

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 NĂM 2015



Tháng 01 năm 2016

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2-3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	6 - 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		42,136,858,423	77,438,802,418
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	3,380,731,676	10,464,645,303
Tiền	111		3,380,731,676	10,464,645,303
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		118,666,707	118,666,707
Chứng khoán kinh doanh	121	6	780,312,500	780,312,500
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	6	(661,645,793)	(661,645,793)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		38,637,460,040	66,676,348,632
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		23,263,424,140	70,689,661
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		371,653,900	196,497,490
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	15,002,382,000	66,409,161,481
Hàng tồn kho	140		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		-	179,141,776
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			179,141,776
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		282,726,910,175	222,922,960,084
Các khoản phải thu dài hạn	210		125,637,813,492	-
Phải thu dài hạn khác	216	7	125,637,813,492	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			-
Tài sản cố định	220		8,940,501,039	9,249,466,860
Tài sản cố định hữu hình	221	8	1,362,494,286	1,671,460,107
- Nguyên giá	222		2,706,181,390	2,706,181,390
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,343,687,104)	(1,034,721,283)
Bất động sản đầu tư	230	9	7,578,006,753	7,578,006,753
- Nguyên giá	231		7,578,006,753	7,578,006,753
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
Tài sản dở dang dài hạn	240		59,580,114,737	88,104,085,442
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	59,580,114,737	88,104,085,442
Đầu tư tài chính dài hạn	250		87,321,871,295	125,569,407,782
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	6	101,281,400,000	93,431,400,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6	13,600,000,000	55,450,000,000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	6	(27,559,528,705)	(23,311,992,218)
Tài sản dài hạn khác	260		1,246,609,612	
Tài sản dài hạn khác	268		1,246,609,612	
TỔNG TÀI SẢN	270		324,863,768,598	300,361,762,502

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2015	Tại 01/01/2015
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		104,732,118,373	97,591,173,810
Nợ ngắn hạn	310		104,668,118,373	97,490,173,810
Phải trả người bán ngắn hạn	311		12,913,153,358	519,848,004
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,742,431,500	1,762,050,000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	2,658,451,201	3,173,960,738
Phải trả người lao động	314		276,000,000	
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	12	268,984,278	400,659,723
Phải trả ngắn hạn khác	319	13	43,928,632,101	17,430,345,010
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	43,260,000,000	74,225,000,000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(379,534,065)	(21,689,665)
Nợ dài hạn	330		64,000,000	101,000,000
Phải trả dài hạn khác	337		64,000,000	101,000,000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		220,131,650,225	202,770,588,692
Vốn chủ sở hữu	410	15	220,131,650,225	202,770,588,692
Vốn góp của chủ sở hữu	411		183,997,020,000	183,997,020,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		183,997,020,000	183,997,020,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
Thặng dư vốn cổ phần	412		18,002,763,620	18,002,763,620
Cổ phiếu quỹ (*)	415			(1,997,652,689)
Quỹ đầu tư phát triển	418		1,186,722,152	1,186,722,152
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		16,945,144,453	1,581,735,609
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2,392,280,668	(9,667,036,743)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14,552,863,785	11,248,772,352
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG NGUỒN VỐN	440		324,863,768,598	300,361,762,502

Người lập biểu

Thuan Hong My Phuong

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Kế toán trưởng

Thuan

Lê Thị Thuần

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Đặng Đức Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 năm 2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	68,103,981,107	66,487,240,252	185,007,298,135	199,228,500,728
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	17				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	17	68,103,981,107	66,487,240,252	185,007,298,135	199,228,500,728
Giá vốn hàng bán	11	18	51,839,425,700	60,895,430,967	148,201,502,715	180,973,090,234
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16,264,555,407	5,591,809,285	36,805,795,420	18,255,410,494
Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	1,578,522	2,816,054,710	12,621,782	2,837,572,292
Chi phí tài chính	22	20	7,194,942,388	257,891,226	12,504,243,687	6,385,198,187
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1,900,100,152</i>	<i>2,638,694,813</i>	<i>7,153,293,219</i>	<i>8,766,001,776</i>
Chi phí bán hàng	25					
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	1,904,330,848	943,006,651	4,776,167,561	3,257,324,710
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7,166,860,693	7,206,966,118	19,538,005,954	11,450,459,889
Thu nhập khác	31					704,545,855
Chi phí khác	32					317,354,232
Lợi nhuận khác	40		-	-	-	387,191,623
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7,166,860,693	7,206,966,118	19,538,005,954	11,837,651,512
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	1,941,018,426	18,978,254	4,985,142,169	588,879,160
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5,225,842,267	7,187,987,864	14,552,863,785	11,248,772,352
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	284	390	791	621
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	24	284	390	791	621

