

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 33

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.

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 Đính	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	miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2017
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	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc 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 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 riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 riêng giữa niên độ của 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 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 13.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 được lập 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 đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập của Nhóm Công ty để có được đầy đủ thông tin về 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Phan Tân Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

Số tham chiếu: 61354722/19488748/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 33, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập 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 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. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 14 tháng 8 năm 2017 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về 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.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 27 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 đối với 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 CNDKHN 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 RIÊNG 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		286.572.479.690	176.095.813.448
110	I. Tiền	4	19.666.828.466	7.801.217.241
111	1. Tiền		19.666.828.466	7.801.217.241
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	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	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		265.011.994.659	159.813.686.554
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		710.749.500	316.500.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	240.120.120.159	47.937.004.666
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.163.127.622	1.452.898.622
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	909.327.000	904.971.700
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	253.800.622	547.926.922
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		530.246.411.476	642.633.600.453
210	I. Phải thu dài hạn		135.143.825.471	240.654.569.922
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	135.143.825.471	240.654.569.922
220	II. Tài sản cố định		1.535.620.106	1.733.441.630
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	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	9	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	III. Bất động sản đầu tư	10	1.419.293.261	4.422.075.385
231	1. Nguyên giá		1.419.293.261	4.422.075.385
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.019.957.960	2.551.023.827
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.019.957.960	2.551.023.827
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	389.053.857.883	391.353.957.802
251	1. Đầu tư vào công ty con		109.890.000.000	109.890.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		263.257.522.355	286.798.222.355
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25.040.700.000	5.500.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(9.134.364.472)	(10.834.264.553)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.073.856.795	1.918.531.887
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	2.073.856.795	1.918.531.887
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		816.818.891.166	818.729.413.901

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		204.284.819.323	207.189.647.710
310	I. Nợ ngắn hạn		204.248.819.323	207.118.647.710
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	8.824.008.389	124.520.548
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	15	12.411.666.684	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	16	499.233.663	290.293.250
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	17	88.540.961.982	21.214.418.686
320	7. Vay ngắn hạn	18	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		36.000.000	71.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	36.000.000	71.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		612.534.071.843	611.539.766.191
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	612.534.071.843	611.539.766.191
411	1. Vốn cổ phần		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		48.482.061.620	48.482.061.620
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		7.298.065.118	1.441.359.867
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		66.753.945.105	71.616.344.704
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		58.931.104.908	13.457.292.196
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		7.822.840.197	58.159.052.508
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		816.818.891.166	818.729.413.901

Muc

ld



Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Phan Tân Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	19.094.293.700	67.077.458.267
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21, 25	(4.688.342.514)	(53.475.834.920)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.405.951.186	13.601.623.347
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	24.267.758.910	20.715.376
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	22	(6.608.858.193) (8.087.726.124)	(1.782.305.596) (4.696.461.295)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 25	(21.791.076.106)	(9.579.583.850)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.273.775.797	2.260.449.277
31	8. Thu nhập khác	24	28.703.600	17.606.364.852
32	9. Chi phí khác	24	(344.233.663)	(225.821.670)
40	10. (Lỗ) lợi nhuận khác	24	(315.530.063)	17.380.543.182
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		9.958.245.734	19.640.992.459
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(2.135.405.537)	(4.350.107.378)
60	13. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.822.840.197	15.290.885.081

Mu

ld



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 RIÊNG 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
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		9.958.245.734	19.640.992.459
	Lợi nhuận kế toán trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	8, 9	197.821.524	180.244.202
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.699.900.081)	(5.592.203.378)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(4.227.714.410)	(4.344.515.372)
06	Chi phí lãi vay	22	8.087.726.124	4.696.461.295
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		12.316.178.891	14.580.979.206
09	Giảm các khoản phải thu		69.872.137.235	109.122.054
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		75.845.115.458	(47.070.911.141)
12	Tăng chi phí trả trước		(159.680.208)	(2.218.359.039)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		6.297.482.088	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(8.208.019.374)	(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		153.970.256.608	(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 các 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 thu được		2.915.733	20.715.372
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(57.369.466.733)	(430.703.260.007)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	336.482.278.000
33	Tiền thu từ đi vay		26.184.561.065	199.808.599.068
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(110.919.739.715)	(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		11.865.611.225	9.643.701.338
60	Tiền đầu kỳ		7.801.217.241	3.380.731.676
70	Tiền cuối kỳ	4	19.666.828.466	13.024.433.014

Mn

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 RIÊNG 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 là 78 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 81 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13. Công ty lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 đề ngày 14 tháng 8 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của 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 riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 RIÊNG 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)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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 bảng cân đối kế toán riêng 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 các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ 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 hữu hình 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện 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 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 *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

3.6 *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, 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 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 riêng giữa niên độ khi đã được bán hoặc 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 riêng giữa niên độ trong kỳ tài sản không còn được sử dụng hay 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.

