

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 42

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 từ trang 06 đến trang 42 kèm theo.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	
Ông Phan Tấn Đạt	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Trần Ngọc Đình	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 09/09/2016
Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/09/2016
Ông Lại Quốc Khánh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/09/2016
Bà Võ Diệp Cẩm Vân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 09/09/2016

Ban Kiểm soát

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Chí Hùng Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2016
Ông Nguyễn Xuân Phú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/04/2016 Miễn nhiệm ngày 01/01/2017

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập Báo cáo này là Bà Lê Thị Thuần.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, ngoài sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 32.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA - Chi nhánh tại Tp. Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (Doanh nghiệp) Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính về Quy định Quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty Đại Chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập tại ngày 27 tháng 03 năm 2017, từ trang 6 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Dầu tư Căn nhà Mơ Ước tại ngày 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Lương Ngô Bảo Trân
Phó Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số 1828-2014-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA – CHI NHÁNH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Mai Việt Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số 2334-2014-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		176.095.813.448	42.337.372.871
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	7.801.217.241	3.380.731.676
Tiền	111		7.801.217.241	3.380.731.676
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	12	7.028.011.031	118.666.707
Chứng khoán kinh doanh	121		7.689.656.824	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		159.813.686.554	38.776.994.105
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	111.560.181.888	23.263.424.140
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		316.500.000	371.653.900
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	47.937.004.666	15.141.916.065
Tài sản ngắn hạn khác	150		1.452.898.622	60.980.383
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	904.971.700	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		547.926.922	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	-	60.980.383
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		642.633.600.453	284.521.259.692
Các khoản phải thu dài hạn	210		240.654.569.922	126.835.423.543
Phải thu dài hạn khác	216	7	240.654.569.922	126.835.423.543
Tài sản cố định	220		1.733.441.630	1.340.030.764
Tài sản cố định hữu hình	221	9	916.424.908	1.340.030.764
- Nguyên giá	222		1.856.182.980	2.706.181.390
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(939.758.072)	(1.366.150.626)
Tài sản cố định vô hình	227		817.016.722	-
- Nguyên giá	228		860.017.600	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(43.000.878)	-
Bất động sản đầu tư	230	10	4.422.075.385	7.578.006.753
- Nguyên giá	231		4.422.075.385	7.578.006.753
Tài sản dở dang dài hạn	240	11	2.551.023.827	59.580.114.737
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.551.023.827	59.580.114.737
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	391.353.957.802	88.450.654.283
Đầu tư vào công ty con	251		109.890.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		286.798.222.355	101.281.400.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		5.500.000.000	13.600.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.834.264.553)	(26.430.745.717)
Tài sản dài hạn khác	260		1.918.531.887	737.029.612
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	1.918.531.887	737.029.612
TỔNG TÀI SẢN	270		818.729.413.901	326.858.632.563

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		207.189.647.710	107.047.234.596
Nợ ngắn hạn	310		207.118.647.710	106.983.234.596
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	124.520.548	12.913.153.358
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	904.400.000	1.742.431.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	10.971.731.346	3.845.022.925
Phải trả người lao động	314		55.762.273	276.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	290.293.250	268.984.278
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	21.214.418.686	44.677.642.535
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	173.224.309.551	43.260.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		333.212.056	-
Nợ dài hạn	330		71.000.000	64.000.000
Phải trả dài hạn khác	337	17	71.000.000	64.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		611.539.766.191	219.811.397.967
Vốn chủ sở hữu	410	19	611.539.766.191	219.811.397.967
Vốn góp của chủ sở hữu	411		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
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.441.359.867	1.186.722.152
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		71.616.344.704	16.624.892.195
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		13.457.292.196	2.286.804.519
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		58.159.052.508	14.338.087.676
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		818.729.413.901	326.858.632.563

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc 



Phan Tấn Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	109.016.992.427	185.007.298.135
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp	10		109.016.992.427	185.007.298.135
Giá vốn hàng bán	11	22	89.471.910.572	148.201.502.715
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.545.081.855	36.805.795.420
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	65.207.247.966	12.621.782
Chi phí tài chính	22	24	5.202.219.990	11.375.460.699
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		17.209.317.024	7.153.293.219
Chi phí bán hàng	25	25	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	28.783.907.062	5.038.631.083
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		50.766.202.769	20.404.325.420
Thu nhập khác	31	26	20.171.697.362	-
Chi phí khác	32	27	276.346.208	-
Lợi nhuận khác	40		19.895.351.154	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		70.661.553.923	20.404.325.420
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	12.094.501.414	6.066.237.744
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		58.567.052.509	14.338.087.676

