233.686.826.971	119.125.043.594	909.179.840.095
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	394.860.161.851	53.820.834.396	3.898.776.257	452.579.772.504
<i>Chi phí không phân bổ</i>				167.455.710.354
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</i>				285.124.062.150
<i>Phần lợi nhuận trong công ty liên kết</i>				41.352.373.176
<i>Doanh thu tài chính</i>				26.264.466.080
<i>Chi phí tài chính</i>				5.014.666.950
<i>Lợi nhuận khác</i>				49.689.335.733
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>				397.415.570.189
<i>Chi phí thuế TNDN</i>				69.771.470.697
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>				(2.523.569.025)
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>				330.167.668.517
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>				83.531.477.748
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ				246.636.190.769
Tài sản và nợ phải trả				
<i>Tài sản không phân bổ</i>				3.327.697.311.359
Tổng tài sản				3.327.697.311.359
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>				1.639.634.291.496
Tổng nợ phải trả				1.639.634.291.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

33.2 Bộ phận theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016 của Tập đoàn như sau:

	<i>Miền Nam</i>	<i>Miền Bắc</i>	<i>Miền Trung</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến 30/09/2016					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.067.392.132.483	207.296.864.443	58.933.401.413	(12.732.215.754)	1.320.890.182.585
Tổng doanh thu thuần					<u>1.320.890.182.585</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	308.499.837.752	109.841.371.969	46.626.481.436	(22.182.079.454)	442.785.611.703
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	103.160.873.468	187.034.173	404.682.717	(85.807.185.427)	17.945.404.931
<i>Chi phí tài chính</i>	22.974.292.798	2.130.474.582	-	(504.953.929)	24.599.813.451
<i>Chi phí bán hàng</i>	79.360.394.272	56.730.394.306	10.785.153.463	(5.427.018.737)	141.448.923.304
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	85.341.204.140	15.634.874.878	7.343.885.508	1.834.368.496	110.154.333.022
<i>Lợi nhuận khác</i>	5.116.211.543	(503.787.485)	(806.386.940)	878.642	3.806.915.760
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					27.643.774.831
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					215.978.637.448
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>	26.748.127.108	6.850.669.298	5.677.716.461	-	39.276.512.867
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	1.942.918.842	-	-	1.099.475.561	3.042.394.403
Lợi nhuận thuần sau thuế					<u>173.659.730.179</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2016					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	3.551.744.130.751	358.933.301.052	441.412.821.696	(1.345.997.205.305)	3.006.093.048.194
Đầu tư vào công ty liên kết	535.930.582.830	866.133.302	-	-	536.796.716.132
Tài sản không phân bổ					30.245.531.234
Tổng tài sản					<u>3.573.135.295.560</u>
Nợ phải trả bộ phận	1.326.055.849.555	267.752.384.354	321.160.844.892	(215.265.893.630)	1.699.703.185.171
Tổng nợ phải trả					<u>1.699.703.185.171</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo khu vực địa lý cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015 của Tập đoàn như sau:

	<i>Miền Nam</i>	<i>Miền Bắc</i>	<i>Miền Trung</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng VND</i>
Vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến 30/09/2015					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	581.105.283.245	321.881.604.637	79.905.565.068	(73.712.612.855)	909.179.840.095
Tổng doanh thu thuần					<u>909.179.840.095</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh					-
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	215.430.843.374	173.703.040.184	61.235.191.651	2.210.697.295	452.579.772.504
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	63.022.330.164	74.688.624	1.484.229.376	(38.316.782.084)	26.264.466.080
<i>Chi phí tài chính</i>	4.832.672.320	-	-	181.994.630	5.014.666.950
<i>Chi phí bán hàng</i>	73.547.485.206	9.216.808.642	5.495.537.048	(2.437.357.479)	85.822.473.417
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	70.443.344.045	7.554.179.411	4.312.882.124	(677.168.643)	81.633.236.937
<i>Lợi nhuận khác</i>	(4.706.338.120)	96.491.683	33.059.097	54.266.123.073	49.689.335.733
<i>Phần lợi nhuận từ công ty liên kết</i>					41.352.373.176
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					397.415.570.189
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>	69.349.475.991	23.647.558.234	11.807.541.430	(35.033.104.958)	69.771.470.697
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>	(4.295.710.171)	-	-	1.772.141.146	(2.523.569.025)
Lợi nhuận thuần sau thuế					<u>330.167.668.517</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2015					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	3.392.845.614.376	300.090.618.850	169.049.011.996	(901.730.139.662)	2.960.255.105.560
Đầu tư vào công ty liên kết	366.548.402.548	893.803.251	-	-	367.442.205.799
Tài sản không phân bổ					-
Tổng tài sản					<u>3.327.697.311.359</u>
Nợ phải trả bộ phận	1.692.229.944.975	166.664.992.589	93.612.763.276	(312.873.409.344)	1.639.634.291.496
Tổng nợ phải trả					<u>1.639.634.291.496</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016

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

Theo nghị quyết số 27/2016/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 7 năm 2016, Tập đoàn đã thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1, phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo tỷ lệ 20:3 và phát hành 1.000.000 cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động của Tập đoàn.

Thông qua nghị quyết Hội đồng quản trị số 30/2016/NQ-HĐQT ngày 24/8/2016 của Công ty CP DV và XD Địa Ốc Đất Xanh

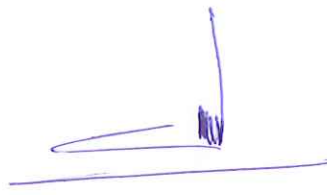
Tại ngày 25/8/2016 Công ty đã chào bán trái phiếu với tổng trị giá là 350 tỷ VND(mệnh giá cho mỗi trái phiếu là 1.000.000.000 đ/trái phiếu) do Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Châu Á-Thái Bình Dương thu xếp phát hành. Trái phiếu này phải hoàn trả sau 3 (ba) năm với lãi suất áp dụng cho 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên là 10%/năm và lãi suất áp dụng cho các kỳ tính lãi tiếp theo bằng lãi suất tiền gửi bằng đồng VN đối với cá nhân, kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ bình quân của 4 ngân hàng (BIDV, Vietcombank, Vietinbank, VPbank) được xác định tại ngày xác định lãi suất cộng với biên độ là 3,5%/năm.

Tại ngày 3/10/2016 Công ty đã tiến hành phát hành trái phiếu, số tiền thu được là 350 tỷ đồng được sử dụng vào mục đích tài trợ các dự án và/hoặc bổ sung cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Nguyễn Huỳnh Quang Tuấn
Người lập



Trương Minh Chánh
Kế toán trưởng



Lương Trí Thìn
Tổng giám đốc

Ngày 24 tháng 10 năm 2016