

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 44

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 hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 từ trang 06 đến trang 44 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 Đỉnh	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 hợp nhất, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập tại ngày 29 tháng 03 năm 2017, từ trang 6 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 Đầu tư Căn nhà Mơ Ước tại ngày 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



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 29 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 HỢP NHẤT
 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		197.000.569.850	42.337.372.871
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	8.486.421.988	3.380.731.676
Tiền	111		8.486.421.988	3.380.731.676
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		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		177.280.637.709	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		2.670.251.155	371.653.900
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	63.050.204.666	15.141.916.065
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.205.499.122	60.980.383
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	904.971.700	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.300.527.422	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	-	60.980.383
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		635.804.772.207	284.521.259.692
Các khoản phải thu dài hạn	210		191.849.405.146	126.835.423.543
Phải thu dài hạn khác	216	7	191.849.405.146	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	110.188.370.414	59.580.114.737
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		110.188.370.414	59.580.114.737
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	292.454.697.822	88.450.654.283
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		287.784.752.914	101.281.400.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		5.500.000.000	13.600.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	254		(830.055.092)	(26.430.745.717)
Tài sản dài hạn khác	260		5.229.942.482	737.029.612
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	5.229.942.482	737.029.612
Lợi thế thương mại	269	13	29.926.839.328	-
TỔNG TÀI SẢN	270		832.805.342.057	326.858.632.563

Các Thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		210.801.415.858	107.047.234.596
Nợ ngắn hạn	310		210.730.415.858	106.983.234.596
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	136.172.677	12.913.153.358
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.764.516.019	1.742.431.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	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		290.293.250	268.984.278
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	21.954.418.686	44.677.642.535
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	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	16	71.000.000	64.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		622.003.926.199	219.811.397.967
Vốn chủ sở hữu	410	18	622.003.926.199	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		82.040.786.422	16.624.892.195
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		13.376.711.799	2.286.804.519
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		68.664.074.623	14.338.087.676
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		39.718.290	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		832.805.342.057	326.858.632.563

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 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 HỢP NHẤT
 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	20	106.388.123.021	185.007.298.135
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		106.388.123.021	185.007.298.135
Giá vốn hàng bán	11	21	89.471.910.572	148.201.502.715
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.916.212.449	36.805.795.420
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	52.890.390.434	12.621.782
Chi phí tài chính	22	23	5.202.219.990	11.375.460.699
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>17.209.317.024</i>	<i>7.153.293.219</i>
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		23.307.740.020	-
Chi phí bán hàng	25	24	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	26.721.507.973	5.038.631.083
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		61.190.614.940	20.404.325.420
Thu nhập khác	31	25	20.171.697.362	-
Chi phí khác	32	26	276.346.208	-
Lợi nhuận khác	40		19.895.351.154	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		81.085.966.094	20.404.325.420
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	12.094.501.414	6.066.237.744
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		68.991.464.680	14.338.087.676
Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	61		68.991.494.227	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(29.547)	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	1.684	763
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	29	1.684	763

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 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 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		81.085.966.094	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		(79.719.309.388)	(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		3.343.067.594	12.115.206.011
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		25.407.108.306	(18.934.497.404)
Giảm/(tăng) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải	11		(43.895.841.750)	30.116.431.200
Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12		(3.817.226.324)	(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		(48.726.748.212)	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		(2.922.319.354)	(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		(495.993.940.428)	-
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		(412.614.149.027)	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 di 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		5.105.690.312	(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	8.486.421.988	3.380.731.676

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 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 HỢP NHẤT

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

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. 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 NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

- ✓ Tổng số các công ty con: 01 công ty.
- ✓ Công ty con được hợp nhất vào báo cáo là Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long.
 - Địa chỉ: 1177 Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
 - Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,95%.
- ✓ Các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:
 - Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long
 - + Địa chỉ: Khu ĐTM Hưng Phú, P. Hưng Phú, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ.
 - + Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết: 23,37%.
 - Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương
 - + Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, P. Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Bình Dương.
 - + Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết: 22,34%.

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

Năm tài chính 2016 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ 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

Kỷ 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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho đến ngày kết thúc năm tài chính. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 chi 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.2 ƯỚC TÍNH KÊ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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 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.

4.6 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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 hợp nhất theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác với mục đích nắm giữ lâu dài nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được 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.

4.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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 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
Phương 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

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 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.

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.

4.11 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 chi 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.

4.12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.12 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC (TIẾP)

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.

4.13 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.

Báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, lợi nhuận, lỗ khác và thuế thu nhập doanh nghiệp, tài sản, nợ phải trả.

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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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.