Người lập biểu

Shun
Shan Hong My Phuong

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Kế toán trưởng

Shun

Lê Thị Thuần



Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thanh

Đặng Đức Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

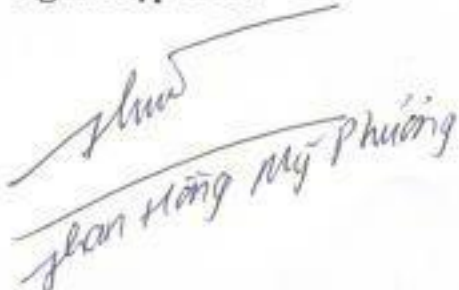
Quý 4 năm 2015

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		19,538,005,954	11,837,651,512
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		308,965,821	334,958,841
Các khoản dự phòng	03		5,294,842,236	(2,380,803,589)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(19,979,973,688)	(3,224,763,515)
Chi phí lãi vay	06		7,153,293,219	8,766,001,776
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		12,315,133,542	15,333,045,025
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		12,132,970,335	4,337,730,595
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	-
(Tăng)/giảm các khoản phải trả	11		(3,250,752,749)	(9,033,654,789)
Tiền lãi vay đã trả	14		(6,669,309,552)	(8,861,408,720)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,344,577,274)	(149,000,000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	3,000,000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(357,844,400)	(298,432,703)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		10,825,619,902	1,331,279,408
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(12,454,808,000)	(1,313,608,303)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và	22		23,500,000,000	704,545,455
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12,621,782	25,690,292
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11,057,813,782	(583,372,556)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1,997,652,689	-
Tiền thu từ đi vay	33		121,360,000,000	180,650,000,000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(152,325,000,000)	(174,325,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(28,967,347,311)	6,325,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(7,083,913,627)	7,072,906,852
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	10,464,645,303	3,391,738,451
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	3,380,731,676	10,464,645,303

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng


Phan Hồng Mỹ Phương



Lê Thị Thuần



Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đặng Đức Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH 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 11 ngày 18/08/2010 theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0304266964.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: Số 331 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, 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 KÊ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là bất động sản và bán buôn phân bón. Theo đó, nhu cầu của thị trường cũng như các chính sách kích cầu của Nhà nước sẽ ảnh hưởng lớn đến doanh thu. Bên cạnh đó, tình hình và số lượng các Công ty cùng ngành đang ngày càng gia tăng cũng làm ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 (TIẾP)**1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Khánh Hội
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Tân Kiểng
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Căn nhà Mơ ước (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Tân Thuận (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Quận 5 (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhơn Phú (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhà Bè (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Bình An (*)

(*) Là các đơn vị hạch toán phụ thuộc đã thành lập nhưng chưa chính thức đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2014 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015 của Công ty

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 KỶ 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.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho giai đoạn từ ngày 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập trên cơ sở hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc Công ty. Các đơn vị hạch toán phụ thuộc chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng; thuế thu nhập doanh nghiệp được tính toán, kê khai và nộp tại Công ty sau khi hợp cộng kết quả kinh doanh của các đơn vị.

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.

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)

3 CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)**3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỤC 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 cho giai đoạn từ ngày 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**4.1 CÁC LOẠI TỶ GIÁ HỐI ĐOẠI ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Ngân hàng lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán là Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Tỷ giá áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu của khách hàng là tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng khách nợ. Trường hợp khách nợ có nhiều giao dịch thì tỷ giá thực tế đích danh được xác định là tỷ giá bình quân gia quyền di động các giao dịch của khách nợ đó.

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

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.

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)

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

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

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán hay các khó khăn tương tự.

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

4.5. NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi Hội đồng Quản trị cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Trong trường hợp Công ty không thu thập được những bằng chứng đáng tin cậy về việc giảm giá của khoản chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư này vẫn được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư góp vốn với mục đích nắm giữ lâu dài. Giá phí các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Thời điểm ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn là thời điểm chính thức có quyền sở hữu. Khi lập Báo cáo tài chính, Công ty xác định giá trị khoản đầu tư bị tổn thất để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư.

Đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, giá trị khoản vốn góp được hạch toán vào khoản phải thu khác.

4.6. 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.