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Mhu

Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng

Lê Thị Thuần

Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Phan Tấn Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		70.661.553.923	20.404.325.420
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		363.575.028	331.429.343
Các khoản dự phòng	03		(15.596.481.164)	4.166.059.248
Lãi hoạt động đầu tư	05		(69.235.803.933)	(19.939.901.219)
Chi phí lãi vay	06		17.209.317.024	7.153.293.219
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.402.160.878	12.115.206.011
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		24.347.605.431	(18.934.497.404)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải	11		(46.616.635.398)	30.116.431.200
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(2.086.473.975)	(737.029.612)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(6.909.344.324)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(17.248.008.052)	(7.292.260.330)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.937.449.783)	(3.344.577.274)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		500.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.669.553.879)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(50.717.199.102)	11.923.272.591
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(967.961.236)	(12.454.808.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		24.120.970.172	22.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(496.643.052.403)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		49.833.900.112	1.900.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.347.240.471	12.621.782
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(411.308.902.884)	11.957.813.782

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		336.482.278.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		424.939.036.007	121.360.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(294.974.726.456)	(152.325.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		466.446.587.551	(30.965.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		4.420.485.565	(7.083.913.627)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	3.380.731.676	10.464.645.303
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	7.801.217.241	3.380.731.676

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

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

(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 12 ngày 30/08/2016 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: 117-119-121 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Quận 1, TP.HCM.

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 NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là bất động sản và bán buôn phân bón. Theo đó, nhu cầu của thị trường cũng như các chính sách kích cầu của Nhà nước sẽ ảnh hưởng lớn đến doanh thu. Bên cạnh đó, tình hình và số lượng các Công ty cùng ngành đang ngày càng gia tăng cũng làm ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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 (TIẾP)

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Khánh Hội (**)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Tân Kiểng (**)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Căn nhà Mơ ước (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Tân Thuận (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Quận 5 (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhơn Phú (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhà Bè (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Bình An (*)

(*) Là các đơn vị hạch toán phụ thuộc đã thành lập nhưng chưa chính thức đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

(**) 2 chi nhánh này đã đi vào hoạt động nhưng chưa phát sinh số liệu.

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

Số liệu so sánh 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.

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.

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 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") của Bộ Tài Chính ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông Tư 200.

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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Công ty áp dụng Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 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.

Ngân hàng lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán là Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ khi ghi nhận tài sản, nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Tỷ giá áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu của khách hàng là tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng khách nợ. Trường hợp khách nợ có nhiều giao dịch thì tỷ giá thực tế đích danh được xác định là tỷ giá bình quân gia quyền di động các giao dịch của khách nợ đó.

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.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá mua vào và bán ra chuyển khoản của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính hoặc tỷ giá của Ngân hàng nơi doanh nghiệp giao dịch thường xuyên nhất. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

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 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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, 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**4.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán hay các khó khăn tương tự.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư 200/2014/TT-BTC và 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.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi Hội đồng Quản trị cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Trong trường hợp Công ty không thu thập được những bằng chứng đáng tin cậy về việc giảm giá của khoản chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư này vẫn được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư góp vốn với mục đích nắm giữ lâu dài. Giá phí các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Thời điểm ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn là thời điểm chính thức có quyền sở hữu. Khi lập Báo cáo tài chính, Công ty xác định giá trị khoản đầu tư bị tổn thất để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư.

Đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, giá trị khoản vốn góp được hạch toán vào khoản phải thu khác.

4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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.

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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.7. NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN TÀI SẢN CỔ 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 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư 45. 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
Phụ tùng tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

4.8. NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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.

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Doanh nghiệp không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là Nhà cửa và Quyền sử dụng đất.

4.9. NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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 TSCD 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.

4.10. NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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.

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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.11 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Khi kết quả của một giao dịch về cung cấp dịch vụ không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

4.12 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. 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 quy định hiện hành.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.13 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”.

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.14 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó, hoạt động theo lĩnh vực của Công ty trong năm bao gồm: môi giới bất động sản, kinh doanh phân bón, cho thuê văn phòng và dịch vụ khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Công ty không trình bày chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 28 về “Báo cáo Bộ phận” yêu cầu trong trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về Báo cáo bộ phận theo quy định của Chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.15 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.

