

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2017

Tháng 04 năm 2017

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	2 -3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	06 - 20

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2017 VND	Tại 01/01/2017 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		185.059.723.612	176.095.813.448
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	1.281.316.393	7.801.217.241
Tiền	111		1.281.316.393	7.801.217.241
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	12	1.220.268.732	7.028.011.031
Chứng khoán kinh doanh	121		1.881.914.525	7.689.656.824
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(661.645.793)	(661.645.793)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		181.628.240.487	159.813.686.554
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	126.215.957.087	111.560.181.888
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		93.334.005	316.500.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	55.318.949.395	47.937.004.666
Tài sản ngắn hạn khác	150		929.898.000	1.452.898.622
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	929.898.000	904.971.700
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	547.926.922
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	-	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		596.497.978.392	642.633.600.453
Các khoản phải thu dài hạn	210		199.462.720.607	240.654.569.922
Phải thu dài hạn khác	216	7	199.462.720.607	240.654.569.922
Tài sản cố định	220		1.634.530.868	1.733.441.630
Tài sản cố định hữu hình	221	9	860.515.024	916.424.908
- Nguyên giá	222		1.856.182.980	1.856.182.980
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(995.667.956)	(939.758.072)
Tài sản cố định vô hình	227		774.015.844	817.016.722
- Nguyên giá	228		860.017.600	860.017.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(86.001.756)	(43.000.878)
Bất động sản đầu tư	230	10	3.419.912.657	4.422.075.385
- Nguyên giá	231		3.419.912.657	4.422.075.385
Tài sản dở dang dài hạn	240	11	1.091.152.960	2.551.023.827
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.091.152.960	2.551.023.827
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	389.053.857.883	391.353.957.802
Đầu tư vào công ty con	251		109.890.000.000	109.890.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		282.798.222.355	286.798.222.355
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		5.500.000.000	5.500.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.134.364.472)	(10.834.264.553)
Tài sản dài hạn khác	260		1.835.803.417	1.918.531.887
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	1.835.803.417	1.918.531.887
TỔNG TÀI SẢN	270		781.557.702.004	818.729.413.901

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG(TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/03/2017	Tại 01/01/2017
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		167.882.892.408	207.189.647.710
Nợ ngắn hạn	310		167.823.892.408	207.118.647.710
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	349.345.499	124.520.548
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15		904.400.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	11.977.151.124	10.971.731.346
Phải trả người lao động	314		1.059.398.585	55.762.273
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	40.000.000	290.293.250
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	16.507.010.670	21.214.418.686
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	138.384.531.956	173.224.309.551
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(493.545.426)	333.212.056
Nợ dài hạn	330		59.000.000	71.000.000
Phải trả dài hạn khác	337	17	59.000.000	71.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		613.674.809.596	611.539.766.191
Vốn chủ sở hữu	410	19	613.674.809.596	611.539.766.191
Vốn góp của chủ sở hữu	411		490.000.000.000	490.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		490.000.000.000	490.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		48.482.061.620	48.482.061.620
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.441.359.867	1.441.359.867
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		73.751.388.109	71.616.344.704
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		71.616.344.704	13.457.292.196
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.135.043.405	58.159.052.508
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		781.557.702.004	818.729.413.901

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2017.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Phạm Thị Mai Nương



Lê Thị Thuần




Phan Tấn Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 1 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	15.164.238.499	30.338.997.171
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp	10		15.164.238.499	30.338.997.171
Giá vốn hàng bán	11	22	2.804.893.549	19.919.780.480
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.359.344.950	10.419.216.691
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	4.467.190.674	2.372.696
Chi phí tài chính	22	24	3.145.932.802	1.028.458.652
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.721.860.986	1.028.458.652
Chi phí bán hàng	25	25	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	10.999.195.143	4.865.644.367
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.681.407.679	4.527.486.368
Thu nhập khác	31	26	7.859.370	-
Chi phí khác	32	27		-
Lợi nhuận khác	40		7.859.370	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.689.267.049	4.527.486.368
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	554.223.644	1.400.000.000
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.135.043.405	3.127.486.368

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Mu

th



mol

Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần

Phan Tấn Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/17-31/03/17 VND	Từ 01/01/16-31/03/16 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		2.689.267.049	4.527.486.368
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		98.910.762	81.126.798
Các khoản dự phòng	03		(1.699.900.081)	-
Lãi hoạt động đầu tư	05		(4.407.859.370)	(7.002.372.696)
Chi phí lãi vay	06		4.721.860.986	1.028.458.652
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.402.279.346	(1.365.300.878)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		23.566.322.304	(3.689.555.464)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(4.182.443.868)	36.775.905.051
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		57.802.170	(611.820.857)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		5.807.742.299	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(4.721.860.986)	(869.474.374)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(847.174.275)	-
	20		21.082.666.990	30.239.753.478
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.475.495.000	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(93.303.452.561)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.758.900.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.814.757	-
	30		7.237.209.757	(93.303.452.561)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư				
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		22.280.431.807	93.327.026.684
Tiền trả nợ gốc vay	34		(57.120.209.402)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(34.839.777.595)	93.327.026.684
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(6.519.900.848)	30.263.327.601
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	7.801.217.241	3.380.731.676
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	1.281.316.393	33.644.059.277

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Phạm Thị Mai Nương

Lê Thị Thuần

Phan Tấn Đạt

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

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

Vốn điều lệ của Công ty là 490.000.000.000 đồng.