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)

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

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

4.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

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

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Doanh nghiệp không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là Nhà cửa và Quyền sử dụng đất.

4.9 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**4.10 NGOẠI TỆ**

Công ty áp dụng Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về việc quy định chung về tỷ giá hối đoái và chênh lệch tỷ giá hối đoái, hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá. Theo quy định tại thông tư này, việc xử lý chênh lệch tỷ giá được thực hiện như sau:

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua vào và bán ra chuyển khoản của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính hoặc tỷ giá của Ngân hàng nơi doanh nghiệp giao dịch thường xuyên nhất.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính được bù trừ với lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính. Sau khi bù trừ nếu còn lãi chênh lệch tỷ giá thì tính vào thu nhập khác trong thu nhập tính thuế, nếu lỗ chênh lệch tỷ giá thì tính vào chi phí sản xuất kinh doanh chính khi xác định thu nhập chịu thuế.

4.11 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.

4.12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢP NHÀ NƯỚC

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất là 22% tính trên thu nhập chịu thuế theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 18/06/2014 hướng dẫn Nghị định số 218/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

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)***4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****4.13 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”.

Ghi nhận ban đầu***Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2015	Tại 01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	95,485,867	57,189,477
Tiền gửi ngân hàng	3,285,245,809	10,407,455,826
Cộng	3,380,731,676	10,464,645,303

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2015 (VND)			Tại 01/01/2015 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	780,312,500	118,666,707	(661,645,793)	780,312,500	118,666,707	(661,645,793)
- Tổng giá trị cổ phiếu	780,312,500	118,666,707	(661,645,793)	780,312,500	118,666,707	(661,645,793)
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	780,000,000	118,354,207	(661,645,793)	780,000,000	118,354,207	(661,645,793)
+ Công ty khác	312,500	312,500	-	312,500	312,500	-
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	114,881,400,000	87,321,871,295	(27,559,528,705)	107,031,400,000	86,278,080,273	(20,753,319,727)
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	101,281,400,000	74,429,121,932	(26,852,278,068)	93,431,400,000	73,385,330,910	(20,046,069,090)
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	42,171,400,000	24,188,487,699	(17,982,912,301)	42,171,400,000	29,196,295,117	(12,975,104,883)
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	12,880,000,000	9,425,618,063	(3,454,381,937)	12,880,000,000	9,744,430,302	(3,135,569,698)
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	10,380,000,000	9,238,624,193	(1,141,375,807)	10,380,000,000	9,250,723,489	(1,129,276,511)
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	13,500,000,000	10,733,685,035	(2,766,314,965)	13,500,000,000	10,693,882,002	(2,806,117,998)
+ Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	14,500,000,000	14,500,000,000	-	14,500,000,000	14,500,000,000	-
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	4,650,000,000	3,147,633,258	(1,502,366,742)	-	-	-
+ Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	3,200,000,000	3,195,073,684	(4,926,316)	-	-	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13,600,000,000	12,892,749,363	(707,250,637)	13,600,000,000	12,892,749,363	(707,250,637)
+ Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	13,600,000,000	12,892,749,363	(707,250,637)	13,600,000,000	12,892,749,363	(707,250,637)

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 (TIẾP)

Bảng sau đây là tỷ lệ vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2015 tại các Công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác:

	Vốn điều lệ VND	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ vốn cam kết %	Tỷ lệ vốn Thực góp %	Tỷ lệ biểu quyết %
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	374,700,000,000	234,111,100,000			
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	110,000,000,000	100,716,600,000	30.00	41.87	41.87
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	40,000,000,000	35,000,000,000	45.00	36.80	36.80
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	34,700,000,000	16,880,000,000	49.00	61.49	49.00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	80,000,000,000	40,650,000,000	42.55	33.21	33.21
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	30,000,000,000	21,805,000,000	30.00	66.50	30.00
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	30,000,000,000	11,459,500,000	12.00	40.58	40.58
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	50,000,000,000	7,600,000,000	12.00	42.11	42.11
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	135,000,000,000	135,000,000,000			
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	135,000,000,000	135,000,000,000	10.00	10.07	10.07