Theo đó, Bên liên quan của Công ty là các Công ty con và Công ty liên kết do Công ty đầu tư và chi phối, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và Các cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	129.543.444	95.485.867
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.671.673.797	3.285.245.809
Cộng	7.801.217.241	3.380.731.676

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. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

- a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn
 - Ông Nguyễn Từ Duy
 - Bà Đặng Bích Vân
 - Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty Tri thức Doanh nghiệp Quốc tế
 - Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long
 - Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam
 - Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Chứng khoán Nhất Việt
 - Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu các công ty liên kết khác
 - Các khoản phải thu khách hàng khác
- b) Phải thu của khách hàng dài hạn
- c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan
 - Bà Đặng Bích Vân

	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
	111.560.181.888	23.263.424.140
	-	23.211.600.000
	87.000.000	-
	27.000.000.000	-
	44.081.400.000	-
	22.080.000.000	-
	11.900.000.000	-
	6.411.781.888	-
	-	51.824.140
	-	-
	87.000.000	-
	87.000.000	-

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 KHÁC

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Nam Song Linh	-	-	14.811.882.000	-
- Công ty CP Chứng Khoán MB (MBS)	3.903.253.000	-	-	-
- Bà Lâm Thị Thanh Bích (1)	39.130.799.040	-	-	-
- Tạm ứng	3.855.815.989	-	187.500.000	-
- Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	-	3.000.000	-
- Phải thu khác ngắn hạn	1.047.136.637	-	-	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt	-	-	139.534.065	-
Cộng	47.937.004.666	-	15.141.916.065	-
b) Dài hạn				
- Ông Đoàn Văn Thành - DA Nhơn Trạch Đồng Nai (2)	20.275.948.822	-	27.275.311.150	-
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long (3)	2.114.469.952	-	27.000.000.000	-
- Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế (3)	2.923.531.087	-	12.346.619.887	-
- Công ty CP Địa Ốc An Phú Long (3)	48.805.164.776	-	13.296.000.000	-
- Dự án Lộc An (3)	1.054.653.506	-	15.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh (4)	31.000.642.000	-	31.000.642.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông (3)	11.743.976.978	-	-	-
- Tiền ứng cho các cổ đông Công ty CP Khai thác Du lịch Phương Trang về chuyển nhượng vốn góp (5)	120.000.000.000	-	-	-
- Phải thu dài hạn khác	1.657.346.801	-	407.270.506	-
- Các khoản ký quỹ ký cược dài hạn	1.078.836.000	-	509.580.000	-
Cộng	240.654.569.922	-	126.835.423.543	-

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 KHÁC (TIẾP)

- (1) Đây là khoản phải thu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 29/03/2010.
- (2) Đây là khoản chi để thực hiện đền bù dự án Dream House City tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- (3) Đây là các khoản thu chi hộ.
- (4) Đây là khoản góp vốn Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh. Trong năm 2017, Công ty tiến hành thanh lý Hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh theo Nghị quyết HĐQT số 007/2017/DRH/NQ-HĐQT ngày 03/03/2017.
- (5) Trong năm 2016, Công ty mua 1.092.500 cổ phần Công ty CP Khai thác Du lịch Phương Trang. Đến thời điểm 31/12/2016 Công ty CP Khai thác Du lịch Phương Trang đang hoàn tất thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	904.971.700	-
- Duy trì dịch vụ Google AFW 2016	13.200.000	-
- Chi phí thuê văn phòng	817.271.700	-
- Chi phí thuê vị trí đặt quảng cáo	34.500.000	-
- Hợp đồng tư vấn	40.000.000	-
Dài hạn	1.918.531.887	737.029.612
- Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc	1.059.114.461	394.322.727
- Chi phí thuê văn phòng làm việc	-	342.706.885
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	859.417.426	-
Cộng	2.823.503.587	737.029.612

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)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2016	103.832.610	2.271.550.349	330.798.431	2.706.181.390
- Mua trong năm	-	-	107.943.636	107.943.636
- Thanh lý, nhượng bán	-	(957.942.046)	-	(957.942.046)
Tại 31/12/2016	103.832.610	1.313.608.303	438.742.067	1.856.182.980
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2016	103.832.610	931.519.585	330.798.431	1.366.150.626
- Khấu hao trong năm	-	284.592.940	35.981.210	320.574.150
- Thanh lý, nhượng bán	-	(746.966.704)	-	(746.966.704)
Tại 31/12/2016	103.832.610	469.145.821	366.779.641	939.758.072
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2016	-	1.340.030.764	-	1.340.030.764
Tại 31/12/2016	-	844.462.482	71.962.426	916.424.908

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 434.631.041 đồng.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2016 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại 31/12/2016 VND
Bất động sản đầu tư nằm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	7.578.006.753	14.000.000.000	17.155.931.368	4.422.075.385
- Nhà (*)	7.578.006.753	-	3.155.931.368	4.422.075.385
- Quyền sử dụng đất	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-
Giá trị tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
- Nhà (*)	-	-	-	-
Giá trị còn lại	7.578.006.753			4.422.075.385
- Nhà (*)	7.578.006.753			4.422.075.385

