

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2017



Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 42

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006, và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán DRH theo Quyết định số 146/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; môi giới bất động sản và kinh doanh phân bón.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có một (1) công ty con, một (1) công ty liên kết.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9, Tòa nhà Central Park, Số 117-119-121, Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch
Ông Phan Tấn Đạt	Phó Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Đỉnh	Phó Chủ tịch
Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên
Ông Lại Quốc Khánh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Chí Hùng Việt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Phú	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tấn Đạt	bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2017
Ông Đặng Đức Thành	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2017

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

Số tham chiếu: 61354722/19488748/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

11/7/2017

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 29 tháng 3 năm 2017. Đồng thời, báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 cũng được doanh nghiệp kiểm toán này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính giữa niên độ đó vào ngày 10 tháng 8 năm 2016.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Trình bày lại - Thuyết minh số 33)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		457.118.501.373	335.071.990.330
110	<i>I. Tiền</i>	4	20.742.264.071	8.486.421.988
111	1. Tiền		20.742.264.071	8.486.421.988
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	5	730.528.943	7.028.011.031
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.392.174.736	7.689.656.824
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(661.645.793)	(661.645.793)
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		212.762.548.079	177.280.637.709
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	24.181.125.000	111.560.181.888
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.702.204.045	2.670.251.155
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	186.879.219.034	63.050.204.666
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>		214.775.662.272	138.071.420.480
141	1. Hàng tồn kho	8	214.775.662.272	138.071.420.480
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		8.107.498.008	4.205.499.122
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	909.327.000	904.971.700
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	7.198.171.008	3.300.527.422
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		470.032.633.207	498.240.586.292
210	<i>I. Khoản phải thu dài hạn</i>		135.143.825.471	191.849.405.146
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	135.143.825.471	191.849.405.146
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		1.535.620.106	1.733.441.630
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	804.605.140	916.424.908
222	Nguyên giá		1.856.182.980	1.856.182.980
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.051.577.840)	(939.758.072)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	731.014.966	817.016.722
228	Nguyên giá		860.017.600	860.017.600
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(129.002.634)	(43.000.878)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	12	1.419.293.261	4.422.075.385
231	1. Nguyên giá		1.419.293.261	4.422.075.385
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		1.019.957.960	2.551.023.827
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.019.957.960	2.551.023.827
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		316.883.517.937	292.454.697.822
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	300.977.182.409	287.784.752.914
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	25.040.700.000	5.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15.2	(9.134.364.472)	(830.055.092)
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		14.030.418.472	5.229.942.482
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	14.030.418.472	5.229.942.482
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		927.151.134.580	833.312.576.622

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Trình bày lại - Thuyết minh số 33)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		277.235.260.461	210.801.415.858
310	I. Nợ ngắn hạn		272.499.260.461	210.730.415.858
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	17.799.735.795	136.172.677
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		80.000.000	904.400.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	12.538.622.412	10.971.731.346
314	4. Phải trả người lao động		206.857.879	55.762.273
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	38.613.377.755	290.293.250
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	109.574.575.894	24.814.534.705
320	7. Vay ngắn hạn	20	88.489.130.901	173.224.309.551
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.196.959.825	333.212.056
330	II. Nợ dài hạn		4.736.000.000	71.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	4.736.000.000	71.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		649.915.874.119	622.511.160.764
410	I. Vốn chủ sở hữu		649.915.874.119	622.511.160.764
411	1. Vốn cổ phần	21.1	490.000.000.000	490.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		490.000.000.000	490.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	48.482.061.620	48.482.061.620
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	7.298.065.118	1.441.359.867
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	104.096.188.347	82.548.020.987
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		69.862.781.191	13.376.711.799
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		34.233.407.156	69.171.309.188
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		39.559.034	39.718.290
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		927.151.134.580	833.312.576.622

Mhe

th



ndll

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Trình bày lại - Thuyết minh số 33)
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	17.663.941.100	67.077.458.267
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(4.688.342.514)	(53.475.834.920)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		12.975.598.586	13.601.623.347
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	25.971.099.144	20.715.376
22	5. Chi phí tài chính	24	(8.308.758.274)	(1.782.305.596)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(8.087.726.124)	(4.696.461.295)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết		26.728.920.034	-
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(20.684.032.728)	(9.579.583.850)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		36.682.826.762	2.260.449.277
31	9. Thu nhập khác	26	30.060.338	17.606.364.852
32	10. Chi phí khác	26	(344.233.663)	(225.821.670)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	26	(314.173.325)	17.380.543.182
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		36.368.653.437	19.640.992.459
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(2.135.405.537)	(4.350.107.378)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		34.233.247.900	15.290.885.081
61	15. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		34.233.407.156	15.290.885.081
62	16. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(159.256)	-
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	629	420
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	629	420