3.7 *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 Công ty, và được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh.

3.8 *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 riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

- ▶ Công cụ, dụng cụ xuất dùng; và
- ▶ Chi phí nâng cấp tài sản đi thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.10 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.11 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 Công ty là 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 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 Công ty dự kiến giao dịch.

Tại 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 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 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 riêng giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.12 *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.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 riêng 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 riêng 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 kế toán riêng giữa niên độ.

3.13 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi 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, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bán 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 là không chắc chắn.

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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)

3.14 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi 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 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại 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 riêng 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính 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 kỳ kế toán 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

3.15 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 hoạt động nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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	233.331.850	129.543.444
Tiền gửi ngân hàng	19.433.496.616	7.671.673.797
TỔNG CỘNG	19.666.828.466	7.801.217.241

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	20.000	612.174.736	-	-
Phước Hòa				
Công ty Cổ phần Sữa	-	-	55.250	6.909.656.824
Việt Nam				
Dự phòng		-		-
GIÁ TRỊ HỢP LÝ		612.174.736		6.909.656.824
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Công ty Cổ phần Bảo hiểm	20.000	780.000.000	20.000	780.000.000
Viễn Đông		(661.645.793)		(661.645.793)
Dự phòng				
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 RIÊNG 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 ủy thác đầu tư (i)	167.500.000.000	-
Chi phí trả hộ	68.619.462.055	-
Trong đó:		
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	56.464.551.125	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	12.154.910.930	-
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	-	39.130.799.040
Tạm ứng nhân viên	2.821.215.963	3.855.815.989
Khác	1.179.442.141	4.950.389.637
	<u>240.120.120.159</u>	<u>47.937.004.666</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	68.000.593.099
Trong đó:		
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	2.114.469.952	2.114.469.952
- Công ty Cổ phần Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	2.923.531.087	2.923.531.087
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	-	48.805.164.776
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	-	11.743.976.978
- Khác	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>240.654.569.922</u>
TỔNG CỘNG	<u>375.263.945.630</u>	<u>288.591.574.588</u>
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	66.787.552.164	127.474.606.855
- Phải thu các bên khác	308.476.393.466	161.116.967.733
(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.		

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09a-DN

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

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

				VND
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
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

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>860.017.600</u>
---	--------------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	(43.000.878)
Hao mòn trong kỳ	<u>(86.001.756)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u>(129.002.634)</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	<u>817.016.722</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2017	<u><u>731.014.966</u></u>

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

VND

Căn hộ

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	4.422.075.385
Thanh lý	<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><u>1.419.293.261</u></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 18).

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Căn hộ (*)	1.019.957.960	2.551.023.827

(*) 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 18).

12. 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
	909.327.000	904.971.700
Dài hạn		
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
	2.073.856.795	1.918.531.887
TỔNG CỘNG	2.983.183.795	2.823.503.587

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	109.890.000.000	109.890.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	263.257.522.355	286.798.222.355
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	25.040.700.000	5.500.000.000
TỔNG CỘNG	398.188.222.355	402.188.222.355
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.134.364.472)	(10.834.264.553)
GIÁ TRỊ THUẦN	389.053.857.883	391.353.957.802

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09a-DN

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

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con 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 Địa ốc An Phú Long	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	109.890.000.000	-	99,95	109.890.000.000	-

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết 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 Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (i)	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	22,34	263.257.522.355	-	22,34	263.257.522.355	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (ii)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	-	23,37	23.540.700.000	(10.004.209.461)
TỔNG CỘNG				263.257.522.355	-		286.798.222.355	(10.004.209.461)

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09a-DN

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

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

- (i) Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (“KSB”) là một công ty cổ phần được thành lập 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.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã thanh lý 3,97% trên tổng tỷ lệ sở hữu 23,37% của Công ty trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (“Mơ Ước Cửu Long”). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong 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 13.3*).