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 KHÁC

	Tại 31/12/2015 (VND)		Tại 01/01/2015 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	15,002,382,000	-	30,942,747,000	-
- Công ty TNHH Nam Song Linh	14,811,882,000	-	15,811,882,000	-
- Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3,000,000	-	3,000,000	-
- Tạm ứng	187,500,000	-	15,127,865,000	-
b) Dài hạn	125,637,813,492	-	35,466,414,481	-
- Ông Đoàn Văn Thành - Dự án Nhơn Trạch	27,275,311,150	-	-	-
- Ông Phạm Văn Sơn - Dự án Nhơn Trạch	-	-	19,652,311,150	-
- Ông Phan Tấn Dũng - Dự án Nhơn Trạch	-	-	1,803,000,000	-
- Công ty CP Đại Dương	-	-	2,561,495,200	-
- Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	12,346,619,887	-	10,917,228,187	-
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	26,250,989,566	-	-	-
- Công ty CP Hoa Kiêng Căn Nhà Mơ Ước	137,934,161	-	139,734,161	-
- Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	6,506,000	-	3,506,000	-
- Công ty TNHH Thương mại Tiền Thịnh	642,000	-	642,000	-
- Ông Trần Liêm Chính	103,825,360	-	103,825,360	-
- Công ty TNHH Thương mại Tiền Thịnh - Dự án Trường Trung học Tư Thục	31,000,000,000	-	-	-
- Ông Dương Ngọc Hải - Dự án Lộc An	15,000,000,000	-	-	-
- Cty CP Địa ốc An Phú Long- Dự án Căn hộ Huỳnh Tấn Phát	13,244,000,000	-	-	-
- Phải thu khác	271,985,368	-	284,672,423	-
Cộng	140,640,195,492	-	66,409,161,481	-

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc- thiết bị VND	Phương tiện tải, truyền dẫn VND	Thiết bị cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2015	103,832,610	2,271,550,349	330,798,431	2,706,181,390
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
Tại 31/12/2015	103,832,610	2,271,550,349	330,798,431	2,706,181,390
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2015	96,910,460	607,012,392	330,798,431	1,034,721,283
- Khấu hao trong kỳ	6,922,150	302,043,671	-	308,965,821
Tại 31/12/2015	103,832,610	909,056,063	330,798,431	1,343,687,104
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2015	6,922,150	1,664,537,957	-	1,671,460,107
Tại 31/12/2015	-	1,362,494,286	-	1,362,494,286

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)

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2015	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại 31/12/2015
	VND			VND
Bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá				
- Nguyên giá	7,578,006,753	22,860,484,495	22,860,484,495	7,578,006,753
+ 5 Căn hộ C/c TDH Trường Thọ và Phước Bình, Q Thủ Đức	7,578,006,753	-	-	7,578,006,753
+ Đất nền Lô E3 Khu DT Nam cần thơ		11,067,401,700	11,067,401,700	-
+ Đất nền Lô E6 Khu DT Nam cần thơ		11,793,082,795	11,793,082,795	-
- Giá trị tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
+ Nhà	-	-	-	-
+ Đất	-	-	-	-
- Giá trị còn lại	7,578,006,753	-	-	7,578,006,753
+ 5 Căn hộ C/c TDH Trường Thọ và Phước Bình, Q Thủ Đức	7,578,006,753			7,578,006,753

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	Tại 31/12/2015		Tại 01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được
	VND	VND	VND	VND
- Khu đất E3+E6 đô thị Nam Cần Thơ			-	27,000,000,000
- 2 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ, Phước Bình	2,551,023,827	2,551,023,827	4,074,994,532	4,074,994,532
- Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh	14,000,000,000	14,000,000,000	14,000,000,000	14,000,000,000
- Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn	38,029,090,910	38,029,090,910	38,029,090,910	38,029,090,910
- Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Cộng	59,580,114,737	59,580,114,737	88,104,085,442	88,104,085,442

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)

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2015	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại 31/12/2015
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp	3,173,960,738	6,432,773,339	6,948,282,876	2,658,451,201
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1,478,927,319	1,702,939,305	1,929,434,102	1,252,432,522
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		4,695,455,334	3,344,577,274	1,350,878,060
- Thuế thu nhập cá nhân	189,107,715	34,378,700	168,345,796	55,140,619
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1,505,925,704	-	1,505,925,704	-
Thuế và các khoản phải thu	179,141,776	179,141,776	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	179,141,776	179,141,776	-	-
Cộng	3,173,960,738	6,432,773,339	6,948,282,876	2,658,451,201

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2015	Tại 01/01/2015
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	158,984,278	300,659,723
Trích trước chi phí khác	110,000,000	100,000,000
Cộng	268,984,278	400,659,723

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)