Mbc

hl



Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Trình bày lại - Thuyết minh số 33)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		36.368.653.437	19.640.992.459
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10, 11	197.821.524	180.244.202
03	Hoàn nhập dự phòng		-	(5.592.203.378)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.931.054.644)	(4.344.515.372)
06	Chi phí lãi vay	24	8.087.726.124	4.696.461.295
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		38.723.146.441	14.580.979.206
09	Giảm các khoản phải thu		59.862.680.274	109.122.054
10	Tăng hàng tồn kho		(75.204.756.200)	-
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		144.335.261.760	(47.070.911.141)
12	Tăng chi phí trả trước		(8.804.831.290)	(2.218.359.039)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		6.297.482.088	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.858.978.278)	(4.734.577.573)
15	Thuế TNDN đã nộp		(1.000.000.000)	(3.937.449.784)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(992.957.482)	(1.559.462.286)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		154.357.047.313	(44.830.658.563)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(107.943.637)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		1.755.590.646	18.424.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(167.500.000.000)	(455.065.564.461)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		108.372.026.888	6.025.532.719
27	Lãi tiền gửi		6.355.886	20.715.372
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(57.366.026.580)	(430.703.260.007)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Trình bày lại - Thuyết minh số 33)
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	336.482.278.000
34	Tiền thu từ đi vay		85.184.561.065	199.808.599.068
	Tiền chi trả nợ gốc vay		(169.919.739.715)	(51.113.257.160)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(84.735.178.650)	485.177.619.908
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		12.255.842.083	9.643.701.338
60	Tiền đầu kỳ		8.486.421.988	3.380.731.676
70	Tiền cuối kỳ	4	20.742.264.071	13.024.433.014

Mai

Thuần



Đạt

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006, và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán DRH theo Quyết định số 146/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; môi giới bất động sản và kinh doanh phân bón.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9, Tòa nhà Central Park, Số 117-119-121, Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 78 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 81).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có một (1) công ty con như sau:

Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long ("APL") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0305462986 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 1 năm 2008 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh. APL có trụ sở đăng ký tại Số 1177 Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của APL là kinh doanh bất động sản.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty nắm 99,95% phần vốn chủ sở hữu và 99,95% quyền biểu quyết trong công ty con này (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 99,95%).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

2.6 Thông tin so sánh

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2016, Công ty đã nhận chuyển nhượng 799.000 cổ phần, tương đương 99,95% tỷ lệ sở hữu, trong APL từ các cổ đông hiện hữu. Theo đó, APL đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này, và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 là kỳ kế toán sáu tháng đầu tiên Nhóm Công ty phải lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Do vậy, dữ liệu tương ứng được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này chỉ bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

- ▶ Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- ▶ Chi phí nâng cấp tài sản đi thuê;
- ▶ Nhà mẫu; và
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành lần lượt vào ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối hợp nhất giữa niên độ.

3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

3.18 Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Nhóm Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những Nhóm thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền mặt	1.141.942.878	242.806.312
Tiền gửi ngân hàng	19.600.321.193	8.243.615.676
TỔNG CỘNG	20.742.264.071	8.486.421.988

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Ngày 30 tháng 6 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	20.000	612.174.736	-	-
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	-	-	55.250	6.909.656.824
Dự phòng		-		-
GIÁ TRỊ HỢP LÝ		612.174.736		6.909.656.824
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Viễn Đông	20.000	780.000.000	20.000	780.000.000
Dự phòng		(661.645.793)		(661.645.793)
GIÁ TRỊ HỢP LÝ		118.354.207		118.354.207
TỔNG CỘNG		730.528.943		7.028.011.031

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu từ thanh lý các khoản đầu tư	20.904.125.000	111.473.181.888
Trong đó:		
Ông Nguyễn Duy Đình	11.501.155.000	33.411.781.888
Các cá nhân khác	9.402.970.000	78.061.400.000
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	3.000.000.000	-
Khác	277.000.000	87.000.000
TỔNG CỘNG	24.181.125.000	111.560.181.888

