

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2016

Tháng 01 năm 2017

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	2 -3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	06 - 22

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		175.231.745.309	42.337.372.871
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	7.801.207.439	3.380.731.676
Tiền	111		7.801.207.439	3.380.731.676
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	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		159.854.599.917	38.776.994.105
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	87.000.000	23.263.424.140
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		316.500.000	371.653.900
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	159.451.099.917	15.141.916.065
Tài sản ngắn hạn khác	150		547.926.922	60.980.383
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	547.926.922	60.980.383
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		643.480.795.636	284.521.259.692
Các khoản phải thu dài hạn	210		120.576.019.921	126.835.423.543
Phải thu dài hạn khác	216	8	120.576.019.921	126.835.423.543
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
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	14	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
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
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	6	511.353.957.802	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		125.500.000.000	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		2.844.277.071	737.029.612
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	2.844.277.071	737.029.612
TỔNG TÀI SẢN	270		818.712.540.945	326.858.632.563

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Tầng 9, 117-119-121 Nguyễn Du, P Bến Thành, Q1, TPHCM

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/10/16 đến 31/12/16

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG(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		207.156.155.967	107.047.234.596
Nợ ngắn hạn	310		207.085.155.967	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		904.400.000	1.742.431.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	10.938.249.405	3.845.022.925
Phải trả người lao động	314		55.762.273	276.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	290.293.250	268.984.278
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	21.214.418.686	44.677.642.535
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	173.224.299.749	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		71.000.000	64.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		611.556.384.978	219.811.397.967
Vốn chủ sở hữu	410		611.556.384.978	219.811.397.967
Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	490.000.000.000	183.997.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		490.000.000.000	183.997.020.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		48.482.061.620	18.002.763.620
Quỹ đầu tư phát triển	418	18	1.441.359.867	1.186.722.152
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	71.632.963.491	16.624.892.195
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.049.292.195	2.286.804.519
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		58.583.671.296	14.338.087.676
TỔNG NGUỒN VỐN	440		818.712.540.945	326.858.632.563

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần

Phan Tấn Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 4 năm 2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	32.537.613.699	68.103.981.107	109.016.992.427	185.007.298.135
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	17				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	17	32.537.613.699	68.103.981.107	109.016.992.427	185.007.298.135
Giá vốn hàng bán	11	18	29.245.284.999	51.839.425.700	89.471.910.572	148.201.502.715
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.292.328.700	16.264.555.407	19.545.081.855	36.805.795.420
Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	53.290.296.645	1.578.522	65.207.247.966	12.621.782
Chi phí tài chính	22	20	(1.922.706.118)	7.194.942.388	5.202.219.990	11.375.460.699
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.175.705.196	1.900.100.152	17.209.317.024	7.153.293.219
Chi phí bán hàng	25					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	9.925.773.104	1.904.330.848	28.763.133.578	5.038.631.083
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		48.579.558.359	7.166.860.693	50.786.976.253	20.404.325.420
Thu nhập khác	31		2.826.929		20.382.672.704	
Chi phí khác	32		14.000.000		487.321.550	
Lợi nhuận khác	40		(11.173.071)	-	19.895.351.154	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		48.568.385.288	7.166.860.693	70.682.327.407	20.404.325.420
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	8.698.316.033	1.941.018.426	12.098.656.111	6.066.237.744
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		39.870.069.255	5.225.842.267	58.583.671.296	14.338.087.676
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	973	284	1.430	779
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	24	973	284	1.430	779

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần

Phan Tấn Đạt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Tầng 9, 117-119-121 Nguyễn Du, P Bến Thành, Q1, TPHCM