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

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

2.1 KỲ KẾ TOÁN NĂM

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính quý 1 năm 2017.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

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

4.6 HÀNG TỒN KHO

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

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

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

4.9 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

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

4.10 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

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

4.11 NGOẠI TỆ

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

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

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/06/2015 hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

4.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/03/2017	Tại 01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	8.571.554	129.543.444
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.272.744.839	7.671.673.797
Cộng	1.281.316.393	7.801.217.241

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại 31/03/2017 (VND)				Tại 01/01/2017 (VND)			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
a) Chứng khoán kinh doanh: cổ phiếu	1.881.914.525	1.220.268.732	(661.645.793)		7.689.656.824	7.028.011.031	(661.645.793)	
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	780.000.000	118.354.207	(661.645.793)		780.000.000	118.354.207	(661.645.793)	
+ Công ty CP Sửa Việt Nam (VNM)					6.909.656.824	6.909.656.824		
+ Công ty CP Cao Su Phước Hòa (PHR)	1.101.914.525	1.101.914.525	-		-	-	-	
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	398.188.222.355	389.053.857.883	(9.134.364.472)		402.188.222.355	391.353.957.802	(10.834.264.553)	
- Đầu tư vào công ty con	109.890.000.000	109.890.000.000	-		109.890.000.000	109.890.000.000	-	
+ Công ty CP Địa ốc An Phú Long	109.890.000.000	109.890.000.000	-		109.890.000.000	109.890.000.000	-	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	282.798.222.355	274.493.912.975	(8.304.309.380)		286.798.222.355	276.794.012.894	(10.004.209.461)	
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	19.540.700.000	11.236.390.620	(8.304.309.380)		23.540.700.000	13.536.490.539	(10.004.209.461)	
+ Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	263.257.522.355	263.257.522.355	-		263.257.522.355	263.257.522.355	-	
- Đầu tư vào đơn vị khác	5.500.000.000	4.669.944.908	(830.055.092)		5.500.000.000	4.669.944.908	(830.055.092)	
+ Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam	5.500.000.000	4.669.944.908	(830.055.092)		5.500.000.000	4.669.944.908	(830.055.092)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/03/2017 VND	Tại 01/01/2017 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	126.215.957.087	111.560.181.888

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/03/2017		Tại 01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	55.318.949.395	-	47.937.004.666	-
b) Dài hạn	199.462.720.607	-	240.654.569.922	-
Cộng	254.781.670.002	-	288.591.574.588	-

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2017	103.832.610	1.313.608.303	438.742.067	1.856.182.980
Tại 31/03/2017	103.832.610	1.313.608.303	438.742.067	1.856.182.980
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2017	103.832.610	469.145.821	366.779.641	939.758.072
- Khấu hao trong kỳ	-	46.914.582	8.995.302	55.909.884
Tại 31/03/2017	103.832.610	516.060.403	375.774.943	995.667.956
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2017	-	844.462.482	71.962.426	916.424.908
Tại 31/03/2017	-	797.547.900	62.967.124	860.515.024

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại 31/03/2017 VND
Nguyên giá	4.422.075.385	-	1.002.162.728	3.419.912.657
- Nhà	4.422.075.385	-	1.002.162.728	3.419.912.657
Giá trị còn lại	4.422.075.385	-	-	3.419.912.657
- Nhà	4.422.075.385	-	-	3.419.912.657

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại 31/03/2017 VND	Tại 01/01/2017 VND
Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ, Phước Bình	1.091.152.960	2.551.023.827
Cộng	1.091.152.960	2.551.023.827

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/03/2017 VND	Tại 01/01/2017 VND
Ngắn hạn	929.898.000	904.971.700
- Duy trì dịch vụ Google AFW 2016	75.900.000	13.200.000
- Chi phí thuê văn phòng	818.748.000	817.271.700
- Chi phí thuê vị trí đặt quảng cáo	35.250.000	34.500.000
- Hợp đồng tư vấn	-	40.000.000
Dài hạn	1.835.803.417	1.918.531.887
- Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc	1.086.368.099	1.059.114.461
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	749.435.318	859.417.426
Cộng	2.765.701.417	2.823.503.587