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (i)	167.500.000.000	-
Chi phí trả hộ	12.154.910.930	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông</i>	12.154.910.930	-
Tạm ứng nhân viên	4.821.215.963	18.501.815.989
Ký quỹ, ký cược	423.200.000	1.091.136.637
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	-	39.130.799.040
Khác	1.979.892.141	4.326.453.000
	<u>186.879.219.034</u>	<u>63.050.204.666</u>
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (ii)	120.000.000.000	120.000.000.000
Chi phí trả hộ	9.379.989.471	19.195.428.323
<i>Trong đó:</i>		
<i>Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông</i>	-	11.743.976.978
<i>Công ty Cổ phần Tri thức doanh nghiệp Quốc tế</i>	2.923.531.087	2.923.531.087
<i>Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long</i>	2.114.469.952	2.114.469.952
<i>Khác</i>	4.341.988.432	2.413.450.306
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	3.685.000.000	31.000.642.000
Ký quỹ, ký cược	2.078.836.000	1.078.836.000
Khác	-	20.574.498.823
	<u>135.143.825.471</u>	<u>191.849.405.146</u>
TỔNG CỘNG	<u>322.023.044.505</u>	<u>254.899.609.812</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	12.323.001.039	93.305.442.079
<i>Phải thu các bên khác</i>	309.700.043.466	161.594.167.733

- (i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân nhằm thành lập pháp nhân mới để tiến hành hoạt động đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản tại Phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- (ii) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân nhằm nhận chuyển nhượng 1.092.500 cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Khai thác Du lịch Phương Trang để tiến hành hoạt động đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản tại Xã Lộc An, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam.
- (iii) Đây là khoản phải thu Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh theo biên bản thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư liên quan đến kế hoạch đầu tư và kinh doanh dự án tại Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Trình bày lại - Thuyết minh số 33)
Bất động sản dở dang (*)	214.731.941.545	138.071.420.480
Khác	43.720.727	-
TỔNG CỘNG	<u>214.775.662.272</u>	<u>138.071.420.480</u>

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các chi phí phát sinh của dự án Cao ốc Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1") tại Số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Chi tiết như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Trình bày lại - Thuyết minh số 33)
Chi phí quyền sử dụng đất	153.124.489.397	115.976.526.429
Chi phí xây dựng	50.779.037.752	16.724.691.010
Chi phí tư vấn và thiết kế	3.678.315.454	2.922.406.363
Chi phí khác	7.150.098.942	2.447.796.678
TỔNG CỘNG	<u>214.731.941.545</u>	<u>138.071.420.480</u>

9. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 1.499.485.592 VND (kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này phát sinh từ khoản vay tổ chức khác để sử dụng cho việc đầu tư và phát triển dự án An Phú Long Land 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	103.832.610	1.313.608.303	438.742.067	1.856.182.980
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	103.832.610	-	-	103.832.610
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(103.832.610)	(469.145.821)	(366.779.641)	(939.758.072)
Khấu hao trong kỳ	-	(93.829.164)	(17.990.604)	(111.819.768)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	(103.832.610)	(562.974.985)	(384.770.245)	(1.051.577.840)
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	844.462.482	71.962.426	916.424.908
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	-	750.633.318	53.971.822	804.605.140

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	860.017.600
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(43.000.878)
Hao mòn trong kỳ	(86.001.756)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	(129.002.634)
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	817.016.722
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	731.014.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ NĂM GIỮ CHỜ TĂNG GIÁ

	VND
	<i>Nhà cửa</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	4.422.075.385
Thanh lý trong kỳ	<u>(3.002.782.124)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>1.419.293.261</u>
Tồn thất do suy giảm giá trị:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	-
Tồn thất trong kỳ	<u>-</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>-</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>4.422.075.385</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>1.419.293.261</u>

Bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá thể hiện giá trị căn hộ E9.05 tại Chung cư TDH – Phước Bình, Phường Phước Bình, Quận 9. Công ty đã sử dụng căn hộ này để cầm cố, thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Thuận (*Thuyết minh số 20*).