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 (TIẾP)**

(*) Là nguyên giá của 03 căn hộ chung cư TDH Phường Trường Thọ và Phước Bình, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC, Công ty không trích khấu hao đối với những bất động sản đầu tư này. Tháng 12 năm 2016, Công ty thực hiện chuyển nhượng Căn hộ C8.01 chung cư TDH Phường Trường Thọ, Quận Gò Vấp. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2016, Công ty chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ, Phước Bình (*)	2.551.023.827	2.551.023.827
Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh	-	14.000.000.000
Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn	-	38.029.090.910
Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7	-	5.000.000.000
Cộng	2.551.023.827	59.580.114.737

(*) Toàn bộ giá trị tài sản này đã được cầm cố, thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 42/2016/HĐTDHM-DN ký ngày 01/07/2016.

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)

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2016 (VND)		Tại 01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a) Chứng khoán kinh doanh: cổ phiếu				
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	7.689.656.824	7.028.011.031	(661.645.793)	118.666.707
+ Công ty CP Sữa Việt Nam	780.000.000	118.354.207	(661.645.793)	118.354.207
+ Công ty khác	6.909.656.824	6.909.656.824	-	-
			312.500	312.500
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	402.188.222.355	391.353.957.802	(10.834.264.553)	88.450.654.283
- Đầu tư vào công ty con	109.890.000.000	109.890.000.000	-	-
+ Công ty CP Địa ốc An Phú Long (1)	109.890.000.000	109.890.000.000	-	-
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	286.798.222.355	276.794.012.894	(10.004.209.461)	74.850.654.283
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (2)	23.540.700.000	13.536.490.539	(10.004.209.461)	24.099.172.626
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	-	-	9.936.465.487
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	-	-	10.380.000.000
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	-	-	13.500.000.000
+ Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	-	-	-	14.500.000.000
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	-	4.650.000.000
+ Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	-	-	3.147.633.258
+ Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (3)	263.257.522.355	263.257.522.355	-	3.195.073.684
			-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	5.500.000.000	4.669.944.908	(830.055.092)	13.600.000.000
+ Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	-	-	-	13.600.000.000
+ Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam (4)	5.500.000.000	4.669.944.908	(830.055.092)	-

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)

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2016, Số lượng cổ phần và tỷ lệ góp vốn vào đơn vị khác như sau:

- (1) Công ty nắm giữ 799.600 cổ phần Công ty Cổ phần An Phú Long, tương đương tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 99,95%.
- (2) Công ty nắm giữ 2.354.070 cổ phần Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long, tương đương tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 23,37%.
- (3) Công ty nắm giữ 5.226.800 cổ phần Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương, tương đương tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 22,34%.
- (4) Công ty nắm giữ 550.000 cổ phần Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam, tương đương tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 13,53%.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2016		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) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	124.520.548	124.520.548	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 Trường Nguyễn	-	-	1.000.500.000	1.000.500.000
- Công ty CP Quảng cáo Sáng tạo Mắt bảo	33.000.000	33.000.000	-	-
- Công ty TNHH Hòa Tín	52.360.000	52.360.000	-	-
- Công ty CP Giám định Thẩm định Sài Gòn	19.800.000	19.800.000	-	-
- Phải trả nhà cung cấp khác	19.360.548	19.360.548	763.653.358	763.653.358
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d) Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	-	-

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 PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2016
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.252.432.522	199.008.181	1.451.440.703	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.537.449.784	12.094.501.414	3.937.449.783	10.694.501.415
- Thuế thu nhập cá nhân	55.140.619	1.167.969.171	945.879.859	277.229.931
Cộng	3.845.022.925	13.461.478.766	6.334.770.345	10.971.731.346
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	60.980.383	864.408.754	803.428.371	-
Cộng	60.980.383	864.408.754	803.428.371	-

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)

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>Tại 31/12/2016</u>	<u>Tại 01/01/2016</u>
	VND	VND
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	904.400.000	1.742.431.500
- Bà Phan Thị Trường San (*)	904.400.000	-
- Công ty TNHH TM Thiên Hưng	-	1.742.431.500
b) Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	<u>904.400.000</u>	<u>1.742.431.500</u>

(*) Khoản bà Phan Thị Trường San trả tiền mua căn hộ chung cư 8.01 Chung cư TDH Phường Trường Thọ, Gò Vấp. Tuy nhiên, chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Tại 31/12/2016</u>	<u>Tại 01/01/2016</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	290.293.250	268.984.278
- Trích trước chi phí lãi vay	120.293.250	158.984.278
- Trích trước chi phí khác	170.000.000	110.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	<u>290.293.250</u>	<u>268.984.278</u>

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)

