

Mẫu CBTT/SGDHCM-02  
Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của  
TGD SGDCCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCCK TPHCM)  
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock  
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
CĂN NHÀ MƠ ƯỚC**

**DREAM HOUSE  
INVESTMENT CORPORATION**

Số/No.: 289/2016/DRH-CBTT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

TP. HCM, ngày 14 tháng 10 năm 2016  
Ho Chi Minh City, Oct 14<sup>th</sup> 2016

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGDCCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/ *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC/  
*DREAM HOUSE INVESTMENT CORPORATION*
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DRH
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Central Park, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến  
Thành, Quận 1, Tp.HCM/9<sup>th</sup> Floor, Central Park Building, 117-119-121, Nguyen Du Street,  
Ben Thanh Ward, District 1, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/ *Telephone*: 08. 3822 3771
- Fax: 08. 3822 3727
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Lê Đình Trung  
Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy General Director*

Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu  
*Information disclosure type*:  Periodic  Irregular  24 hours  On demand

**Nội dung thông tin công bố (\*)/ Content of Information disclosure (\*)**

- Công bố thông tin báo cáo tài chính quý 3/2016/ *Disclosure of the financial  
statement of quarter 3/2016.*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/10/2016 tại đường dẫn: <http://www.dreamhouse.vn>

*This information was disclosed on Company's Portal on Oct 14<sup>th</sup> 2016 Available at: <http://www.dreamhouse.vn>*

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Báo cáo tài chính quý 3/2016/ The financial statement of quarter 3/2016 ;

### **Đại diện tổ chức**

#### **Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



**Lê Đình Trung**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3 NĂM 2016**

---

**Tháng 10 năm 2016**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	06 - 23

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2016	Tại 01/01/2016
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>118.382.964.737</b>	<b>42.337.372.871</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	22.334.670.649	3.380.731.676
Tiền	111		22.334.670.649	3.380.731.676
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	7.129.166.707	118.666.707
Chứng khoán kinh doanh	121		7.790.812.500	780.312.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(661.645.793)	(661.645.793)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		87.642.870.834	38.776.994.105
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	179.545.980	23.263.424.140
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		850.107.562	371.653.900
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	86.613.217.292	15.141.916.065
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.276.256.547	60.980.383
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	859.199.000	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	417.057.547	60.980.383
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>672.903.795.365</b>	<b>284.521.259.692</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		118.755.356.526	126.835.423.543
Phải thu dài hạn khác	216	8	118.755.356.526	126.835.423.543
Tài sản cố định	220		972.334.792	1.340.030.764
Tài sản cố định hữu hình	221	9	972.334.792	1.340.030.764
- Nguyên giá	222		1.856.182.980	2.706.181.390
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(883.848.188)	(1.366.150.626)
Bất động sản đầu tư	230	10	6.015.445.100	7.578.006.753
- Nguyên giá	231		6.015.445.100	7.578.006.753
Tài sản dở dang dài hạn	240	11	2.551.023.828	59.580.114.737
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.551.023.828	59.580.114.737
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	542.480.380.016	88.450.654.283
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		70.171.400.000	101.281.400.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		493.147.522.355	13.600.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(20.838.542.339)	(26.430.745.717)
Tài sản dài hạn khác	260		2.129.255.103	737.029.612
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	2.129.255.103	737.029.612
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>791.286.760.102</b>	<b>326.858.632.563</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/09/2016	Tại 01/01/2016
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>219.600.444.380</b>	<b>107.047.234.596</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>219.515.444.380</b>	<b>106.983.234.596</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	183.701.600	12.913.153.358
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		910.400.000	1.742.431.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	2.317.889.410	3.845.022.925
Phải trả người lao động	314		843.505.362	276.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	75.000.000	268.984.278
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	12.534.283.362	44.677.642.535
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	202.200.452.590	43.260.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		450.212.056	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>85.000.000</b>	<b>64.000.000</b>
Phải trả dài hạn khác	337		85.000.000	64.000.000
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>571.686.315.722</b>	<b>219.811.397.967</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>571.686.315.722</b>	<b>219.811.397.967</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	490.000.000.000	183.997.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		490.000.000.000	183.997.020.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		48.482.061.620	18.002.763.620
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	18	1.441.359.866	1.186.722.152
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	31.762.894.236	16.624.892.195
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.049.292.195	2.286.804.519
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.713.602.041	14.338.087.676
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>791.286.760.102</b>	<b>326.858.632.563</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Phan Tấn Đạt