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn từ 01/10/16 đến 31/12/16

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2016

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay VND	Năm trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		70.682.327.407	20.404.325.420
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		363.575.029	331.429.343
Các khoản dự phòng	03		(15.596.481.164)	4.166.059.248
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(82.551.500.000)	(19.939.901.219)
Chi phí lãi vay	06		17.209.317.024	7.153.293.219
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(9.892.761.704)	12.115.206.011
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		30.175.778.738	(18.934.497.404)
(Tăng)/giảm các khoản phải trả	11		(41.851.604.858)	30.116.431.200
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(2.107.247.459)	(737.029.612)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(6.909.344.324)	
Tiền lãi vay đã trả	14		(17.089.023.774)	(7.292.260.330)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.868.677.364)	(3.344.577.274)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		428.222.880	
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.890.528.883)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(53.005.186.748)	11.923.272.591
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi 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		21.469.200.960	22.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(498.412.417.355)	
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26		51.308.367.393	1.900.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.581.895.000	12.621.782
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(409.020.915.238)	11.957.813.782
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		377.654.026.205	121.360.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(247.689.726.456)	(152.325.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		466.446.577.749	(30.965.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		4.420.475.763	(7.083.913.627)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	3.380.731.676	10.464.645.303
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	7.801.207.439	3.380.731.676

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần



Phan Tấn Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

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

Vốn điều lệ của Công ty là 490.000.000.000 đồng.

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

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG KỲ KẾ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1.6 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

2.1 KỲ 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, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính quý 4 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***4.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

4.6 HÀNG TỒN KHO

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

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

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

4.9 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

4.10 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***4.11 NGOẠI TỆ**

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

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

4.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	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	7.671.663.995	3.285.245.809
Cộng	7.801.207.439	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. 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 gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Chứng khoán kinh doanh	7.689.656.824	7.028.011.031	(661.645.793)	780.312.500	118.666.707	(661.645.793)
- Tổng giá trị cổ phiếu	7.689.656.824	7.028.011.031	(661.645.793)	780.312.500	118.666.707	(661.645.793)
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	780.000.000	118.354.207	(661.645.793)	780.000.000	118.354.207	(661.645.793)
+ Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM)	6.909.656.824	6.909.656.824	-	-	-	-
+ Khác	-	-	-	312.500	312.500	-

Bảng sau đây là vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2016 tại các Công ty con và Công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác:

	Tại 31/12/2016			Tại 01/01/2016		
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Đầu tư vào Công ty con	799.600	109.890.000.000				
- Công ty CP Địa Ốc An Phú Long	799.600	109.890.000.000				
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	7.580.870	286.798.222.355	9.663.140	101.281.400.000		
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	2.354.070	23.540.700.000	4.217.140	42.171.400.000		
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	-	1.288.000	12.880.000.000		
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	-	1.038.000	10.380.000.000		
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	-	1.350.000	13.500.000.000		
- Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	-	-	1.450.000	14.500.000.000		
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	-	4.650.000.000		
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	-	320.000	3.200.000.000		
- Công ty CP Khoáng sản và XD Bình Dương (KSB)	5.226.800	263.257.522.355	-	-		
Đầu tư dài hạn khác	1.642.500	125.500.000.000	800.000	13.600.000.000		
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	-	-	800.000	13.600.000.000		
- Công ty CP Khai Thác Du Lịch Phương Trang	1.092.500	120.000.000.000	-	-		
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	550.000	5.500.000.000	-	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	87.000.000	23.263.424.140
- Ông Nguyễn Từ Duy		23.211.600.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	87.000.000	51.824.140

8. 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	159.451.099.917	-	15.141.916.065	-
b) Dài hạn	120.576.019.921	-	126.835.423.543	-
Cộng	280.027.119.838	-	141.977.339.608	-

9. a. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYỄN GIÁ				
Tại 01/01/2016	103.832.610	2.271.550.349	330.798.431	2.706.181.390
- Mua trong kỳ	107.943.636		-	107.943.636
- Thanh lý tài sản		(957.942.046)		(957.942.046)
Tại 31/12/2016	211.776.246	1.313.608.303	330.798.431	1.856.182.980
HAO MÔN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2016	103.832.610	931.519.585	330.798.431	1.366.150.626
- Khấu hao trong kỳ	35.981.210	284.592.940	-	320.574.150
- Thanh lý tài sản		(746.966.704)		(746.966.704)
Tại 31/12/2016	139.813.820	469.145.821	330.798.431	939.758.072
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2016		1.340.030.764	-	1.340.030.764
Tại 31/12/2016	71.962.426	844.462.482	-	916.424.908

