

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
CĂN NHÀ MƠ ƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**DREAM HOUSE
INVESTMENT CORPORATION**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: **048** /2018/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2018
Ho Chi Minh City, Mar 30th 2018

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/ *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC/
DREAM HOUSE INVESTMENT CORPORATION
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DRH
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Central Park, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến
Thành, Quận 1, TPHCM/ *9thFloor, Central Park, 117-119-121 Nguyen Du Street, Ben
Thanh Ward, District 1, Ho Chi Minh City*
- Điện thoại/ *Telephone*: 028. 3822 3771
- Fax: 028. 3822 3727
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Trần Hoàng Anh
Chức vụ/ *Position*: Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy General Director*

Loại thông tin công bố : ☐ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu
Information disclosure type: ☐ Periodic ☐ Irregular ☐ 24 hours ☐ On demand

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

- Công bố thông tin Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2017/
Disclosure of the 2017 consolidated financial statements has been audited.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
30/03/2018 tại đường dẫn: <http://www.dreamhouse.vn>

(Signature, full name, position, and stamp)

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 43

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có hai (2) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	
Ông Phan Tấn Đạt	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Đỉnh	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên	
Ông Lại Quốc Khánh	Thành viên	
Ông Võ Công Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2018
Ông Lại Quốc Khánh	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2018

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 12 năm 2017
Ông Ngô Đức Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2018
Ông Nguyễn Xuân Phú	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2017
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 27 tháng 6 năm 2017 là Ông Đặng Đức Thành, và từ ngày 28 tháng 6 năm 2017 đến ngày lập báo cáo này là Ông Phan Tấn Đạt.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61354722/19488748-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 29 tháng 3 năm 2017.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		733.742.637.920	337.213.975.146
110	I. Tiền	5	34.251.409.681	8.486.421.988
111	1. Tiền		34.251.409.681	8.486.421.988
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	581.000.000	7.028.011.031
121	1. Chứng khoán kinh doanh		1.417.488.433	7.689.656.824
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(836.488.433)	(661.645.793)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		62.890.023.349	179.422.622.525
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	17.058.723.298	113.702.166.704
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.238.631.930	2.670.251.155
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	44.592.668.121	63.050.204.666
140	IV. Hàng tồn kho		625.338.601.363	138.071.420.480
141	1. Hàng tồn kho	9	625.338.601.363	138.071.420.480
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.681.603.527	4.205.499.122
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	946.794.839	904.971.700
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.734.808.688	3.300.527.422
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		348.822.083.840	496.098.601.476
210	I. Khoản phải thu dài hạn		1.102.836.000	188.392.420.330
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.102.836.000	188.392.420.330
220	II. Tài sản cố định		1.271.181.200	1.733.441.630
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	626.167.990	916.424.908
222	Nguyên giá		1.167.478.317	1.856.182.980
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(541.310.327)	(939.758.072)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	645.013.210	817.016.722
228	Nguyên giá		860.017.600	860.017.600
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(215.004.390)	(43.000.878)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	4.422.075.385
231	1. Nguyên giá		-	4.422.075.385
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.620.542.929	3.866.023.827
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		3.445.738.929	1.315.000.000
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		174.804.000	2.551.023.827
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		322.611.648.161	292.454.697.822
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	306.705.312.633	287.784.752.914
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	25.040.700.000	5.500.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(9.134.364.472)	(830.055.092)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		20.215.875.550	5.229.942.482
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	20.166.903.192	5.229.942.482
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	48.972.358	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.082.564.721.760	833.312.576.622

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		394.439.991.015	210.801.415.858
310	I. Nợ ngắn hạn		350.357.108.349	210.730.415.858
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	20.440.783.970	136.172.677
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	79.023.112.452	904.400.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	13.717.005.501	10.971.731.346
314	4. Phải trả người lao động		318.654.216	55.762.273
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	58.455.519.531	290.293.250
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	69.489.745.281	24.814.534.705
320	7. Vay ngắn hạn	20	105.989.423.341	173.224.309.551
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.922.864.057	333.212.056
330	II. Nợ dài hạn		44.082.882.666	71.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	4.736.000.000	71.000.000
338	2. Vay dài hạn	20	39.346.882.666	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		688.124.730.745	622.511.160.764
410	I. Vốn chủ sở hữu		688.124.730.745	622.511.160.764
411	1. Vốn cổ phần	21.1	490.000.000.000	490.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		490.000.000.000	490.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	48.482.061.620	48.482.061.620
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	7.298.065.118	1.441.359.867
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	138.425.420.486	82.548.020.987
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		69.862.781.191	13.049.292.195
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		68.562.639.295	69.498.728.792
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.919.183.521	39.718.290
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.082.564.721.760	833.312.576.622

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	129.634.047.344	106.388.123.021
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(63.224.742.276)	(89.471.910.572)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		66.409.305.068	16.916.212.449
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	50.204.265.288	65.837.778.540
22	5. Chi phí tài chính	24	(14.493.647.767)	(18.149.608.096)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.793.143.104)	(17.209.317.024)
24	6. Phần lãi trong công ty liên kết		45.026.270.258	23.307.740.020
25	7. Chi phí bán hàng	25	(29.335.399.390)	-
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(37.225.238.949)	(26.214.273.408)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		80.585.554.508	61.697.849.505
31	10. Thu nhập khác	27	145.715.698	20.171.697.362
32	11. Chi phí khác	27	(2.385.530.593)	(276.346.208)
40	12. (Lỗ) lợi nhuận khác	27	(2.239.814.895)	19.895.351.154
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.345.739.613	81.593.200.659
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(9.348.351.349)	(12.094.501.414)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	48.972.358	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		69.046.360.622	69.498.699.245
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		68.562.639.295	69.498.728.792
62	18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		483.721.327	(29.547)
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	1.350	1.554
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	1.350	1.554