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2016		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) Ngân hạn	21.214.418.686	21.214.418.686	44.677.642.535	44.677.642.535
- KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	17.206.500	17.206.500	98.585.743	98.585.743
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	-	-	749.010.434	749.010.434
- Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (2)	5.823.324.620	5.823.324.620	9.971.183.413	9.971.183.413
- Bà Đặng Bích Hồng	-	-	3.958.692.770	3.958.692.770
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam (1)	14.278.219.887	14.278.219.887	368.886.777	368.886.777
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng (1)	619.638.165	619.638.165	807.638.165	807.638.165
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội (1)	476.029.514	476.029.514	638.112.514	638.112.514
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	1.025.532.719	1.025.532.719
- Ông Phan Văn Quang	-	-	26.000.000.000	26.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-	1.060.000.000	1.060.000.000
b) Dài hạn	71.000.000	71.000.000	64.000.000	64.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	71.000.000	71.000.000	64.000.000	64.000.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
Cộng	21.285.418.686	21.285.418.686	44.741.642.535	44.741.642.535

(1) Là khoản thu hộ, chi hộ các Công ty này.

(2) Đây khoản công nợ phải trả hợp tác kinh doanh theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 283/HĐTKD/2013 ngày 05/03/2013 với số tiền 10.000.000.000 đồng và khoản phải trả về phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh.

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2016		Trong năm		Tại 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	173.224.309.551	173.224.309.551	424.939.026.205	327.571.716.654	43.260.000.000	43.260.000.000
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận	26.100.000.000	26.100.000.000	72.200.000.000	74.990.000.000	28.890.000.000	28.890.000.000
- NH TMCP Sài Gòn Công Thương - CN Bến Nghé (2)	4.760.000.000	4.760.000.000	5.540.000.000	15.150.000.000	14.370.000.000	14.370.000.000
- Công ty Chứng khoán ACB (3)	47.103.580.266	47.103.580.266	50.357.564.240	3.253.983.974	-	-
- Công ty Chứng khoán MB (3)	31.954.547.860	31.954.547.860	76.972.301.411	45.017.753.551	-	-
- Công ty Chứng khoán SHS (3)	41.516.144.000	41.516.144.000	46.749.707.464	5.233.563.464	-	-
- Công ty Chứng khoán SSI (3)	-	-	19.002.216.565	19.002.216.565	-	-
- Cty Chứng khoán Tân Việt (3)	21.790.037.425	21.790.037.425	35.832.236.525	14.042.199.100	-	-
- Công ty CP BOT Xây dựng Miền Nam	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
- Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	-	-	65.000.000.000	65.000.000.000	-	-
- Vay các đối tượng khác	-	-	47.285.000.000	79.882.000.000	-	-
b) Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	173.224.309.551	173.224.309.551	424.939.026.205	327.571.716.654	43.260.000.000	43.260.000.000

(1) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 019/2015/HĐTDHM ngày 22/12/2015, hạn mức tín dụng là 34.840.440.000 đồng, thời hạn vay 01 năm theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay tương ứng với từng thời điểm nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và các căn hộ theo Hợp đồng thế chấp số 023.1/2015 ngày 07/01/2015, 023.2/2015 và 023.3/2015 ngày 26/10/2015.

(2) Là khoản vay nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 42A/2016/HĐTDHM-DN ký ngày 02/11/2016 với hạn mức 4.760.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay được nêu tại từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay này quyền sử dụng đất và các căn hộ theo Hợp đồng thế chấp số 41.42.43/2016/HĐTC ngày 01/7/2016.

(3) Các khoản vay chứng khoán có thời hạn gốc là 03 tháng và tự động tái tục sau mỗi 03 tháng, lãi suất theo từng kỳ được công bố.

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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tỷ lệ	Tại 31/12/2016	Tỷ lệ	Tại 01/01/2016
	%	VND	%	VND
Bà Lâm Thị Thanh Bích	1,12%	5.510.000.000	5,17%	9.510.000.000
Bà Đặng Thị Bích Hồng	0,00%	30.000	0,73%	1.344.030.000
Ông Lê Đình Trung	0,00%	-	0,05%	100.000.000
Ông Đặng Đức Trung	0,00%	30.000	0,22%	409.830.000
Bà Lê Thị Thuần	0,00%	-	0,05%	100.000.000
25 cổ đông chiến lược do phát hành cổ phiếu tháng 04/2016	62,45%	306.002.980.000	0,00%	-
Các cổ đông khác	36,43%	178.486.960.000	93,77%	172.533.160.000
Cộng	100,00%	490.000.000.000	100,00%	183.997.020.000

Trong năm 2016, Công ty đã phát hành 30.600.298 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông bất thường số 119/NQHĐCĐ-2015 ngày 05/12/2015, Nghị quyết số 24/NQ/HĐQT-2016 ngày 18/01/2016 về việc thông qua giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư là 11.000 đồng/cổ phiếu, và Nghị quyết số 25/NQ/HĐQT-2016 ngày 18/01/2016 về việc thông qua danh sách nhà đầu tư tiềm năng để chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, vốn góp của chủ sở hữu của Công ty tăng từ 183.997.020.000 đồng lên 490.000.000.000 đồng.