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Căn hộ (*)	<u>1.019.957.960</u>	<u>2.551.023.827</u>

(*) Thể hiện giá trị căn hộ C9.01 tại Chung cư TDH – Phước Bình, Phường Phước Bình, Quận 9 chưa được sang tên cho Công ty. Công ty đã sử dụng căn hộ này để cầm cố, thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Thuận (*Thuyết minh số 20*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Chi phí thuê trả trước	852.402.000	817.271.700
Khác	56.925.000	87.700.000
	<u>909.327.000</u>	<u>904.971.700</u>
Dài hạn		
Chi phí khu trưng bày nhà mẫu	3.042.043.818	2.029.825.844
Chi phí hoa hồng môi giới	2.585.665.806	-
Chi phí khuyến mãi	1.784.058.000	-
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	1.370.360.006	1.059.114.461
Công cụ, dụng cụ	703.496.789	859.417.426
Khác	4.544.794.053	1.281.584.751
	<u>14.030.418.472</u>	<u>5.229.942.482</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.939.745.472</u>	<u>6.134.914.182</u>

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	300.977.182.409	287.784.752.914
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	25.040.700.000	5.500.000.000
TỔNG CỘNG	<u>326.017.882.409</u>	<u>293.284.752.914</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.134.364.472)	(830.055.092)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>316.883.517.937</u>	<u>292.454.697.822</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 được trình bày như sau:

	VND		
	<i>Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (i)</i>	<i>Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (ii)</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	263.257.522.355	23.540.700.000	286.798.222.355
Thanh lý	-	(4.000.000.000)	(4.000.000.000)
Giảm do chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(19.540.700.000)	(19.540.700.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>263.257.522.355</u>	<u>-</u>	<u>263.257.522.355</u>
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	10.990.740.020	(10.004.209.461)	986.530.559
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	26.728.920.034	-	26.728.920.034
Thanh lý	-	1.699.900.081	1.699.900.081
Giảm do chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	8.304.309.380	8.304.309.380
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>37.719.660.054</u>	<u>-</u>	<u>37.719.660.054</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>274.248.262.375</u>	<u>13.536.490.539</u>	<u>287.784.752.914</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>300.977.182.409</u>	<u>-</u>	<u>300.977.182.409</u>

(i) Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4603000226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006 và các GCNĐKKD điều chỉnh. KSB có trụ sở đăng ký tại Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của KSB là khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp.

Cổ phiếu của KSB được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán KSB theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 17 tháng 12 năm 2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

(ii) Trong kỳ, Công ty đã thanh lý 3,97% trên tổng tỷ lệ sở hữu ban đầu là 23,37% trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 19,40% và khoản đầu tư này được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (*Thuyết minh số 15.2*).

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Ngày 30 tháng 6 năm 2017			Ngày 31 tháng 12 năm 2016		
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	19,40	19.540.700.000	(8.304.309.380)	-	-	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	14,37	5.500.000.000	(830.055.092)	14,37	5.500.000.000	(830.055.092)
TỔNG CỘNG				25.040.700.000	(9.134.364.472)		5.500.000.000	(830.055.092)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả nhà thầu xây dựng	8.975.727.406	-
Trong đó:		
Công ty Cổ phần Xây dựng		
Nền móng Jikon	8.920.176.058	-
Khác	55.551.348	-
Phải trả do nhận chuyển nhượng cổ phần	8.600.000.000	-
Khác	224.008.389	136.172.677
TỔNG CỘNG	17.799.735.795	136.172.677

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	3.300.527.422	4.197.088.068	(299.444.482)	7.198.171.008
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.1)	10.694.501.415	2.135.405.537	(1.000.000.000)	11.829.906.952
Thuế thu nhập cá nhân	277.229.931	1.281.514.294	(850.028.765)	708.715.460
Thuế giá trị gia tăng	-	449.812.828	(449.812.828)	-
TỔNG CỘNG	10.971.731.346	3.866.732.659	(2.299.841.593)	12.538.622.412

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Tiền sử dụng đất (*)	37.265.617.404	-
Lãi vay	848.526.688	120.293.250
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	155.000.000	-
Khác	344.233.663	170.000.000
TỔNG CỘNG	38.613.377.755	290.293.250