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/03/2017		Tại 01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	349.345.499	349.345.499	124.520.548	124.520.548
- Công ty CP Quảng cáo Sáng tạo Mất bảo	-	-	33.000.000	33.000.000
- Công ty TNHH Hòa Tín	-	-	52.360.000	52.360.000
- Công ty CP Giám định Thẩm định Sài Gòn	-	-	19.800.000	19.800.000
- Phải trả nhà cung cấp khác	349.345.499	349.345.499	19.360.548	19.360.548

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2017 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Tại 31/03/2017 VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	312.367.429	-	312.367.429
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.694.501.415	554.223.644	-	11.248.725.059
- Thuế thu nhập cá nhân	277.229.931	138.828.705	-	416.058.636
Cộng	10.971.731.346	1.005.419.778	-	11.977.151.124

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/03/2017 VND	Tại 01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	40.000.000	290.293.250
- Trích trước chi phí lãi vay	-	120.293.250
- Trích trước chi phí khác	40.000.000	170.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	40.000.000	290.293.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/03/2017		Tại 01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	16.507.010.670	16.507.010.670	21.214.418.686	21.214.418.686
b) Dài hạn	59.000.000	59.000.000	71.000.000	71.000.000
Cộng	16.566.010.670	16.566.010.670	21.285.418.686	21.285.418.686

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/03/2017		Trong năm		Tại 01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	138.384.531.956	138.384.531.956	22.280.431.807	57.120.209.402	173.224.309.551	173.224.309.551
b) Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	138.384.531.956	138.384.531.956	22.280.431.807	57.120.209.402	173.224.309.551	173.224.309.551

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

Đến thời điểm 31/03/2017, căn cứ theo quy định tại Nghị định số 102/2010/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 01/10/2010 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2005, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

18.2 CỐ TỨC**18.3 CỔ PHIẾU**

	Tại 31/03/2017	Tại 01/01/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.000.000	49.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	49.000.000	49.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	49.000.000	49.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số lượng cổ phiếu tái phát hành	-	-
+ Cổ phiếu thường	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.000.000	49.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	49.000.000	49.000.000
* Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2016	183.997.020.000	18.002.763.620	1.186.722.152	16.624.892.195	219.811.397.967					
- Lãi trong năm	-	-	-	58.567.052.509	58.567.052.509					
- Phát hành cổ phiếu	306.002.980.000	30.479.298.000	-	-	336.482.278.000					
- Trích Quỹ đầu tư phát triển 2015	-	-	1.433.800.000	(1.433.800.000)	-					
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2015	-	-	-	(1.433.800.000)	(1.433.800.000)					
- Thường HĐQT, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận 2015	-	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)					
- Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2016	-	-	-	(408.000.000)	(408.000.000)					
- Giảm khác	-	-	(1.179.162.285)	-	(1.179.162.285)					
Tại 31/12/2016	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	71.616.344.704	611.539.766.191					
Tại 01/01/2017	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	71.616.344.704	611.539.766.191					
- Lãi trong kỳ	-	-	-	2.135.043.405	2.135.043.405					
Tại 31/03/2017	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	73.751.388.109	613.674.809.596					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/17- 31/03/17 VND	Từ 01/01/16- 31/03/16 VND
a) Doanh thu	15.164.238.499	30.338.997.171
- Doanh thu môi giới bất động sản	10.000.000.000	2.890.000.000
- Doanh thu bán bất động sản	865.454.545	21.000.000.000
- Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	227.272.126	202.735.507
- Doanh thu quản lý dự án	2.162.191.828	-
- Doanh thu bán phân bón	1.909.320.000	6.246.261.664
Cộng	15.164.238.499	30.338.997.171

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/17- 31/03/17 VND	Từ 01/01/16- 31/03/16 VND
Giá vốn bán bất động sản	912.797.549	14.000.000.000
Giá vốn phân bón	1.892.096.000	5.919.780.480
Cộng	2.804.893.549	19.919.780.480

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/17- 31/03/17 VND	Từ 01/01/16- 31/03/16 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	67.190.674	2.372.696
Lãi chuyển nhượng vốn góp	4.400.000.000	-
Cộng	4.467.190.674	2.372.696

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/17- 31/03/17 VND	Từ 01/01/16- 31/03/16 VND
Chi phí lãi vay	4.721.860.986	1.028.458.652
Hoàn nhập dự phòng	(1.699.900.081)	-
Chi phí khác	123.971.897	-
Cộng	3.145.932.802	1.028.458.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	Từ 01/01/17- 31/03/17 VND	Từ 01/01/16- 31/03/16 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	10.999.195.143	4.865.644.367
- Chi phí nhân viên quản lý	6.475.884.436	2.727.641.883
- Chi phí đồ dùng văn phòng	64.361.608	169.259.975
- Chi phí khấu hao TSCĐ, thiết bị VP	419.936.561	172.390.267
- Thuế, phí và lệ phí	31.325.463	27.266.585
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.856.533.068	1.639.010.586
- Chi phí bằng tiền khác	1.151.154.007	130.075.071
b. Các khoản chi phí bán hàng	-	-

24. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/17- 31/03/17 VND	Từ 01/01/16- 31/03/16 VND
Thu nhập khác	7.859.370	-
Cộng	7.859.370	-

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/17- 31/03/17 VND	Từ 01/01/16- 31/03/16 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.689.267.049	4.527.486.368
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	81.851.169	1.329.248.171
- Chi phí không được trừ	81.851.169	300.789.519
- Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ còn	-	1.028.458.652
Điều chỉnh giảm các khoản thu nhập chịu thuế	-	-
- Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	2.771.118.218	5.856.734.539
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	2.818.461.222	(1.143.265.461)
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	(47.343.004)	7.000.000.000
Chuyển lỗ	-	-
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	2.771.118.218	7.000.000.000
Thuế suất	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	554.223.644	1.400.000.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành	554.223.644	1.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Từ 01/01/17-31/03/17

	Doanh thu bán phần bán VND	Doanh thu bán Bất động sản VND	Môi giới Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	1.909.320.000	865.454.545	10.000.000.000	2.389.463.954	15.164.238.499
Chi phí bộ phận	(1.892.096.000)	(912.797.549)	-	-	(2.804.893.549)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	17.224.000	(47.343.004)	10.000.000.000	2.389.463.954	12.359.344.950
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(10.999.195.143)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.360.149.807
Doanh thu tài chính					4.467.190.674
Chi phí tài chính					(3.145.932.802)
Thu nhập khác					7.859.370
Chi phí khác					-
Lợi nhuận trước thuế					2.689.267.049
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(554.223.644)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					2.135.043.405
Tổng tài sản					781.557.702.004
Tổng nợ phải trả					167.882.892.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

Từ 01/01/16-31/03/16	Doanh thu bán phân bón VND	Doanh thu bán Bất động sản VND	Môi giới Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	6.246.261.664	21.000.000.000	2.890.000.000	202.735.507	30.338.997.171
Chi phí bộ phận	5.919.780.480	14.000.000.000	-	-	19.919.780.480
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	326.481.184	7.000.000.000	2.890.000.000	202.735.507	10.419.216.691
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(4.865.644.367)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					5.553.572.324
Doanh thu tài chính					2.372.696
Chi phí tài chính					(1.028.458.652)
Thu nhập khác					-
Chi phí khác					-
Lợi nhuận trước thuế					4.527.486.368
Chi phí thuế TNDN hiện hành					1.400.000.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					3.127.486.368
Tổng tài sản					461.220.066.388
Tổng nợ phải trả					238.182.182.053

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

	Giá trị ghi sổ	
	Tại 31/03/2017 VND	Tại 01/01/2017 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.281.316.393	7.801.217.241
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.220.268.732	7.028.011.031
Phải thu khách hàng và phải thu khác	261.090.961.094	276.295.940.487
Đầu tư dài hạn	-	-
Cộng	263.592.546.219	291.125.168.759
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	17.915.754.754	21.392.732.734
Chi phí phải trả	40.000.000	290.293.250
Vay và nợ thuê tài chính	138.384.531.956	173.224.309.551
Cộng	156.340.286.710	194.907.335.535

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/03/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	17.856.754.754	59.000.000	17.915.754.754
Chi phí phải trả	40.000.000	-	40.000.000
Vay và nợ thuê tài chính	138.384.531.956	-	138.384.531.956
Cộng	156.281.286.710	59.000.000	156.340.286.710
Tại 01/01/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	21.321.732.734	71.000.000	21.392.732.734
Chi phí phải trả	290.293.250	-	290.293.250
Vay và nợ thuê tài chính	173.224.309.551	-	173.224.309.551
Cộng	194.836.335.535	71.000.000	194.907.335.535

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/03/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.281.316.393	-	1.281.316.393
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.220.268.732	-	1.220.268.732
Phải thu khách hàng và phải thu khác	181.628.240.487	79.462.720.607	261.090.961.094
Cộng	184.129.825.612	79.462.720.607	263.592.546.219
Tại 01/01/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.801.217.241	-	7.801.217.241
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.028.011.031	-	7.028.011.031
Phải thu khách hàng và phải thu khác	155.641.370.565	120.654.569.922	276.295.940.487
Cộng	170.470.598.837	120.654.569.922	291.125.168.759

28 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Không có khoản nợ tiềm tàng nào khác phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

29 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2017

Người Lập biểu



Phạm Thị Mai Nương

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Phan Tấn Đạt