19.2 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 119/NQHĐCĐ ngày 05/12/2015, kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Nhu cầu vốn (VND)
1	Nhận chuyển nhượng, đầu tư dự án Khu căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP.HCM	110.000.000.000
2	Nhận chuyển nhượng, đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	150.000.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động kinh doanh phân bón	76.603.278.000
Tổng cộng		336.603.278.000

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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.2 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN (TIẾP)

Tuy nhiên, Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 155/2016/DRH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/09/2016, Công ty thay đổi (điều chỉnh) phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt chào bán như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Nhu cầu vốn (VND)
1	Mua cổ phần vốn góp chi phối (99,95%) tại Công ty Cổ phần Địa Ốc An Phú Long (là chủ đầu tư dự án Khu căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP.HCM) nhằm sở hữu và đầu tư dự án khu phức hợp căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Q.7, Tp.HCM	110.000.000.000
2	Mua cổ phần/ phần góp vốn chi phối (99%) tại Công ty Cổ phần Khai thác Du lịch Phương Trang (dự án Khu nghỉ dưỡng tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	150.000.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động: kinh doanh phân bón; hoạt động kinh doanh khác phù hợp quy định của pháp luật.	76.603.278.000
Tổng cộng		336.603.278.000

Từ tháng 04 đến tháng 12 năm 2016, Công ty đã sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Theo phương án sử dụng vốn VND	Đã thực hiện VND
1	Mua cổ phần vốn góp chi phối (99,95%) tại Công ty Cổ phần Địa Ốc An Phú Long (là chủ đầu tư dự án Khu căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP.HCM) nhằm sở hữu và đầu tư dự án khu phức hợp căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Q.7, Tp.HCM.	110.000.000.000	109.890.000.000
2	Chuyển tiền cho các cổ đông cty Phương trang để mua phần vốn góp.	150.000.000.000	120.000.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động: kinh doanh phân bón; hoạt động kinh doanh khác phù hợp quy định của pháp luật.	76.603.278.000	76.603.278.000
Tổng cộng		336.603.278.000	306.493.278.000

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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.3 CỐ PHIẾU

	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	49.000.000	18.399.702
+ Cổ phiếu phổ thông	49.000.000	18.399.702
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)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư	Thặng dư vốn	Cổ phiếu	Quỹ đầu tư	Lợi nhuận	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2015	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	1.186.722.152	1.581.735.609	202.770.588.692
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	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
Tại 31/12/2015	183.997.020.000	18.002.763.620	-	1.186.722.152	16.624.892.195	219.811.397.967
Tại 01/01/2016	183.997.020.000	18.002.763.620	-	1.186.722.152	16.624.892.195	219.811.397.967
- Lãi trong năm	-	-	-	-	58.567.052.509	58.567.052.509
- Phát hành cổ phiếu	306.002.980.000	30.479.298.000	-	-	-	336.482.278.000
- Trích Quỹ đầu tư phát triển 2015 (*)	-	-	-	1.433.800.000	(1.433.800.000)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2015 (*)	-	-	-	-	(1.433.800.000)	(1.433.800.000)
- Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận 2015 (*)	-	-	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
- Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2016 (*)	-	-	-	-	(408.000.000)	(408.000.000)
- Giám khác	-	-	-	(1.179.162.285)	-	(1.179.162.285)
Tại 31/12/2016	490.000.000.000	48.482.061.620	-	1.441.359.867	71.616.344.704	611.539.766.191

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty số 116/2016/DRH/BBH-ĐHCD ngày 27/04/2016.