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2015 (VND)		Tại 01/01/2015 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	43,928,632,101	43,928,632,101	17,430,345,010	17,430,345,010
Bảo hiểm xã hội	72,902,647	72,902,647	7,824,227	7,824,227
Kinh phí công đoàn	7,290,000	7,290,000	7,290,000	7,290,000
Bảo hiểm thất nghiệp	18,393,096	18,393,096	4,723,416	4,723,416
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long		-	158,152,274	158,152,274
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức	9,971,183,413	9,971,183,413	10,314,735,084	10,314,735,084
Bà Đặng Bích Hồng	3,958,692,770	3,958,692,770	3,000,000,000	3,000,000,000
Bà Lâm Thị Diệu Hương		-	2,000,950,000	2,000,950,000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	807,638,165	807,638,165	1,117,889,513	1,117,889,513
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	638,112,514	638,112,514	758,723,514	758,723,514
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	368,886,777	368,886,777		
Công ty CP Giao Dịch Trí Tuệ	1,025,532,719	1,025,532,719		
Phan Văn Quang	27,000,000,000	27,000,000,000		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60,000,000	60,000,000	60,056,982	60,056,982
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Số dư nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
Cộng	43,928,632,101	43,928,632,101	17,430,345,010	17,430,345,010

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)

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2015 (VND)		Trong kỳ		Tại 01/01/2015 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	43,260,000,000	43,260,000,000	121,360,000,000	152,325,000,000	74,225,000,000	74,225,000,000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận (1)	28,890,000,000	28,890,000,000	56,020,000,000	53,905,000,000	26,775,000,000	26,775,000,000
Ngân Hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Q.7 (2)	-	-	3,150,000,000	4,900,000,000	1,750,000,000	1,750,000,000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN TP.Hồ Chí Minh (3)	-	-	29,000,000,000	58,000,000,000	29,000,000,000	29,000,000,000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương -Chi nhánh Bến Nghé (4)	14,370,000,000	14,370,000,000	33,190,000,000	35,520,000,000	16,700,000,000	16,700,000,000
b) Dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	43,260,000,000	43,260,000,000	121,360,000,000	152,325,000,000	74,225,000,000	74,225,000,000

(1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận theo hợp đồng tín dụng số 023/2014/HĐTDHM ngày 22/12/2014 và phụ lục HĐ số 01/2014/PL-HĐTD ngày 29/12/2014, hạn mức tín dụng là 34.840.440.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, lãi suất vay tương ứng với từng thời điểm nhận nợ.

Tài sản thế chấp cho khoản vay này bao gồm các tài sản sau:

- Thửa đất số 5328 và 5329, Tờ bản đồ số 42, xã Thới Hòa, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam.
- Thửa đất số 42, Tờ bản đồ số 11, 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp.HCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.
- Bất động sản tọa lạc thửa đất số 891, Tờ bản đồ số 29, Bộ địa chính, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.
- Căn hộ số 9.01 tầng 9 Mẫu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Diệu Hương.

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)

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Căn hộ 7.1 tầng 7, loại căn hộ B3A, diện tích 113.8m² tại 36A, Đường số 4, khu phố 5, P Trường Thọ, Q Thủ Đức.
- Căn hộ 3.5 tầng 3, loại căn hộ B3A, diện tích 89.1m² tại 36A, Đường số 4, khu phố 5, P Trường Thọ, Q Thủ Đức
- Căn hộ số 8.01 tầng 8 Mẫu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.
- Căn hộ số 9.05 tầng 9 Mẫu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.

(2) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đông Á - Chi nhánh Quận 7 nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0457/1 ký ngày 16/11/2014 với số tiền vay là 1.750.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Đã tắt toán khoản vay ngày 22/10/15

(3) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh Tp.HCM nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 174-14/HĐHMTD-LVB-HCM ký ngày 10/06/2014 với hạn mức 29.000.000.000 đồng, thời hạn vay phụ thuộc vào từng lần giải ngân, nhưng không quá 01 năm, lãi suất vay tương ứng theo từng thời điểm nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 331 và 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Đã tắt toán khoản vay ngày 02/12/15.

(4) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 73/2014/HĐTDHM-DN ký ngày 19/12/2014 với hạn mức 16.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất vay 11%/năm.