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 3 năm 2016

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số t minh		Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	9.401.920.461	31.378.114.455	76.479.378.728	116.903.317.028
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	17				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	17	9.401.920.461	31.378.114.455	76.479.378.728	116.903.317.028
Giá vốn hàng bán	11	18	6.750.790.653	19.706.482.795	60.226.625.573	96.362.077.015
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.651.129.808	11.671.631.660	16.252.753.155	20.541.240.013
Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	11.896.235.945	1.722.119	11.916.951.321	11.043.260
Chi phí tài chính	22	20	5.342.620.512	1.523.561.076	7.124.926.108	5.309.301.299
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.337.150.533	1.470.866.825	10.033.611.828	5.253.193.067
Chi phí bán hàng	25					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	9.257.776.624	1.093.717.760	18.837.360.474	2.871.836.713
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(53.031.383)	9.056.074.943	2.207.417.894	12.371.145.261
Thu nhập khác	31		2.773.480.923		20.379.845.775	
Chi phí khác	32		247.499.879		473.321.550	
Lợi nhuận khác	40		2.525.981.044	-	19.906.524.225	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.472.949.661	9.056.074.943	22.113.942.119	12.371.145.261
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22		2.454.575.785	3.400.340.078	3.200.866.011
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.472.949.661	6.601.499.158	18.713.602.041	9.170.279.250
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	75	359	569	500
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	24	75	359	569	500

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Phan Tấn Đạt

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 3 năm 2016

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số t minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>22.113.942.119</b>	<b>12.371.145.261</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	264.664.266	233.454.903
Các khoản dự phòng	03	(5.592.203.378)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.179.151.207)	(11.157.162.660)
Chi phí lãi vay	06	10.033.611.828	5.253.193.067
<b>Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>17.640.863.628</b>	<b>6.700.630.571</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	33.768.193.309	(8.225.269.715)
(Tăng)/giảm các khoản phải trả	11	(45.289.321.347)	4.415.557.448
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(2.251.424.491)	-
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(7.010.500.000)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(10.033.611.828)	(5.228.853.401)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.937.449.784)	(890.001.489)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2.500.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.559.462.286)	(305.150.149)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(16.172.712.799)</b>	<b>(3.533.086.735)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(107.943.637)	(11.500.000.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	25.869.187.174	13.900.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(493.147.522.355)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.090.200.000	9.321.141
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(460.296.078.818)</b>	<b>2.409.321.141</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	336.482.278.000	1.997.652.689
Tiền thu từ đi vay	33	363.649.305.576	85.100.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(204.708.852.986)	(87.355.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>495.422.730.590</b>	<b>(257.347.311)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>18.953.938.973</b>	<b>(1.381.112.905)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>3.380.731.676</b>	<b>10.464.645.303</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>22.334.670.649</b>	<b>9.083.532.398</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần

Phan Tấn Đạt



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006 và được thay đổi lần thứ 13 ngày 06/10/2016 theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0304266964.

Vốn điều lệ của Công ty là 490.000.000.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: Tầng 9, Central Park, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 13 tháng 07 năm 2010, Công ty đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu DRH.

**1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ và môi giới Bất động sản.

**1.3 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán và cho thuê;
- Kinh doanh nhà;
- Môi giới bất động sản;
- Tư vấn đầu tư;
- Dịch vụ cung cấp thông tin lên internet (trừ đại lý kinh doanh dịch vụ internet);
- Đào tạo nghề;
- Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh khách sạn tại trụ sở);
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Bán buôn, bán lẻ sách, báo, tạp chí (có nội dung được phép lưu hành), văn phòng phẩm;
- Sản xuất phân bón (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn phân bón ./.

**1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản và bán buôn phân bón. Theo đó, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là dài ngày đối với kinh doanh bất động sản và ngắn ngày đối với bán buôn phân bón.

**1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG KỲ KẾ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**2.1 KỶ KẾ TOÁN NĂM**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho quý 3 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập trên cơ sở hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc Công ty. Các đơn vị hạch toán phụ thuộc chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng; thuế thu nhập doanh nghiệp được tính toán, kê khai và nộp tại Công ty sau khi hợp cộng kết quả kinh doanh của các đơn vị.

**2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

**3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính quý 3 năm 2016.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**4.1 CÁC LOẠI TỶ GIÁ HỐI ĐOẠI ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, kế toán quy đổi ngoại tệ ra Đồng Việt Nam. Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền được áp dụng bên Có Tài khoản tiền ngoại tệ và áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế khi phát sinh các nghiệp vụ bên Nợ Tài khoản tiền. Riêng trường hợp rút quỹ tiền mặt bằng ngoại tệ gửi vào Ngân hàng thì được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá ghi sổ kế toán.