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. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Tương đương VND	USD	Tương đương VND	USD
Ngoại tệ các loại:				
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	-	-	687.194	42,72

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
a) Doanh thu	109.016.992.427	185.007.298.135
- Doanh thu môi giới bất động sản	4.390.000.000	5.108.181.818
- Doanh thu bán bất động sản	23.848.242.899	42.840.458.183
- Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	927.887.235	689.017.444
- Doanh thu quản lý dự án	4.576.128.329	-
- Doanh thu bán phần bón	75.274.733.964	136.369.640.690
Cộng	109.016.992.427	185.007.298.135
b) Doanh thu với các bên liên quan	2.628.869.406	-
+ Công ty CP Địa Ốc An Phú Long	2.628.869.406	-

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn bán bất động sản	17.014.833.452	22.860.484.495
Giá vốn phần bón	72.457.077.120	125.341.018.220
Cộng	89.471.910.572	148.201.502.715

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.240.471	12.621.782
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	49.307.495	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.317.000.000	-
Lãi chuyển nhượng vốn góp	52.810.700.000	-
Cộng	65.207.247.966	12.621.782

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 TÀI CHÍNH**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	17.209.317.024	7.153.293.219
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(15.596.481.164)	-
Lỗ chuyển nhượng vốn góp	2.676.200.000	-
Bán chứng khoán kinh doanh	902.609.416	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	4.166.059.248
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	52.694.251
Chi phí khác	10.574.714	3.413.981
Cộng	5.202.219.990	11.375.460.699

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<i>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	28.783.907.062	5.038.631.083
- Chi phí nhân viên quản lý	17.440.578.198	2.591.600.794
- Chi phí đồ dùng văn phòng	1.253.345.052	11.701.057
- Chi phí khấu hao TSCĐ	363.575.028	331.429.343
- Thuế, phí và lệ phí	88.365.452	149.623.512
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.778.776.403	1.382.329.553
- Chi phí bằng tiền khác	1.859.266.929	571.946.824
<i>b. Các khoản chi phí bán hàng</i>	-	-
<i>c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	-	-

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi do thanh lý, nhượng bán TSCĐ trong năm	61.751.931	-
Chênh lệch do hoàn trả lại căn nhà Trần Xuân Soạn, Quận 7	17.600.000.000	-
Thu nhập do người mua hủy đặt cọc	2.500.000.000	-
Thu nhập khác	9.945.431	-
Cộng	20.171.697.362	-

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Điều chỉnh do quyết toán thuế	262.346.208	-
Chi phí khác	14.000.000	-
Cộng	276.346.208	-

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)

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	70.661.553.923	20.404.325.420
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	2.127.953.147	7.169.482.505
- Chi phí không được trừ	1.081.046.051	331.946.824
- Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ còn thiếu	1.046.907.096	6.837.535.681
Điều chỉnh giảm các khoản thu nhập chịu thuế	(12.317.000.000)	-
- Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	(12.317.000.000)	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	60.472.507.070	27.573.807.925
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	53.639.097.623	7.593.834.237
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	6.833.409.447	19.979.973.688
Chuyển lỗ	-	-
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	60.472.507.070	27.573.807.925
Thuế suất	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.094.501.414	6.066.237.744
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.094.501.414	6.066.237.744

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Công ty không trình bày chi tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 30 về "Lãi trên cổ phiếu" yêu cầu trong trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu theo quy định của Chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

30. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Phải thu	124.638.075.768	58.000.642.000
Bà Đặng Bích Vân	87.000.000	-
Bà Lâm Thị Thanh Bích	39.130.799.040	-
Ông Đặng Đức Thành (tạm ứng)	3.500.000.000	-
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	2.114.469.952	27.000.000.000
Công ty CP Địa Ốc An Phú Long	48.805.164.776	-
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	31.000.642.000	31.000.642.000
Phải trả	-	3.958.692.770
Bà Đặng Bích Hồng	-	3.958.692.770

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. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Bán hàng và thu nhập khác	20.501.596.679	-
Bà Đặng Bích Vân (doanh thu thanh lý xe)	272.727.273	-
Công ty CP Địa Ốc An Phú Long	2.628.869.406	-
Bà Lâm Thị Thanh Bích (thu nhập do hủy hợp đồng chuyển nhượng BĐS tại Trần Xuân Soạn, Q.7)	17.600.000.000	-
Mua hàng		
Ông Đặng Đức Thành	48.000.000	-
Vay		
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	65.000.000.000	-
Chi trả tiền vay		
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	65.000.000.000	-
Chi trả lãi vay		
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	1.490.000.000	-
Nhận cổ tức		
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	12.317.000.000	-
Giao dịch khác		
+ Thu hộ		
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	27.337.118.000	-
+ Chi hộ		
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	8.810.598.386	1.023.141.840
Công ty CP Địa Ốc An Phú Long	40.572.812.176	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	5.549.484.980	810.871.000
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc	4.118.884.731	570.871.000
Lương và phụ cấp của Hội Đồng Quản Trị	1.022.600.249	-
Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	408.000.000	240.000.000

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)***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).

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.13.

Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 210”) yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Tuy nhiên, Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính, cũng như không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế. Do đó, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính.