Tài sản thế chấp của Hợp đồng vay này bao gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 94 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Căn hộ cao cấp B0110 Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Gia Lai số 357 Lê Văn Lương, Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Vương Hoàng Long và bà Lâm Thị Bích Trâm.
- Căn hộ 7.5 lô B, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, Tp.HCM.
- Căn hộ 8.02 lô A, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, Tp.HCM.
- Căn hộ 9.02 lô A, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, Tp.HCM.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất [Thửa đất số 507; Tờ bản đồ số 19] tại phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất [Thửa đất số 213; Tờ bản đồ số 13] tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

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)

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đến thời điểm 31/12/2015, 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 quá thời hạn 3 năm nhưng vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của của Công ty đến thời điểm này như sau:

	Vốn điều lệ theo ĐKKD VND	Vốn đã góp đến 31/12/2015 VND	Vốn góp thiếu đến 31/12/2015 VND
Vốn điều lệ	300,000,000,000	183,997,020,000	116,002,980,000

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

15.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2015 Cổ phiếu	Tại 01/01/2015 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30,000,000	30,000,000
- Số lượng cổ phiếu được phát hành và góp vốn đủ	18,399,702	18,399,702
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	18,399,702	18,399,702
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	285,850	285,850
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	285,850	285,850
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	285,850	-
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	285,850	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18,399,702	18,113,852
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	18,399,702	18,113,852
* <i>Mệnh giá 1 cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	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)

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

15.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2014	183,997,020,000	18,002,763,620	(1,997,652,689)	2,692,647,856	(26,226,768,543)	176,468,010,244
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	11,248,772,352	11,248,772,352
- Thu lại phần phải chia cổ tức từ năm 2010	-	-	-	-	16,559,731,800	16,559,731,800
- Giảm khác	-	-	-	(1,505,925,704)	-	(1,505,925,704)
Tại 31/12/2014	183,997,020,000	18,002,763,620	(1,997,652,689)	1,186,722,152	1,581,735,609	202,770,588,692
Tại 01/01/2015	183,997,020,000	18,002,763,620	(1,997,652,689)	1,186,722,152	1,581,735,609	202,770,588,692
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	14,552,863,785	14,552,863,785
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	1,997,652,689	-	-	1,997,652,689
- Điều chỉnh do quyết toán thuế năm 2012	-	-	-	-	810,545,059	810,545,059
Tại 31/12/2015	183,997,020,000	18,002,763,620	-	1,186,722,152	16,945,144,453	220,131,650,225

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)

17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	68,103,981,107	66,487,240,252
<i>Trong đó:</i>		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	2,504,545,455	2,163,636,364
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	253,534,244	132,708,300
+ Doanh thu bán bất động sản	19,890,212,728	
+ Doanh thu bán phân bón	45,455,688,680	64,190,895,588

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
	VND	VND
Giá vốn phân bón	40,772,024,000	60,895,430,967
Giá vốn bất động sản	11,067,401,700	
Cộng	51,839,425,700	60,895,430,967

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,578,522	4,172,710
- Lãi chuyên nhượng vốn		2,811,882,000
Cộng	1,578,522	2,816,054,710

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	1,900,100,152	2,638,694,815
- Trích lập dự phòng	5,294,842,236	(2,380,803,589)
Cộng	7,194,942,388	257,891,226

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)

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	941,609,129	426,453,619
Chi phí đồ dùng văn phòng	44,389,175	101,286,223
Chi phí khấu hao tài sản cố định	75,510,918	86,318,430
Thuế phí, lệ phí	24,156,165	5,426,298
Chi phí dịch vụ mua ngoài	763,185,193	273,859,836
Chi phí bằng tiền khác	55,480,268	49,662,245
Cộng	1,904,330,848	943,006,651

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

a. Từ hoạt động kinh doanh

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1,655,950,335)	7,206,966,118
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	943,485,480	1,220,710,127
- Các khoản điều chỉnh tăng	943,485,480	1,220,710,127
Chi phí không được trừ	202,446,421	191,619,149
Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ còn thiếu	741,039,059	1,029,090,978
- Các khoản điều chỉnh giảm		-
- Chuyển lỗ	-	(12,828,847,011)
Tổng thu nhập chịu thuế	(712,464,855)	(4,401,170,766)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		22%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

b. Từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
	VND	VND
Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	8,822,811,028	
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thuế thu TNDN phải nộp trong năm	22%	
Chi phí thuế TNDN hiện hành dự tính	1,941,018,426	-

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
Lợi nhuận sau thuế TNDN (VND)	5,225,842,267	7,187,987,864
Số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	18,399,702	18,113,852
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	284	390

24. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Từ 01/10/2014 đến 31/12/2014
Lợi nhuận sau thuế TNDN (VND)	5,225,842,267	7,187,987,864
Số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	5,225,842,267	7,187,987,864
Số cổ phiếu bình quân (cổ phiếu)	18,399,702	18,113,852
Số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm trong tương lai (cổ phiếu)	-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	284	390