**4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**4.4 NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp” và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

**4.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

**4.6 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

**4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Máy móc thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

**4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO**

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

**4.9 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Công ty tập hợp các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng công trình, đây là chi phí xây dựng TSCĐ hoặc bất động sản đầu tư. Bất động sản xây dựng sử dụng cho nhiều mục đích, như làm văn phòng, cho thuê hoặc để bán,... Khi công trình, dự án hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, kế toán căn cứ cách thức sử dụng tài sản trong thực tế để kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với bản chất của từng loại tài sản.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**4.10 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC**

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

**4.11 NGOẠI TỆ**

Công ty áp dụng Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc quy định chung về tỷ giá hối đoái và chênh lệch tỷ giá hối đoái, hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá.

**4.12 CHI PHÍ ĐI VAY**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

**4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/06/2015 hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**4.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Công cụ tài chính gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân loại phù hợp với Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn “Áp dụng chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với Công cụ tài chính”.

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

	<b>Tại 30/09/2016</b>	<b>Tại 01/01/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	7.470.438.653	95.485.867
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.864.231.996	3.285.245.809
<b>Cộng</b>	<b>22.334.670.649</b>	<b>3.380.731.676</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Tại 30/09/2016 (VND)			Tại 01/01/2016 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh	7.790.812.500	7.129.166.707	(661.645.793)	780.312.500	118.666.707	(661.645.793)
- Tổng giá trị cổ phiếu	7.790.812.500	7.129.166.707	(661.645.793)	780.312.500	118.666.707	(661.645.793)
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	780.000.000	118.354.207	(661.645.793)	780.000.000	118.354.207	(661.645.793)
+ Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR)	7.010.500.000	7.010.500.000	-	-	-	-
+ Công ty khác	312.500	312.500	-	312.500	312.500	-

Bảng sau đây là vốn góp của Công ty tại ngày 30/09/2016 tại các Công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác:

	Tại 30/09/2016		Tại 01/01/2016	
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	7.017.140	70.171.400.000	9.663.140	101.281.400.000
Đầu tư dài hạn khác	5.226.800	493.147.522.355	800.000	13.600.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Tại 30/09/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>179.545.980</b>	<b>23.263.424.140</b>
- Ông Nguyễn Từ Duy		23.211.600.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	179.545.980	51.824.140

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Tại 30/09/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	86.613.217.292	-	15.141.916.065	-
b) Dài hạn	118.755.356.526	-	126.835.423.543	-
<b>Cộng</b>	<b>205.368.573.818</b>	<b>-</b>	<b>141.977.339.608</b>	<b>-</b>

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại 01/01/2016	103.832.610	2.271.550.349	330.798.431	2.706.181.390
- Mua trong kỳ	107.943.636		-	107.943.636
- Thanh lý tài sản		(957.942.046)		(957.942.046)
<b>Tại 30/09/2016</b>	<b>211.776.246</b>	<b>1.313.608.303</b>	<b>330.798.431</b>	<b>1.856.182.980</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại 01/01/2016	103.832.610	931.519.585	330.798.431	1.366.150.626
- Khấu hao trong kỳ	26.985.908	237.678.358	-	264.664.266
- Thanh lý tài sản		(746.966.704)		(746.966.704)
<b>Tại 30/09/2016</b>	<b>130.818.518</b>	<b>422.231.239</b>	<b>330.798.431</b>	<b>883.848.188</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2016		1.340.030.764	-	1.340.030.764
<b>Tại 30/09/2016</b>	<b>80.957.728</b>	<b>891.377.064</b>	<b>-</b>	<b>972.334.792</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Tại 01/01/2016	Tăng	Giảm	Tại 30/09/2016
	VND	trong kỳ	trong kỳ	VND
- Nguyên giá	7.578.006.753	14.000.000.000	(15.562.561.653)	6.015.445.100
+ 5 Căn hộ C/c TDH Trường Thọ và Phước Bình, Q Thủ Đức	7.578.006.753	-	(1.562.561.653)	6.015.445.100
+ Lô đất Nguyễn Văn Linh, Quận 7		14.000.000.000	(14.000.000.000)	-
- Giá trị còn lại	7.578.006.753	-	(1.562.561.653)	6.015.445.100
+ 5 Căn hộ C/c TDH Trường Thọ và Phước Bình, Q Thủ Đức	7.578.006.753		(1.562.561.653)	6.015.445.100