(*) Khoản này được trích trước theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6486/TB-CT ban hành bởi Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 1 tháng 6 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Mượn tạm không lãi suất (i)	70.056.000.000	-
Phải trả các khoản thu hộ, chi hộ	16.366.317.423	15.373.887.566
<i>Trong đó:</i>		
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	15.428.219.887	14.278.219.887
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	491.992.022	619.638.165
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	446.105.514	476.029.514
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	5.823.324.620
<i>Trong đó:</i>		
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	-	5.823.324.620
Đặt cọc mua căn hộ	20.382.655.008	2.860.116.019
Khác	2.769.603.463	757.206.500
	<u>109.574.575.894</u>	<u>24.814.534.705</u>
Dài hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	4.700.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	71.000.000
	<u>4.736.000.000</u>	<u>71.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>114.310.575.894</u>	<u>24.885.534.705</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	20.128.219.887	14.278.219.887
- Phải trả các bên khác	94.182.356.007	10.607.314.818

- (i) Đây là khoản tiền mượn từ cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.
- (ii) Đây là khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam ("Mơ Ước Đông Nam") theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, công ty con của Công ty, và Mơ Ước Đông Nam về đầu tư Dự án Cao ốc Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 tọa lạc tại số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 01/HĐHTKD ngày 1 tháng 1 năm 2017, Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh là theo hình thức chi trả lợi nhuận cố định với lãi suất là 12%/năm trong thời hạn 2 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VAY NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Vay ngân hàng (*)	30.860.000.000	6.560.000.000	(36.136.000.000)	1.284.000.000
Vay các công ty (**)	142.364.309.551	19.624.561.065	(74.783.739.715)	87.205.130.901
Trong đó:				
Công ty TNHH Chứng khoán ACB	47.103.580.266	2.557.449.254	(5.500.000.000)	44.161.029.520
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	41.516.144.000	2.697.387.381	(1.169.430.000)	43.044.101.381
Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	31.954.547.860	13.277.041.007	(45.231.588.867)	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	21.790.037.425	1.092.683.423	(22.882.720.848)	-
Vay bên khác	-	59.000.000.000	(59.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	173.224.309.551	85.184.561.065	(169.919.739.715)	88.489.130.901

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2017 VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Thuận	1.284.000.000	Ngày 23 tháng 7 năm 2017	Tài trợ vốn lưu động	9,9	Các căn hộ tại Chung cư TDH – Phước Bình, Phường Phước Bình, Quận 9

(**) Đây là các khoản vay từ các công ty nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là 90 ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi 3 tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại là từ 11%/năm đến 13,5%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2015	183.997.020.000	18.002.763.620	1.186.722.152	16.624.892.195	219.811.397.967
Phát hành cổ phiếu	306.002.980.000	30.479.298.000	-	-	336.482.278.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	15.290.885.081	15.290.885.081
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.433.800.000	(1.433.800.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.433.800.000)	(1.433.800.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Giảm khác	-	-	(1.179.162.285)	-	(1.179.162.285)
Ngày 30 tháng 6 năm 2016	<u>490.000.000.000</u>	<u>48.482.061.620</u>	<u>1.441.359.867</u>	<u>28.748.177.276</u>	<u>568.671.598.763</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (Trình bày lại – Thuyết minh số 33)	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	82.548.020.987	622.471.442.474
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	34.233.407.156	34.233.407.156
Phân phối lợi nhuận	-	-	5.856.705.251	(5.856.705.251)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.856.705.251)	(5.856.705.251)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(971.829.294)	(971.829.294)
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>490.000.000.000</u>	<u>48.482.061.620</u>	<u>7.298.065.118</u>	<u>104.096.188.347</u>	<u>649.876.315.085</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	49.000.000	49.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.000.000	49.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.000.000	49.000.000

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2016: 10.000 VND). Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

21.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	490.000.000.000	183.997.020.000
Tăng trong kỳ	-	306.002.980.000
Số cuối kỳ	490.000.000.000	490.000.000.000

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.133.575.909	4.859.450.903
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	2.621.045.191	21.000.000.000
Doanh thu bán hàng	1.909.320.000	41.218.007.364
TỔNG CỘNG	17.663.941.100	67.077.458.267

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	19.864.843.177	-
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	6.099.900.081	-
Lãi tiền gửi	6.355.886	20.715.376
TỔNG CỘNG	<u>25.971.099.144</u>	<u>20.715.376</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	2.796.246.514	14.000.000.000
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.892.096.000	39.475.834.920
TỔNG CỘNG	<u>4.688.342.514</u>	<u>53.475.834.920</u>