4.15 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	242.806.312	95.485.867
Tiền gửi ngân hàng	8.243.615.676	3.285.245.809
Cộng	8.486.421.988	3.380.731.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	111.560.181.888	23.263.424.140
- Ông Nguyễn Từ Duy	-	23.211.600.000
- Bà Đặng Bích Vân	87.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty Tri thức Doanh nghiệp Quốc tế	27.000.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	44.081.400.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	22.080.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Chứng khoán Nhất Việt	11.900.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu các công ty liên kết khác	6.411.781.888	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	-	51.824.140
Phải thu dài hạn của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	87.000.000	-
- Bà Đặng Bích Vân	87.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
117-119-121 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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	18.501.815.989	-	187.500.000	-
- Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	423.200.000	-	3.000.000	-
- Phải thu khác ngắn hạn	1.091.136.637	-	-	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt	-	-	139.534.065	-
Cộng	63.050.204.666	-	15.141.916.065	-

(1) Đây là khoản phải thu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 29/03/2010.

7. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn				
- Ông Đoàn Văn Thành - DA Nhon 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 Trì thức doanh nghiệp Quốc tế (3)	2.923.531.087	-	12.346.619.887	-
- Công ty CP Địa Ốc An Phú Long (3)	-	-	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 trước 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	191.849.405.146	-	126.835.423.543	-

(2) Đây là khoản chi để thực hiện đến bù dự án Dream House City tại Nhon 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
a. 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	-
b. Dài hạn	5.229.942.482	737.029.612
- Chi phí SX phim quảng cáo SP dự án	558.731.251	-
- Chi phí quảng cáo	632.853.500	-
- Chi phí thiết kế nhận diện thương hiệu	90.000.000	-
- Chi phí khu trưng bày nhà mẫu	2.029.825.844	-
- 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	6.134.914.182	737.029.612

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2016	Tăng	Giảm	Tại 31/12/2016
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư nắm 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

(*) 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 DỒI 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
Quyền sử dụng đất Dự án An Phú Long Land 1	85.424.798.100	-
Chi phí xây dựng Dự án An Phú Long Land 1	22.212.548.487	-
Cộng	110.188.370.414	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

117-119-121 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016		Giá trị hợp lý VND
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	
a. Chứng khoán kinh doanh: cổ phiếu	7.689.656.824	(661.645.793)	7.028.011.031	(661.645.793)	118.666.707
- Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	780.000.000	(661.645.793)	118.354.207	(661.645.793)	118.354.207
- Công ty CP Sữa Việt Nam	6.909.656.824	-	6.909.656.824	-	-
- Công ty khác	-	-	-	312.500	312.500
b. Đầu tư tài chính dài hạn	292.298.222.355	(830.055.092)	292.454.697.822	(26.430.745.717)	88.450.654.283
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	286.798.222.355	-	287.784.752.914	(26.430.745.717)	74.850.654.283
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	23.540.700.000	-	13.536.490.539	(18.072.227.374)	24.099.172.626
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	-	-	(2.943.534.513)	9.936.465.487
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	-	-	(1.141.375.807)	9.238.624.193
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	-	-	(2.766.314.965)	10.733.685.035
+ Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	-	-	-	-	14.500.000.000
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	-	(1.502.366.742)	3.147.633.258
+ Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	-	-	(4.926.316)	3.195.073.684
+ Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	263.257.522.355	-	274.248.262.375	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	5.500.000.000	(830.055.092)	4.669.944.908	-	13.600.000.000
+ Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	-	-	-	-	13.600.000.000
+ Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam (*)	5.500.000.000	(830.055.092)	4.669.944.908	-	-

(*) Công ty năm 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. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh trong năm từ khoản đầu tư vào Công ty con – Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long với giá trị là 30.434.073.893 đồng, giá trị đã phân bổ vào chi phí trong năm 2016 là 507.234.565 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
 117-119-121 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

14. 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	136.172.677	136.172.677	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
- 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	31.012.677	31.012.677	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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. 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) Ngắn hạn				
- KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	21.954.418.686	21.954.418.686	44.677.642.535	44.677.642.535
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	17.206.500	17.206.500	98.585.743	98.585.743
- Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (2)	5.823.324.620	5.823.324.620	749.010.434	749.010.434
- Bà Đặng Bích Hồng	-	-	9.971.183.413	9.971.183.413
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam (1)	14.278.219.887	14.278.219.887	3.958.692.770	3.958.692.770
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng (1)	619.638.165	619.638.165	368.886.777	368.886.777
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội (1)	476.029.514	476.029.514	807.638.165	807.638.165
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	638.112.514	638.112.514
- Ông Phan Văn Quang	-	-	1.025.532.719	1.025.532.719
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	740.000.000	740.000.000	26.000.000.000	26.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-	-	-
b) Dài hạn				
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	71.000.000	71.000.000	1.060.000.000	1.060.000.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	71.000.000	71.000.000	64.000.000	64.000.000
Cộng	22.025.418.686	22.025.418.686	44.741.642.535	44.741.642.535