13.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào 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 13.2</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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả do nhận chuyển nhượng cổ phần	8.600.000.000	-
Khác	224.008.389	124.520.548
TỔNG CỘNG	8.824.008.389	124.520.548

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2017
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	547.926.922	-	(294.126.300)	253.800.622
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.1)	10.694.501.415	2.135.405.537	(1.000.000.000)	11.829.906.952
Thuế thu nhập cá nhân	277.229.931	1.131.558.566	(827.028.765)	581.759.732
Thuế giá trị gia tăng	-	449.812.828	(449.812.828)	-
TỔNG CỘNG	10.971.731.346	3.716.776.931	(2.276.841.593)	12.411.666.684

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	155.000.000	170.000.000
Lãi vay	-	120.293.250
Khác	344.233.663	-
TỔNG CỘNG	499.233.663	290.293.250

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Ngắn hạn		
Mượn không lãi suất (*)	70.056.000.000	-
Phải trả các khoản thu hộ, chi hộ	16.366.317.423	15.373.887.566
Trong đó:		
- 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 Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	446.105.514	476.029.514
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	5.823.324.620
Khác	2.118.644.559	17.206.500
	<u>88.540.961.982</u>	<u>21.214.418.686</u>
Dài hạn		
Nhận ký quỹ	36.000.000	71.000.000
TỔNG CỘNG	<u>88.576.961.982</u>	<u>21.285.418.686</u>
Trong đó:		
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	15.428.219.887	14.278.219.887
- Phải trả các bên khác	73.148.742.095	7.007.198.799

(*) Đây là khoản tiền mượn từ cá nhân nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09a-DN

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

18. VAY NGẮN HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Tăng	Giảm	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)	-
TỔNG CỘNG	173.224.309.551	26.184.561.065	(110.919.739.715)	88.489.130.901

(*) Chi tiết 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09a-DN

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	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	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	28.748.177.276	568.671.598.763
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017					
Ngày 31 tháng 12 năm 2016	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	71.616.344.704	611.539.766.191
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	7.822.840.197	7.822.840.197
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	490.000.000.000	48.482.061.620	7.298.065.118	66.753.945.105	612.534.071.843

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
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.

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	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
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

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch 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
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.563.928.509	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	19.094.293.700	67.077.458.267

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

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	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
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	19.864.843.177	-
Lãi chuyển nhượng vốn góp	4.400.000.000	-
Lãi tiền gửi	2.915.733	20.715.376
TỔNG CỘNG	24.267.758.910	20.715.376

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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
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	4.688.342.514	53.475.834.920

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	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
Chi phí lãi vay	8.087.726.124	4.696.461.295
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.699.900.081)	(5.592.203.378)
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	190.106.260	-
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	2.676.200.000
Chi phí khác	30.925.890	1.847.679
TỔNG CỘNG	6.608.858.193	1.782.305.596

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

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<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>
		VND
Chi phí nhân viên	13.395.208.685	5.556.665.307
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.591.401.081	2.623.495.590
Chi phí khấu hao và hao mòn	197.821.524	180.244.202
Chi phí khác	3.606.644.816	1.219.178.751
TỔNG CỘNG	21.791.076.106	9.579.583.850

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<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>
		VND
Thu nhập khác		
Phạt bồi thường hợp đồng bán nhà	-	17.600.000.000
Thu nhập khác	28.703.600	6.364.852
	<u>28.703.600</u>	<u>17.606.364.852</u>
Chi phí khác		
Chi phí khác	344.233.663	225.821.670
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(315.530.063)	17.380.543.182

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<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>
		VND
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 nhân công	13.395.208.685	5.556.665.307
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.591.401.081	2.623.495.590
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 8 và 9)	197.821.524	180.244.202
Chi phí khác	3.606.644.816	1.219.178.751
TỔNG CỘNG	26.479.418.620	63.055.418.770

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

26.1 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	9.958.245.734	19.640.992.459
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	1.991.649.147	3.928.198.492
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí lãi vay tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp đủ	-	209.381.419
Chi phí không được khấu trừ	143.756.390	212.527.467
Chi phí thuế TNDN	2.135.405.537	4.350.107.378

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh riêng 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 năm 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 được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

27. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp 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
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Chi hộ	53.273.382.460	20.384.590.508
		Dịch vụ quản lý dự án	1.430.352.600	-
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	-
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
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Thu hồi hợp tác đầu tư	27.315.000.000	-
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2017 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. GIAO DỊCH 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:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Các khoản phải thu khác				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Chi hộ	56.464.551.125	48.805.164.776
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Hợp tác đầu tư dự án	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 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			66.787.552.164	127.474.606.855
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Bên liên quan	Thu hộ	15.428.219.887	14.278.219.887
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:				
			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
Lương và thù lao			2.927.960.410	1.401.500.292

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

28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đến 1 năm	1.354.716.000	2.541.686.400
Trên 1 - 5 năm	-	1.270.843.200
TỔNG CỘNG	1.354.716.000	3.812.529.600

29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 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 riêng giữa niên độ của kỳ này. Chi tiết như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016 (được trình bày lại)
BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ RIÊNG 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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào 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 riêng giữa niên độ của Công ty.


Phạm Thị Mai Nương
Người lập


Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng


Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc



Ngày 14 tháng 8 năm 2017