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	8.087.726.124	4.696.461.295
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	190.106.260	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	2.676.200.000
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(5.592.203.378)
Chi phí khác	30.925.890	1.847.679
TỔNG CỘNG	<u>8.308.758.274</u>	<u>1.782.305.596</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí nhân viên	11.964.856.085	5.556.665.307
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.729.382.570	2.623.495.590
Chi phí khấu hao và hao mòn	197.821.524	180.244.202
Chi phí khác	3.791.972.549	1.219.178.751
TỔNG CỘNG	<u>20.684.032.728</u>	<u>9.579.583.850</u>

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Thu nhập khác		
Phạt bồi thường hợp đồng bán nhà	-	17.600.000.000
Thu nhập khác	30.060.338	6.364.852
	<u>30.060.338</u>	<u>17.606.364.852</u>
Chi phí khác		
Chi phí khác	344.233.663	225.821.670
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(314.173.325)</u>	<u>17.380.543.182</u>

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016</i>
Chi phí nhân công	11.964.856.085	5.556.665.307
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.729.382.570	2.623.495.590
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	2.796.246.514	14.000.000.000
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.892.096.000	39.475.834.920
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10 và 11)	197.821.524	180.244.202
Chi phí khác	3.791.972.549	1.219.178.751
TỔNG CỘNG	<u>25.372.375.242</u>	<u>63.055.418.770</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Lợi nhuận kế toán trước thuế	36.368.653.437	19.640.992.459
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	7.273.730.687	3.928.198.492
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ thuế ở công ty con	60.827.272	-
Phần lãi trong công ty liên kết	(5.345.784.007)	-
Chi phí lãi vay tương ứng với phần vốn điều lệ còn thiếu	-	209.381.419
Chi phí không được khấu trừ	146.631.585	212.527.467
Chi phí thuế TNDN	2.135.405.537	4.350.107.378

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (Điều chỉnh lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	34.233.407.156	15.290.885.081
<i>Trừ:</i> Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(3.423.340.716)</u>	<u>(1.529.088.508)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	30.810.066.440	13.761.796.573
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>49.000.000</u>	<u>32.770.008</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản (VND)</i>	629	420
- <i>Lãi suy giảm (VND)</i>	629	420

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 20 tháng 4 năm 2016.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 4 năm 2017.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghịệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Bà Lâm Thị Thanh Bích	Bên liên quan	Thu hồi khoản thanh lý hợp đồng	39.130.799.040	10.045.200.960
		Thanh lý hợp đồng	-	60.600.000.000
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	1.726.000.000	3.500.000.000
		Thu hồi tạm ứng	3.626.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Thu hồi hợp tác đầu tư	27.315.642.000	-
Ông Lê Quốc Kỳ Quang	Bên liên quan	Tạm ứng	10.000.000.000	14.000.000.000
		Hoàn ứng	22.636.000.000	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Bên liên quan	Hợp tác kinh doanh	4.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Bên liên quan	Chi hộ	-	8.810.598.386

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Các khoản phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác đầu tư	3.685.000.000	31.000.642.000
Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh nghiệp Quốc Tế	Bên liên quan	Chi hộ	2.923.531.087	2.923.531.087
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Bên liên quan	Chi hộ	2.114.469.952	2.114.469.952
Ông Lê Quốc Kỳ Quang	Bên liên quan	Tạm ứng	2.000.000.000	14.636.000.000
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	1.600.000.000	3.500.000.000
Bà Lâm Thị Thanh Bích	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng	-	39.130.799.040
TỔNG CỘNG			<u>12.323.001.039</u>	<u>93.305.442.079</u>
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Bên liên quan	Thu hộ Hợp tác kinh doanh	15.428.219.887	14.278.219.887
			<u>4.700.000.000</u>	-
TỔNG CỘNG			<u>20.128.219.887</u>	<u>14.278.219.887</u>
Các giao dịch với các bên liên quan khác				
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc				
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016
Lương và thù lao			<u>2.927.960.410</u>	<u>1.401.500.292</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Dưới 1 năm	2.496.165.600	3.629.339.400
Từ 1 - 5 năm	-	1.270.843.200
TỔNG CỘNG	<u>2.496.165.600</u>	<u>4.900.182.600</u>

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

32.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản; kinh doanh phân bón và cung cấp các dịch vụ môi giới bất động sản. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