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)

25. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Theo đó, trong kỳ, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

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)

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

	Tại 31/12/2015	Tại 01/01/2015
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	1,742,431,499	1,762,050,000
Công ty TNHH Thiên Hưng	1,742,431,499	1,762,050,000
Phải thu khác	38,776,512,514	11,214,282,771
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	12,346,619,887	10,917,228,187
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	16,646,000	-
Công ty CP Hoa Kiềng Căn Nhà Mơ Ước	137,934,161	139,734,161
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	6,506,000	3,506,000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	642,000	642,000
Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	17,174,900	11,700,000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam		141,472,423
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	26,250,989,566	
Phải trả người bán	4,320,000	4,320,000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	4,320,000	4,320,000
Phải trả khác	5,773,330,226	5,034,765,301
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long		158,152,274
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	368,886,777	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	807,638,165	1,117,889,513
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	638,112,514	758,723,514
Bà Đặng Bích Hồng	3,958,692,770	3,000,000,000

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó, hoạt động theo lĩnh vực của Công ty trong năm bao gồm: môi giới bất động sản, kinh doanh phân bón, cho thuê văn phòng và dịch vụ khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

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

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

Từ 01/10/2015 đến 31/12/2015	Hoạt động bán phân bón VND	Môi giới Bất động sản VND	Doanh thu bán Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	45,455,688,680	2,504,545,455	19,890,212,728	253,534,244	68,103,981,107
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	45,455,688,680	2,504,545,455	19,890,212,728	253,534,244	68,103,981,107
Chi phí bộ phận	40,772,024,000		11,067,401,700	-	51,839,425,700
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	4,683,664,680	2,504,545,455	8,822,811,028	253,534,244	16,264,555,407
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(1,904,330,848)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					14,360,224,559
Doanh thu hoạt động tài chính					1,578,522
Chi phí tài chính					(7,194,942,388)
Thu nhập khác					-
Chi phí khác					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(1,941,018,426)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					5,225,842,267
Tổng tài sản					324,863,768,598
Tổng nợ phải trả					104,732,118,373

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 01/10/2014 đến 31/12/2014	Hoạt động bán phân bón VND	Môi giới Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	64,190,895,588	2,163,636,364	132,708,300	66,487,240,252
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	64,190,895,588	2,163,636,364	132,708,300	66,487,240,252
Chi phí bộ phận	60,895,430,967	-	-	60,895,430,967
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	3,295,464,621	2,163,636,364	132,708,300	5,591,809,285
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(943,006,651)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				4,648,802,634
Doanh thu hoạt động tài chính				2,816,054,710
Chi phí tài chính				(257,891,226)
Thu nhập khác				
Chi phí khác				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(18,978,254)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				7,187,987,864
Tổng tài sản				300,361,762,502
Tổng nợ phải trả				97,591,173,810

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****QUẢN LÝ RỦI RO VỐN**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc chủ sở hữu Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.13.

Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 210”) yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Tuy nhiên, Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính, cũng như không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế. Do đó, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính.

	Giá trị sổ sách	
	Tại 31/12/2015	Tại 01/01/2015
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3,380,731,676	10,464,645,303
Chứng khoán kinh doanh	118,666,707	118,666,707
Phải thu khách hàng	23,263,424,140	70,689,661
Các khoản phải thu khác	140,640,195,492	66,409,161,481
Cộng	167,403,018,015	77,063,163,152
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả cho người bán	12,913,153,358	519,848,004
Chi phí phải trả	268,984,278	400,659,723
Các khoản phải trả khác	43,830,046,358	17,511,507,367
Vay và nợ thuê tài chính	43,260,000,000	74,225,000,000
Cộng	100,272,183,994	92,657,015,094

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)

TÀI SẢN ĐẢM BẢO**Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

Trong năm, Công ty không sử dụng tài sản tài chính để thế chấp.

Tài sản nhận thế chấp của các đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31/12/2015.

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)**MỤC TIÊU QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH****Các yếu tố rủi ro tài chính****Tổng quan**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Hội đồng Quản trị thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro: rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

Rủi ro tiền tệ

Công ty không chịu rủi ro tỷ giá trên các giao dịch mua và bán bằng các đồng tiền tệ không phải là đồng Việt Nam. Trong kỳ luồng tiền giao dịch mua bán được thực hiện bằng đồng Việt Nam.