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	Tại 30/09/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được
	VND	VND	VND	VND
- Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ, Phước Bình	2.551.023.828	2.551.023.828	2.551.023.827	2.551.023.827
- Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh			14.000.000.000	14.000.000.000
- Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn			38.029.090.910	38.029.090.910
- Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7			5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.551.023.828</b>	<b>2.551.023.828</b>	<b>59.580.114.737</b>	<b>59.580.114.737</b>

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Tại 30/09/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
	<b>2.988.454.103</b>	<b>737.029.612</b>
- Chi phí sửa chữa VP, trang thiết bị VP	2.129.255.103	394.322.727
- Chi phí thuê văn phòng làm việc	859.199.000	342.706.885
<b>Cộng</b>	<b>2.988.454.103</b>	<b>737.029.612</b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	Tại 30/09/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
	183.701.600	-	12.913.153.358	12.913.153.358
- Công ty TNHH Long Thịnh			11.149.000.000	11.149.000.000
- Công ty TNHH TM DV XNK Tường Nguyên			1.000.500.000	1.000.500.000
- Phải trả nhà cung cấp khác	183.701.600		763.653.358	763.653.358

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Tại 01/01/2016	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 30/09/2016
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.252.432.522	199.008.181	1.451.440.703	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.537.449.784	3.400.340.078	3.937.449.784	2.000.340.078
- Thuế thu nhập cá nhân	55.140.619	317.513.167	55.104.454	317.549.332
<b>Cộng</b>	<b>3.845.022.925</b>	<b>3.916.861.426</b>	<b>5.443.994.941</b>	<b>2.317.889.410</b>

	Tại 01/01/2016	Khấu trừ trong kỳ	Còn Khấu trừ trong kỳ	Tại 30/09/2016
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>	<b>60.980.383</b>		<b>356.077.464</b>	<b>417.057.847</b>
- Các khoản thuế khác	60.980.383		356.077.464	417.057.847
<b>Cộng</b>	<b>60.980.383</b>	<b>-</b>	<b>356.077.464</b>	<b>417.057.847</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Tại 30/09/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>75.000.000</b>	<b>268.984.278</b>
- Trích trước chi phí lãi vay		158.984.278
- Trích trước chi phí kiểm toán	75.000.000	110.000.000
<b>Cộng</b>	<b>75.000.000</b>	<b>268.984.278</b>

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Tại 30/09/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	12.534.283.362	12.534.283.362	44.677.642.535	44.677.642.535
b) Dài hạn	85.000.000	85.000.000	64.000.000	64.000.000
<b>Cộng</b>	<b>12.619.283.362</b>	<b>12.619.283.362</b>	<b>44.741.642.535</b>	<b>44.741.642.535</b>

**17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Tại 30/09/2016 (VND)		Trong năm		Tại 01/01/2016 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND			VND	VND
Vay ngắn hạn	202.200.452.590	202.200.452.590	363.649.305.576	204.708.852.986	43.260.000.000	43.260.000.000
<b>Cộng</b>	<b>202.200.452.590</b>	<b>202.200.452.590</b>	<b>363.649.305.576</b>	<b>204.708.852.986</b>	<b>43.260.000.000</b>	<b>43.260.000.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

Đến thời điểm 30/09/2016, căn cứ theo quy định tại Nghị định số 102/2010/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 01/10/2010 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2005, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