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)

b. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền phần mềm máy tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2016	-	-
- Mua trong kỳ	860.017.600	860.017.600
Tại 31/12/2016	860.017.600	860.017.600
HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại 01/01/2016	-	-
- Khấu hao trong kỳ	43.000.879	43.000.879
Tại 31/12/2016	43.000.879	43.000.879
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2016	-	-
Tại 31/12/2016	817.016.721	817.016.721

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2016 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại 31/12/2016 VND
- Nguyên giá	7.578.006.753	14.000.000.000	(17.155.931.368)	4.422.075.385
+ 5 Căn hộ C/c TDH Trường Thọ và Phước Bình, Q Thủ Đức	7.578.006.753	-	(3.155.931.368)	4.422.075.385
+ Lô đất Nguyễn Văn Linh, Quận 7	-	14.000.000.000	(14.000.000.000)	-
- Giá trị còn lại	7.578.006.753	-	(3.155.931.368)	4.422.075.385
+ 5 Căn hộ C/c TDH Trường Thọ và Phước Bình, Q Thủ Đức	7.578.006.753	-	(3.155.931.368)	4.422.075.385

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi được VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi được VND
- Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ, Phước Bình	2.551.023.827	2.551.023.827	2.551.023.827	2.551.023.827
- Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000
- Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn	-	-	38.029.090.910	38.029.090.910
- Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	2.551.023.827	2.551.023.827	59.580.114.737	59.580.114.737

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. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
	2.844.277.071	737.029.612
- Chi phí sửa chữa VP, trang thiết bị VP	1.939.305.371	394.322.727
- Chi phí thuê văn phòng làm việc	817.271.700	342.706.885
- Chi phí khác	87.700.000	-
Cộng	2.844.277.071	737.029.612

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	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 Tường Nguyên	-	-	1.000.500.000	1.000.500.000
- Phải trả nhà cung cấp khác	124.520.548	-	763.653.358	763.653.358

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2016 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại 31/12/2016 VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.252.432.522	199.008.181	1.451.440.703	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.537.449.784	12.098.656.111	3.937.449.784	10.698.656.111
- Thuế thu nhập cá nhân	55.140.619	1.130.332.534	945.879.859	239.593.294
Cộng	3.845.022.925	13.427.996.826	6.334.770.346	10.938.249.405

	Tại 01/01/2016 VND	Khấu trừ trong kỳ VND	Còn Khấu trừ trong kỳ VND	Tại 31/12/2016 VND
Thuế và các khoản phải thu	60.980.383		486.946.539	547.926.922
- Các khoản thuế khác	60.980.383		486.946.539	547.926.922
Cộng	60.980.383	-	486.946.539	547.926.922

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Ngắn hạn	290.293.250	268.984.278
- Trích trước chi phí lãi vay	120.293.250	158.984.278
- Trích trước chi phí kiểm toán	150.000.000	110.000.000
- Trích trước chi phí khác	20.000.000	-
Cộng	290.293.250	268.984.278

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)

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	21.214.418.686	21.214.418.686	44.677.642.535	44.677.642.535
b) Dài hạn	71.000.000	71.000.000	64.000.000	64.000.000
Cộng	21.285.418.686	21.285.418.686	44.741.642.535	44.741.642.535

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2016 (VND)		Trong năm		Tại 01/01/2016 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	173.224.299.749	173.224.299.749	306.654.026.205	176.689.726.456	43.260.000.000	43.260.000.000
Cộng	173.224.299.749	173.224.299.749	306.654.026.205	176.689.726.456	43.260.000.000	43.260.000.000

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

Đến thời điểm 31/12/2016, căn cứ theo quy định tại Nghị định số 102/2010/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 01/10/2010 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2005, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