Rủi ro giá

Trong năm, Công ty mua phân bón từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên hoạt động mua bán mang tính chất thương mại hàng mua từ bên bán chuyên thẳng sang bên mua hàng, giá mua bán theo thỏa thuận. Do đó, Công ty ước tính được lãi lỗ ngay sau thỏa thuận bán hàng. Vì thế, Công ty chịu ít rủi ro nếu yếu tố giá bán thay đổi.

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Hội đồng Quản trị quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà nhằm mục đích đầu tư chiến lược lâu dài. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế

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)

chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Hội đồng Quản trị.

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Công ty quản trị rủi ro này bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)**MỤC TIÊU QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)****RỦI RO TÍN DỤNG**

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại về tài chính nếu một khách hàng hoặc một đối tác của công ty không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của họ, và rủi ro này phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư của Công ty.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng. Hội đồng Quản trị không thiết lập các chính sách để phòng ngừa rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu này.

Các khoản đầu tư

Công ty giới hạn mức độ rủi ro tín dụng bằng cách chỉ đầu tư vào các chứng khoán có tính thanh khoản và với các đối tác trong hệ thống Căn nhà Mơ ước cũng như đối tác có mức độ tín nhiệm cao. Ban Tổng Giám đốc chủ động giám sát rủi ro tín dụng và không kỳ vọng các đối tác sẽ không thực hiện được các nghĩa vụ của họ.

Số dư với ngân hàng

Công ty có số dư tiền gửi với các tổ chức tín dụng trong nước. Hội đồng Quản trị không nhận thấy một khoản thiệt hại nào đối với kết quả hoạt động của các tổ chức tín dụng này. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó được trình bày trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

RỦI RO THANH KHOẢN

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả cũng như trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi

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)

suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO THANH KHOẢN (TIẾP)

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến dưới 5 năm VND	Cộng VND
Tại 31/12/2015			
Phải trả cho người bán	12,913,153,358	-	12,913,153,358
Chi phí phải trả	268,984,278	-	268,984,278
Các khoản phải trả khác	43,830,046,358	-	43,830,046,358
Vay và nợ thuê tài chính	43,260,000,000	-	43,260,000,000
Cộng	100,272,183,994	-	100,272,183,994
Tại 01/01/2015			
Phải trả cho người bán	519,848,004	-	519,848,004
Chi phí phải trả	400,659,723	-	400,659,723
Các khoản phải trả khác	17,410,507,367	101,000,000	17,511,507,367
Vay và nợ thuê tài chính	74,225,000,000	-	74,225,000,000
Cộng	92,556,015,094	101,000,000	92,657,015,094

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến dưới 5 năm VND	Cộng VND
Tại 31/12/2015			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3,380,731,676	-	3,380,731,676
Chứng khoán kinh doanh	118,666,707	-	118,666,707
Phải thu khách hàng	23,263,424,140	-	23,263,424,140
Các khoản phải thu khác	125,825,313,492	14,814,882,000	140,640,195,492
Cộng	152,588,136,015	14,814,882,000	167,403,018,015
Tại 01/01/2015			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10,464,645,303	-	10,464,645,303
Chứng khoán kinh doanh	118,666,707	-	118,666,707
Phải thu khách hàng	70,689,661	-	70,689,661
Các khoản phải thu khác	50,595,058,150	15,814,103,331	66,409,161,481
Cộng	61,249,059,821	15,814,103,331	77,063,163,152

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)

Chi tiêu	Mã số	Tại ngày 31/12/2014	Tại ngày 01/01/2015
		theo QĐ 15/2006	theo TT 200/2014
		VND	VND
Bảng Cân đối kế toán			
Chứng khoán kinh doanh	121	-	780,312,500
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	-	(661,645,793)
Đầu tư ngắn hạn	121	780,312,500	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129	(661,645,793)	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	51,278,296,481	66,409,161,481
Tài sản ngắn hạn khác	155	15,130,865,000	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	-	74,225,000,000
Vay và nợ ngắn hạn	311	74,225,000,000	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	7,559,866	1,186,722,152
Quỹ dự phòng tài chính	418	1,179,162,286	-
Đầu tư dài hạn khác	258	55,450,000,000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	-	10,850,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	-	13,600,000,000
Phải thu dài hạn khác	216	-	31,000,000,000

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Người lập biểu

Thuan
Lê Thị Thuần

Kế toán trưởng

Thuan
Lê Thị Thuần

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đặng Đức Thành