**18.2 CỔ TỨC**

**18.3 CỔ PHIẾU**

	<b>Tại 30/09/2016</b>	<b>Tại 01/01/2016</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.000.000	30.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng đầu kỳ	18.399.702	18.399.702
+ Cổ phiếu phổ thông	18.399.702	18.399.702
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm trong kỳ	30.600.298	
+ Cổ phiếu phổ thông	30.600.298	
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		285.850
+ Cổ phiếu phổ thông		285.850
- Số lượng cổ phiếu tái phát hành		285.850
+ Cổ phiếu thường		285.850
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.000.000	18.399.702
+ Cổ phiếu phổ thông	49.000.000	18.399.702
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**18.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại 01/01/2015</b>	<b>183.997.020.000</b>	<b>18.002.763.620</b>	<b>(1.997.652.689)</b>	<b>1.186.722.152</b>	<b>1.581.735.609</b>	<b>202.770.588.692</b>
- Lãi trong năm	-	-	-	-	14.338.087.676	14.338.087.676
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	1.997.652.689	-	-	1.997.652.689
- Điều chỉnh khác	-	-	-	-	705.068.910	705.068.910
<b>Tại 31/12/2015</b>	<b>183.997.020.000</b>	<b>18.002.763.620</b>	<b>-</b>	<b>1.186.722.152</b>	<b>16.624.892.195</b>	<b>219.811.397.967</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>	<b>183.997.020.000</b>	<b>18.002.763.620</b>	<b>-</b>	<b>1.186.722.152</b>	<b>16.624.892.195</b>	<b>219.811.397.967</b>
- Tăng vốn trong kỳ	306.002.980.000	30.479.298.000	-	-	-	336.482.278.000
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	18.713.602.041	18.713.602.041
- Trích lập các quỹ	-	-	-	1.433.800.000	(2.867.600.000)	(1.433.800.000)
- Giảm khác	-	-	-	(1.179.162.286)	(708.000.000)	(1.887.162.286)
<b>Tại 30/09/2016</b>	<b>490.000.000.000</b>	<b>48.482.061.620</b>	<b>-</b>	<b>1.441.359.866</b>	<b>31.762.894.236</b>	<b>571.686.315.722</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Từ 01/07/2016- 30/09/2016 VND	Từ 01/07/2015- 30/09/2015 VND
<b>Doanh thu</b>	<b>9.401.920.461</b>	<b>31.378.114.455</b>
- Doanh thu bán bất động sản	1.470.150.000	22.950.245.455
- Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	258.750.960	151.439.000
- Doanh thu bán phân bón	5.259.083.000	8.276.430.000
- Doanh thu phí quản lý	2.413.936.501	-
<b>Cộng</b>	<b>9.401.920.461</b>	<b>31.378.114.455</b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/07/2016- 30/09/2016 VND	Từ 01/07/2015- 30/09/2015 VND
Giá vốn	6.750.790.653	19.706.482.795
<b>Cộng</b>	<b>6.750.790.653</b>	<b>19.706.482.795</b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/07/2016- 30/09/2016 VND	Từ 01/07/2015- 30/09/2015 VND
Doanh thu tài chính	11.896.235.945	1.722.119
<b>Cộng</b>	<b>11.896.235.945</b>	<b>1.722.119</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/07/2016- 30/09/2016 VND	Từ 01/07/2015- 30/09/2015 VND
Chi phí lãi vay	5.337.150.533	1.470.866.825
Chi phí tài chính khác	5.469.979	52.694.251
<b>Cộng</b>	<b>5.342.620.512</b>	<b>1.523.561.076</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

	Từ 01/07/2016- 30/09/2016 VND	Từ 01/07/2015- 30/09/2015 VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>9.257.776.624</b>	<b>1.093.717.760</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	5.801.919.158	697.185.904
- Chi phí đồ dùng văn phòng	100.786.211	5.281.057
- Chi phí khấu hao TSCĐ	363.013.887	75.510.948
- Thuế, phí và lệ phí	22.034.727	13.158.938
- Chi phí thuê văn phòng	1.045.159.600	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.451.197.349	247.100.645
- Chi phí bằng tiền khác	473.665.692	55.480.268

**25. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/07/2016- 30/09/2016 VND	Từ 01/07/2015- 30/09/2015 VND
Thu nhập khác	2.773.480.923	
<b>Cộng</b>	<b>2.773.480.923</b>	<b>-</b>

**26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Từ 01/07/2016- 30/09/2016 VND	Từ 01/07/2015- 30/09/2015 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.472.949.661</b>	<b>9.056.074.943</b>
<b>Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế</b>	<b>-</b>	<b>610.533.402</b>
- Chi phí không được trừ	-	36.895.340
- Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ còn thiếu	-	573.638.062
<b>Điều chỉnh giảm các khoản thu nhập chịu thuế</b>	<b>(7.090.200.000)</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong năm</b>	<b>(4.617.250.339)</b>	<b>9.666.608.345</b>
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(4.617.250.339)	11.157.162.660
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	(2.101.087.717)
<b>Tổng thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>(4.617.250.339)</b>	<b>11.157.162.660</b>
Thuế suất	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động sản xuất kinh doanh		2.454.575.785
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>2.454.575.785</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>Từ 01/07/2016- 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/07/2015- 30/09/2015</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.472.949.661	6.601.499.158
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	32.859.183	18.399.702
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>75</b>	<b>359</b>

**28. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>Từ 01/07/2016- 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/07/2015- 30/09/2015</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.472.949.661	6.601.499.158
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	32.859.183	18.399.702
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>75</b>	<b>359</b>