18.2 CỔ TỨC**18.3 CỔ PHIẾU**

	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 đầu kỳ	18.399.702	18.399.702
+ Cổ phiếu phổ thông	18.399.702	18.399.702
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm trong kỳ	30.600.298	
+ Cổ phiếu phổ thông	30.600.298	
- Số lượng cổ phiếu được mua lại		285.850
+ Cổ phiếu phổ thông		285.850
- Số lượng cổ phiếu tái phát hành		285.850
+ Cổ phiếu thường		285.850
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.000.000	18.399.702
+ Cổ phiếu phổ thông	49.000.000	18.399.702
* Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

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)

18.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	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	-	-	-	-	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	-	-	-	-	-	-						
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						
- Tăng vốn trong kỳ	306.002.980.000	30.479.298.000	-	-	-	336.482.278.000						
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	58.583.671.296	58.583.671.296						
- Trích lập các quỹ	-	-	-	1.433.800.000	(2.867.600.000)	(1.433.800.000)						
- Giảm khác	-	-	-	(1.179.162.285)	(708.000.000)	(1.887.162.285)						
Tại 31/12/2016	490.000.000.000	48.482.061.620	-	1.441.359.867	71.632.963.491	611.556.384.978						

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015- 31/12/2015 VND
Doanh thu	32.537.613.699	68.103.981.107
- Doanh thu môi giới bất động sản		2.504.545.455
- Doanh thu bán bất động sản	1.378.092.899	19.890.212.728
- Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	199.685.372	253.534.244
- Doanh thu bán phân bón	28.797.643.600	45.455.688.680
- Doanh thu phí quản lý	2.162.191.828	-
Cộng	32.537.613.699	68.103.981.107

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015- 31/12/2015 VND
- Giá vốn phân bón	27.793.013.200	40.772.024.000
- Giá vốn bất động sản	1.452.271.799	11.067.401.700
Cộng	29.245.284.999	51.839.425.700

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015- 31/12/2015 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.489.166	1.578.522
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.226.800.000	
- Lãi đầu tư chứng khoán	49.307.479	
- Lãi chuyển nhượng vốn	48.010.700.000	
Cộng	53.290.296.645	1.578.522

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015- 31/12/2015 VND
- Chi phí lãi vay	7.175.705.196	1.900.100.152
- Trích lập dự phòng	(10.004.277.786)	5.294.842.236
- Chi phí tài chính khác	905.866.472	
Cộng	(1.922.706.118)	7.194.942.388

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015- 31/12/2015 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	9.925.773.104	1.904.330.848
- Chi phí nhân viên quản lý	5.837.763.346	941.609.129
- Chi phí đồ dùng văn phòng	35.420.414	44.389.175
- Chi phí khấu hao TSCĐ+ CCDC	409.173.678	75.510.918
- Thuế, phí và lệ phí	6.157.000	24.156.165
- Chi phí thuê văn phòng	1.057.336.700	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.171.484.911	763.185.193
- Chi phí bằng tiền khác	408.437.055	55.480.268
b. Các khoản chi phí bán hàng	-	-

25. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015- 31/12/2015 VND
Thu nhập khác	2.826.929	
Cộng	2.826.929	-

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016 VND	Từ 01/10/2015- 31/12/2015 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	48.568.385.288	7.166.860.693
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	149.994.875	943.485.480
- Chi phí không được trừ	149.994.875	202.446.421
- Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ còn thiếu	-	741.039.059
Điều chỉnh giảm các khoản thu nhập chịu thuế	5.226.800.000	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	43.491.580.163	8.110.346.173
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	43.491.580.163	(1.655.950.335)
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	8.822.811.028
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	43.491.580.163	8.822.811.028
Thuế suất	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động sản xuất kinh doanh	8.698.316.033	1.941.018.426
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.698.316.033	1.941.018.426

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016	Từ 01/10/2015- 31/12/2015
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	39.870.069.255	5.225.842.267
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	40.973.692	18.399.702
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	973	284
(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông		

28. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/10/2016- 31/12/2016	Từ 01/10/2015- 31/12/2015
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	39.870.069.255	5.225.842.267
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	40.973.692	18.399.702
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	973	284

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

30. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Từ 01/10/2016-31/12/2016

	Doanh thu bán phân bón VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Doanh thu cho thuê văn phòng VND	Doanh thu quản lý VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ + Giảm trừ doanh thu	28.797.643.600	1.378.092.899	199.685.372	2.162.191.828	32.537.613.699
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.797.643.600	1.378.092.899	199.685.372	2.162.191.828	32.537.613.699
Chi phí bộ phận	27.793.013.200	1.452.271.799	-	-	29.245.284.999
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	1.004.630.400	(74.178.900)	199.685.372	2.162.191.828	3.292.328.700
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(9.925.773.104)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					(6.633.444.404)
Doanh thu hoạt động tài chính					53.290.296.645
Chi phí tài chính					1.922.706.118
Thu nhập khác					2.826.929
Chi phí khác					(14.000.000)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(8.698.316.033)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					39.870.069.255
Tổng tài sản					818.712.540.945
Tổng nợ phải trả					207.156.155.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

30 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

Từ 01/10/2015-31/12/2015

	Doanh thu bán phân bón VND	Môi giới Bất động sản VND	Doanh thu bán Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.455.688.680	2.504.545.455	19.890.212.728	253.534.244	68.103.981.107
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.455.688.680	2.504.545.455	19.890.212.728	253.534.244	68.103.981.107
Chi phí bộ phận	40.772.024.000	-	11.067.401.700	-	51.839.425.700
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	4.683.664.680	2.504.545.455	8.822.811.028	253.534.244	16.264.555.407
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(1.904.330.848)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					14.360.224.559
Doanh thu hoạt động tài chính					1.578.522
Chi phí tài chính					(7.194.942.388)
Thu nhập khác					-
Chi phí khác					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(1.941.018.426)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					5.225.842.267
Tổng tài sản					326.858.632.563
Tổng nợ phải trả					107.047.234.596

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

	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	7.801.207.439	3.380.731.676	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.028.011.031	118.666.707	
Phải thu khách hàng và phải thu khác	280.430.619.838	165.240.763.748	
Đầu tư dài hạn	511.353.957.802	88.450.654.283	
Cộng	806.613.796.110	257.190.816.414	
	Tại 31/12/2016	Tại 01/01/2016	
	VND	VND	
Nợ phải trả tài chính			
Phải trả người bán và phải trả khác	21.409.939.234	57.556.210.150	
Chi phí phải trả	290.293.250	268.984.278	
Vay và nợ thuê tài chính	173.224.299.749	43.260.000.000	
Cộng	194.924.532.233	101.085.194.428	
	Từ 01 năm	Trên 01 năm	Tổng
	trở xuống	đến 05 năm	VND
	VND	VND	
Tại 31/12/2016			
Phải trả người bán và phải trả khác	21.345.939.234	64.000.000	21.409.939.234
Chi phí phải trả	290.293.250	-	290.293.250
Vay và nợ thuê tài chính	173.224.299.749	-	173.224.299.749
Cộng	194.860.532.233	64.000.000	194.924.532.233
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.801.207.439	-	7.801.207.439
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.028.011.031	-	7.028.011.031
Phải thu khách hàng và phải thu khác	159.854.599.917	120.576.019.921	280.430.619.838
Đầu tư dài hạn	-	511.353.957.802	511.353.957.802
Cộng	174.683.818.387	631.929.977.723	806.613.796.110
Tại 01/01/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.380.731.676	-	3.380.731.676
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	38.405.340.205	126.835.423.543	165.240.763.748
Đầu tư dài hạn	-	88.450.654.283	88.450.654.283
Cộng	41.904.738.588	215.286.077.826	257.190.816.414

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 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2017

Người Lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc




Phan Tấn Đạt