	Giá trị ghi sổ	
	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.801.217.241	3.380.731.676
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.028.011.031	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	276.295.940.487	165.234.257.748
Dầu tư dài hạn	-	13.600.000.000
Cộng	291.125.168.759	182.333.656.131
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	21.392.732.734	57.556.210.150
Chi phí phải trả	290.293.250	268.984.278
Vay và nợ thuê tài chính	173.224.309.551	43.260.000.000
Cộng	194.907.335.535	101.085.194.428

TÀI SẢN ĐẢM BẢO**Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

Trong năm, Công ty không sử dụng tài sản tài chính để thế chấp.

Tài sản nhận thế chấp của các đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31/12/2016.

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 (TIẾP)**MỤC TIÊU QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Các yếu tố rủi ro tài chính

Tổng quan

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của đồng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Hội đồng Quản trị thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

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 tiền tệ

Công ty không chịu rủi ro tỷ giá trên các giao dịch mua và bán bằng các đồng tiền tệ không phải là đồng Việt Nam. Trong kỳ luông tiền giao dịch mua bán được thực hiện bằng đồng Việt Nam.

Rủi ro giá

Trong năm, Công ty mua phân bón từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên hoạt động mua bán mang tính chất thương mại hàng mua từ bên bán chuyển thẳng sang bên mua hàng, giá mua bán theo thỏa thuận. Do đó, Công ty ước tính được lãi lỗ ngay sau thỏa thuận bán hàng. Vì thế, Công ty chịu ít rủi ro nếu yếu tố giá bán thay đổi.

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Hội đồng Quản trị quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà nhằm mục đích đầu tư chiến lược lâu dài. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Hội đồng Quản trị.

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Công ty quản trị rủi ro này bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

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 (TIẾP)

MỤC TIÊU QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Hội đồng Quản trị không thiết lập các chính sách để phòng ngừa rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu này.

Các khoản đầu tư

Công ty giới hạn mức độ rủi ro tín dụng bằng cách chỉ đầu tư vào các chứng khoán có tính thanh khoản và với các đối tác có mức độ tín nhiệm cao. Ban Tổng Giám đốc chủ động giám sát rủi ro tín dụng và không kỳ vọng các đối tác sẽ không thực hiện được các nghĩa vụ của họ.

Số dư với ngân hàng

Công ty có số dư tiền gửi với các tổ chức tín dụng trong nước. Hội đồng Quản trị không nhận thấy một khoản thiệt hại nào đối với kết quả hoạt động của các tổ chức tín dụng này. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

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.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả cũng như trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

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 (TIẾP)

RỦI RO THANH KHOẢN (TIẾP)

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2016			
Phải trả người bán và phải trả khác	21.321.732.734	71.000.000	21.392.732.734
Chi phí phải trả	290.293.250	-	290.293.250
Vay và nợ thuê tài chính	173.224.309.551	-	173.224.309.551
Cộng	194.836.335.535	71.000.000	194.907.335.535
Tại 01/01/2016			
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
Cộng	101.021.194.428	64.000.000	101.085.194.428

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó.

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.801.217.241	-	7.801.217.241
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.028.011.031	-	7.028.011.031
Phải thu khách hàng và phải thu khác	155.641.370.565	120.654.569.922	276.295.940.487
Cộng	170.470.598.837	120.654.569.922	291.125.168.759
Tại 01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.380.731.676	-	3.380.731.676
Đầu tư tài chính ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	38.398.834.205	126.835.423.543	165.234.257.748
Đầu tư dài hạn	-	13.600.000.000	13.600.000.000
Cộng	41.898.232.588	140.435.423.543	182.333.656.131

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)

32. CÁC THÔNG TIN KHÁC

32.1 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.

32.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Căn cứ theo Nghị quyết HĐQT số 07/2017/DRH/NQ-HĐQT ngày 03/03/2017 về việc thanh lý Hợp đồng Hợp tác Đầu tư với Công ty TNHH Tiến Thịnh, Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước đã ký Biên bản Thanh lý hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Tiến Thịnh số 083/2017/BBTL/IT-DRH ngày 04/03/2017. Theo đó, Công ty TNHH Tiến Thịnh sẽ hoàn trả số tiền góp vốn của Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước số tiền giá trị 31.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, không phát sinh bất kỳ sự kiện nào khác có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

32.3 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.

32.4 CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty thuê văn phòng tại số 117-119-121 đường Nguyễn Du, Quận 01 để làm Văn phòng làm việc. Theo đó, các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện cam kết phải trả cho việc thuê văn phòng làm việc như sau:

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Trong vòng 1 năm	4.314.885.600	2.038.320.000
Trên 01 năm đến 05 năm	-	2.038.320.000
Cộng	4.314.885.600	2.038.320.000

33. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng

Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc

Phan Tấn Đạt