**29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**30. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Từ 01/07/2016-30/09/2016

	Doanh thu bán phân bón VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.259.083.000	1.470.150.000	2.672.687.461	9.401.920.461
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>5.259.083.000</b>	<b>1.470.150.000</b>	<b>2.672.687.461</b>	<b>9.401.920.461</b>
Chi phí bộ phận	6.750.790.653	-	-	6.750.790.653
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(1.491.707.653)</b>	<b>1.470.150.000</b>	<b>2.672.687.461</b>	<b>2.651.129.808</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(9.257.776.624)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(6.606.646.816)
Doanh thu hoạt động tài chính				11.896.235.945
Chi phí tài chính				(5.342.620.512)
Thu nhập khác				2.773.480.923
Chi phí khác				(247.499.879)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>2.472.949.661</b>
<b>Tổng tài sản</b>				<b>791.286.760.102</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>219.600.444.380</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**30 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)**

Từ 01/07/2015-30/09/2015	Doanh thu bán phân bón VND	Môi giới Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.276.430.000	22.950.245.455	151.439.000	31.378.114.455
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>8.276.430.000</b>	<b>22.950.245.455</b>	<b>151.439.000</b>	<b>31.378.114.455</b>
Chi phí bộ phận	19.706.482.795	-	-	19.706.482.795
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>(11.430.052.795)</b>	<b>22.950.245.455</b>	<b>151.439.000</b>	<b>11.671.631.660</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(1.093.717.760)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				10.577.913.900
Doanh thu hoạt động tài chính				1.722.119
Chi phí tài chính				(1.523.561.076)
Thu nhập khác				-
Chi phí khác				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(2.454.575.785)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>6.601.499.158</b>
<b>Tổng tài sản</b>				<b>330.796.153.416</b>
<b>Tổng nợ phải trả</b>				<b>116.047.087.726</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****QUẢN LÝ RỦI RO VỐN**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc chủ sở hữu Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

	Tại 30/09/2016 VND	Giá trị ghi sổ Tại 01/01/2016 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.334.670.649	3.380.731.676
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.129.166.707	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	206.398.227.360	165.240.763.748
Đầu tư dài hạn	542.480.380.016	13.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>778.342.444.732</b>	<b>182.340.162.131</b>
	Tại 30/09/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Phải trả người bán và phải trả khác	12.802.984.962	57.556.210.150
Chi phí phải trả	75.000.000	268.984.278
Vay và nợ thuê tài chính	202.200.452.590	43.260.000.000
<b>Cộng</b>	<b>215.078.437.552</b>	<b>101.085.194.428</b>

**Các yếu tố rủi ro tài chính****RỦI RO THỊ TRƯỜNG**

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

**RỦI RO TÍN DỤNG**

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công ty không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư của Công ty.

**RỦI RO THANH KHOẢN**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 30/09/2016</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	12.738.984.962	64.000.000	12.802.984.962
Chi phí phải trả	75.000.000	-	75.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	202.200.452.590	-	202.200.452.590
<b>Cộng</b>	<b>215.014.437.552</b>	<b>64.000.000</b>	<b>215.078.437.552</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>			
Phải trả người bán và phải trả khác	57.492.210.150	64.000.000	57.556.210.150
Chi phí phải trả	268.984.278	-	268.984.278
Vay và nợ thuê tài chính	43.260.000.000	-	43.260.000.000
<b>Cộng</b>	<b>101.021.194.428</b>	<b>64.000.000</b>	<b>101.085.194.428</b>
	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
<b>Tại 30/09/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.334.670.649	-	22.334.670.649
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.129.166.707	-	7.129.166.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	87.642.870.834	118.755.356.526	206.398.227.360
Đầu tư dài hạn	-	542.480.380.016	542.480.380.016
<b>Cộng</b>	<b>117.106.708.190</b>	<b>661.235.736.542</b>	<b>778.342.444.732</b>
<b>Tại 01/01/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.380.731.676	-	3.380.731.676
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	38.405.340.205	126.835.423.543	165.240.763.748
Đầu tư dài hạn	-	13.600.000.000	13.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>41.904.738.588</b>	<b>140.435.423.543</b>	<b>182.340.162.131</b>

**33.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

Không có khoản nợ tiềm tàng nào khác phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

**33.2 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2016

**Người Lập biểu**



**Phạm Thị Mai Nương**

**Kế toán trưởng**



**Lê Thị Thuần**

**Tổng Giám Đốc**



**Phan Tấn Đạt**