Nhóm Công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

32.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Phân bón	Dịch vụ	Loại trừ	VND Tổng cộng
Doanh thu thuần					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.621.045.191	1.909.320.000	13.133.575.909	-	17.663.941.100
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	1.430.352.600	(1.430.352.600)	-
Tổng doanh thu thuần	2.621.045.191	1.909.320.000	14.563.928.509	(1.430.352.600)	17.663.941.100
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	(175.201.323)	17.224.000	13.133.575.909	-	12.975.598.586
Chi phí không phân bổ					(20.684.032.728)
Doanh thu hoạt động tài chính					25.971.099.144
Chi phí tài chính					(8.308.758.274)
Lỗ khác					(314.173.325)
Phần lãi từ công ty liên kết					26.728.920.034
Lợi nhuận thuần trước thuế					36.368.653.437
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(2.135.405.537)
Lợi nhuận sau thuế					34.233.247.900
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	281.571.568.822	-	1.535.620.106	(56.464.551.125)	226.642.637.803
Tài sản không phân bổ					700.508.496.777
Tổng tài sản					927.151.134.580
Nợ phải trả bộ phận	124.588.036.535	1.284.000.000	-	(56.464.551.125)	69.407.485.410
Nợ phải trả không phân bổ					207.827.775.051
Tổng nợ phải trả					277.235.260.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

32.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

	Bất động sản	Phân bón	Dịch vụ	Loại trừ	VND Tổng cộng
Doanh thu thuần					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	21.000.000.000	41.218.007.364	4.859.450.903	-	67.077.458.267
Tổng doanh thu thuần	21.000.000.000	41.218.007.364	4.859.450.903	-	67.077.458.267
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	7.000.000.000	1.742.172.444	4.859.450.903	-	13.601.623.347
Chi phí không phân bổ					(9.579.583.850)
Doanh thu hoạt động tài chính					20.715.376
Chi phí tài chính					(1.782.305.596)
Lợi nhuận khác					17.380.543.182
Phần lãi trong công ty liên kết					-
Lợi nhuận thuần trước thuế					19.640.992.459
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(4.350.107.378)
Lợi nhuận sau thuế					15.290.885.081
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	145.044.519.692	-	1.733.441.630	(48.805.164.776)	97.972.796.546
Tài sản không phân bổ					735.339.780.076
Tổng tài sản					833.312.576.622
Nợ phải trả bộ phận	54.640.141.525	36.683.324.620	-	(48.805.164.776)	42.518.301.369
Nợ phải trả không phân bổ					168.283.114.489
Tổng nợ phải trả					210.801.415.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

33. ĐIỀU CHỈNH VÀ PHÂN LOẠI LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2016, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 799.900 cổ phần hoặc tương đương 99,95% cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long ("An Phú Long") từ các cổ đông hiện hữu với tổng giá phí là 109.890.000.000 VND. Tại ngày mua, tài sản thuần của An Phú Long chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng của dự án Cao ốc Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1"), dự án bất động sản đang trong giai đoạn phát triển tại Số 1177 Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Nhóm Công ty đã ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh liên quan đến việc mua An Phú Long trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã đánh giá lại việc mua An Phú Long, theo đó, đây được xem là giao dịch mua tài sản. Do vậy, toàn bộ chênh lệch giữa giá phí mua và giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tại ngày mua được phân bổ cho giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án An Phú Long Land 1 và không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.

Ngoài ra, một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ này. Chi tiết như sau.

	VND			
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Phân loại lại</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 (được trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ				
Hàng tồn kho	-	30.434.073.893	107.637.346.587	138.071.420.480
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	110.188.370.414	-	(107.637.346.587)	2.551.023.827
Lợi thế thương mại	29.926.839.328	(29.926.839.328)	-	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.764.516.019	-	(2.860.116.019)	904.400.000
Phải trả ngắn hạn khác	21.954.418.686	-	2.860.116.019	24.814.534.705
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	82.040.786.422	507.234.565	-	82.548.020.987
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Phân loại lại</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (được trình bày lại)</i>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Giảm các khoản phải thu	(229.780.877.946)	-	229.890.000.000	109.122.054
Giảm các khoản phải trả	(46.045.378.422)	-	(1.025.532.719)	(47.070.911.141)
Tiền thu hồi cho vay	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(225.175.564.461)	-	(229.890.000.000)	(455.065.564.461)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	6.025.532.719	6.025.532.719


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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



Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