(1) Là khoản thu hệ, chi hệ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

117-119-121 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***17. VAY VÀ NỢ THUẾ 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
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn	173.224.309.551	173.224.309.551	424.939.026.205	294.974.716.654	43.260.000.000	43.260.000.000
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận (1)	4.760.000.000	4.760.000.000	5.540.000.000	15.150.000.000	14.370.000.000	14.370.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé (2)	47.103.580.266	47.103.580.266	50.357.564.240	3.253.983.974	-	-
- Công ty Chứng khoán ACB (3)	31.954.547.860	31.954.547.860	76.972.301.411	45.017.753.551	-	-
- Công ty Chứng khoán MB (3)	41.516.144.000	41.516.144.000	46.749.707.464	5.233.563.464	-	-
- Công ty Chứng khoán SHS (3)	-	-	19.002.216.565	19.002.216.565	-	-
- Công ty Chứng khoán SSI (3)	21.790.037.425	21.790.037.425	35.832.236.525	14.042.199.100	-	-
- Công ty Chứng khoán Tân Việt (3)	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
- Công ty CP BOT Xây dựng Miền Nam	-	-	65.000.000.000	65.000.000.000	-	-
- Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	-	-	47.285.000.000	47.285.000.000	-	-
- Vay các đối tượng khác	-	-	-	-	-	-
b. Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	173.224.309.551	173.224.309.551	424.939.026.205	294.974.716.654	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 kỳ 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 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/NQQ/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.

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

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 119/NQĐHĐCĐ 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 (VNĐ)
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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

Tuy nhiên, Theo Nghị quyết ĐHDCĐ bất thường số 155/2016/DRH/NQ-ĐHCD 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 (VNĐ)
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	Đã thực hiện
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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.3 CỔ 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>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

117-119-121 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)***18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****18.4 BẢNG ĐỔI CHIỀU 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	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 trước	-	-	-	-	14.338.087.676	14.338.087.676			
- Tài 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	-	-	-	-	68.991.494.227	(29.547)			
- Phát hành cổ phiếu	306.002.980.000	30.479.298.000	-	-	-	336.482.278.000			
- Trích các quỹ 2015 (*)	-	-	-	1.433.800.000	(2.867.600.000)	(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)			
- Tăng giảm khác	-	-	-	(1.179.162.285)	-	39.747.837			
Tại 31/12/2016	490.000.000.000	48.482.061.620	-	1.441.359.867	82.040.786.422	622.003.926.199			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. 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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
a. Doanh thu	106.388.123.021	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	1.947.258.923	-
Doanh thu bán phân bón	75.274.733.964	136.369.640.690
b. Doanh thu với các bên liên quan	-	-

21. 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 phân bón	72.457.077.120	125.341.018.220
Cộng	89.471.910.572	148.201.502.715

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.382.939	12.621.782
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	49.307.495	-
Lãi chuyển nhượng vốn góp	52.810.700.000	-
Cộng	52.890.390.434	12.621.782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. 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

24. 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>	26.721.507.973	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 Tài sản cố định	363.575.028	331.429.343
Thuế và các khoản lệ phí	88.365.452	149.623.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.209.142.749	1.382.329.553
Phân bổ lợi thế thương mại	507.234.565	-
Chi phí khác bằng tiền	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>	-	-

25. 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 331 Trần Xuân Soạn	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	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

26. 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	-

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	81.085.966.094	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 vốn điều lệ góp thiếu	1.046.907.096	6.837.535.681
Điều chỉnh giảm các khoản thu nhập chịu thuế	(22.741.412.171)	-
Lợi nhuận điều chỉnh giảm khi hợp nhất	566.327.849	-
Phần lợi nhuận/lỗ trong công ty liên kết	(23.307.740.020)	-
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	6.833.409.447	19.979.973.688
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

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	68.991.494.227	14.338.087.676
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	(300.000.000)
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	40.973.692	18.399.702
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.684	763

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

29. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	68.991.494.227	14.338.087.676
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	(300.000.000)
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	40.973.692	18.399.702
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.684	763

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:

<u>Số dư với các bên liên quan</u>	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
Phải thu	75.832.910.992	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 TNHH Thương mại Tiến Thịnh	31.000.642.000	31.000.642.000
Tạm ứng	14.646.000.000	-
Ông Lê Quốc Kỳ Quang	14.646.000.000	-
Phải trả	-	3.958.692.770
Bà Đặng Bích Hồng	-	3.958.692.770
 <u>Giao dịch với các bên liên quan</u>	 Năm 2016	 Năm 2015
	VND	VND
Bán hàng và thu nhập khác	17.872.727.273	-
Bà Đặng Bích Vân (doanh thu thanh lý xe)	272.727.273	-
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	48.000.000	-
Ông Đặng Đức Thành	48.000.000	-
Vay	65.000.000.000	-
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	65.000.000.000	-
Chi trả tiền vay	65.000.000.000	-
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	65.000.000.000	-
Chi trả lãi vay	1.490.000.000	-
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	1.490.000.000	-
Nhận cổ tức	12.317.000.000	-
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	12.317.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

30. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
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

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

	<u>Năm 2016</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2015</u> <u>VND</u>
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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm 2016	Doanh thu bán phân bón		Doanh thu bán Bất động sản		Môi giới Bất động sản		Hoạt động khác		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Doanh thu thuần bộ phận	75.274.733.964	23.848.242.899	4.390.000.000	2.875.146.158	106.388.123.021				
Chi phí bộ phận	(72.457.077.120)	(17.014.833.452)	-	-	(89.471.910.572)				
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	2.817.656.844	6.833.409.447	4.390.000.000	2.875.146.158	16.916.212.449				
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(26.721.507.973)				
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(9.805.295.524)				
Doanh thu tài chính					52.890.390.434				
Chi phí tài chính					(5.202.219.990)				
Thu nhập khác					20.171.697.362				
Chi phí khác					(276.346.208)				
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD					23.307.740.020				
Lợi nhuận trước thuế					81.085.966.094				
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(12.094.501.414)				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					68.991.464.680				
Tổng tài sản					832.805.342.057				
Tổng nợ phải trả					210.801.415.858				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Năm 2015	Doanh thu bán phân bón		Doanh thu bán Bất động sản		Môi giới Bất động sản		Hoạt động khác		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Doanh thu thuần bộ phận	136.369.640.690	42.840.458.183	5.108.181.818	689.017.444	185.007.298.135				
Chi phí bộ phận	(125.341.018.220)	(22.860.484.495)	-	-	(148.201.502.715)				
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	11.028.622.470	19.979.973.688	5.108.181.818	689.017.444	36.805.795.420				
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(5.038.631.083)				
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					31.767.164.337				
Doanh thu tài chính					12.621.782				
Chi phí tài chính					(11.375.460.699)				
Thu nhập khác					-				
Chi phí khác					-				
Phân lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD					-				
Lợi nhuận trước thuế					20.404.325.420				
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(6.066.237.744)				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					14.338.087.676				
Tổng tài sản					326.858.632.563				
Tổng nợ phải trả					107.047.234.596				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

32. 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 4.14.

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 hợp nhất Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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	Tại 01/01/2016
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.486.421.988	3.380.731.676
Đầu tư ngắn hạn	7.028.011.031	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	227.920.339.074	164.913.729.683
Đầu tư dài hạn khác	-	13.600.000.000
Tổng cộng	243.434.772.093	182.013.128.066
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	173.224.309.551	43.260.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	22.161.591.363	57.556.210.150
Chi phí phải trả	290.293.250	268.984.278
Tổng cộng	195.676.194.164	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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

32. 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 dòng 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 luồng 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

32. 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO TIỀN KHOẢN (TIẾP)

Công nợ tài chính	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tại 31/12/2016				
Phải trả người bán và phải trả khác	22.090.591.363	71.000.000	-	22.161.591.363
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	195.605.194.164	71.000.000	-	195.676.194.164
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.

Tài sản tài chính	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tại 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.486.421.988	-	-	8.486.421.988
Đầu tư ngắn hạn	7.028.011.031	-	-	7.028.011.031
Phải thu khách hàng và phải thu khác	156.070.933.928	71.849.405.146	-	227.920.339.074
Cộng	171.585.366.947	71.849.405.146	-	243.434.772.093
Tại 01/01/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.380.731.676	-	-	3.380.731.676
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	-	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	38.078.306.140	126.835.423.543	-	164.913.729.683
Đầu tư dài hạn	-	13.600.000.000	-	13.600.000.000
Cộng	41.577.704.523	140.435.423.543	-	182.013.128.066

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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 hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

33.2 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/TT-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 hợp nhất cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

33.3 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.

33.4 CÁC KHOẢN CAM KẾT

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện cam kết phải trả cho việc thuê văn phòng làm việc và ban quản lý dự án như sau:

	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	5.614.485.600	2.038.320.000
Trên 01 năm đến 05 năm	-	2.038.320.000
Cộng	5.614.485.600	2.038.320.000

34. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015 của Công ty đã được kiểm toán.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu

Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng Tổng Giám Đốc

Lê Thị Thuần

Phan Tấn Đạt