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		78.345.739.613	81.593.200.659
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		639.484.454	363.575.028
03	Dự phòng		174.842.640	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(29.783.988.842)	(67.715.427.565)
06	Chi phí lãi vay	24	13.793.143.104	17.209.317.024
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		63.169.220.969	31.450.665.146
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		21.939.133.956	(26.816.489.246)
10	Tăng hàng tồn kho		(59.329.430.702)	(2.119.994.481)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		35.786.026.974	(43.946.092.659)
12	Tăng chi phí trả trước		(14.978.783.849)	(3.709.282.688)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		6.272.168.391	(6.909.344.324)
14	Tiền lãi vay đã trả		(11.938.053.617)	(17.248.008.052)
15	Thuế TNDN đã nộp		(13.815.279.599)	(3.937.449.783)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	500.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.267.053.250)	(1.669.553.879)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		23.837.949.273	(74.905.049.966)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(799.707.640)	(860.017.600)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		45.016.122.280	48.236.970.172
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(290.853.471.329)	(495.993.940.428)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		263.873.181.888	49.833.900.112
27	Lãi tiền gửi, cổ tức nhận được		12.578.916.765	12.347.240.471
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		29.815.041.964	(386.435.847.273)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	336.482.278.000
33	Tiền thu từ đi vay		168.071.421.604	424.939.036.007
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(195.959.425.148)	(294.974.726.456)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(27.888.003.544)	466.446.587.551
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		25.764.987.693	5.105.690.312
60	Tiền đầu năm		8.486.421.988	3.380.731.676
70	Tiền cuối năm	5	34.251.409.681	8.486.421.988



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng




Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; môi giới bất động sản và kinh doanh phân bón.

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

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

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có hai (2) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	99,00	-
(3) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	98,01	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 *Mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn")*

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2017, Công ty đã mua 99,00% quyền sở hữu của Đông Sài Gòn từ các cổ đông hiện hữu của công ty này với tổng giá phí là 297.000.000.000 VND.

Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

4.2 *Mua Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến ("Thuận Tiến")*

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Đông Sài Gòn, công ty con của Công ty, đã mua 99,00% quyền sở hữu của Thuận Tiến từ các cổ đông hiện hữu của công ty này với tổng giá phí là 19.800.000.000 VND.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Thuận Tiến tại ngày mua được trình bày dưới đây:

VND

Giá trị hợp lý ghi nhận
tại ngày mua

Tài sản

Tiền	25.943.171.909
Các khoản phải thu ngắn hạn	81.007.924.457
Hàng tồn kho	125.234.940.202
Tài sản ngắn hạn khác	446.315.964

Nợ phải trả

Phải trả người bán	101.508.863.173
Người mua trả tiền trước	106.214.618.333
Phải trả ngắn hạn khác	5.000.000.000

Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý

19.908.871.026

Cổ đông không kiểm soát

(396.186.533)

Lợi thế thương mại

287.315.507

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh

19.800.000.000

VND

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	25.943.171.909
Tiền chi để mua công ty con	(19.800.000.000)

Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua

6.143.171.909

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	747.908.737	242.806.312
Tiền gửi ngân hàng	33.503.500.944	8.243.615.676
TỔNG CỘNG	34.251.409.681	8.486.421.988

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
Cổ phiếu niêm yết:				
Công ty Cổ phần Xây dựng & Sản xuất Vật liệu Xây dựng	16.600	637.488.433	-	-
Công ty Cổ phần Sửa Việt Nam	-	-	55.250	6.909.656.824
Dự phòng		(56.488.433)		-
GIÁ TRỊ HỢP LÝ		581.000.000		6.909.656.824
Cổ phiếu chưa niêm yết:				
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Viễn Đông	20.000	780.000.000	20.000	780.000.000
Dự phòng		(780.000.000)		(661.645.793)
GIÁ TRỊ HỢP LÝ		-		118.354.207
TỔNG CỘNG		581.000.000		7.028.011.031

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	8.605.970.158	-
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	8.452.753.140	2.141.984.816
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	8.452.753.140	2.141.984.816
Phải thu từ thanh lý các khoản đầu tư	-	111.473.181.888
- Ông Nguyễn Duy Đình	-	33.411.781.888
- Các đối tượng khác	-	78.061.400.000
Khác	-	87.000.000
TỔNG CỘNG	17.058.723.298	113.702.166.704
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.452.753.140	2.228.984.816
- Phải thu các bên khác	8.605.970.158	111.473.181.888

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho mượn không lãi suất	19.884.300.000	-
- Ông Phan Văn Quang	17.180.000.000	-
- Các cá nhân khác	2.704.300.000	-
Chi phí trả hộ	19.373.064.198	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	13.405.927.057	-
- Các công ty khác	5.967.137.141	-
Tạm ứng cho nhân viên	870.298.853	18.501.815.989
Ký quỹ, ký cược	403.200.000	1.091.136.637
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	-	39.130.799.040
Khác	4.061.805.070	4.326.453.000
	<u>44.592.668.121</u>	<u>63.050.204.666</u>
Dài hạn		
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	-	120.000.000.000
Chi phí trả hộ	-	15.738.443.507
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	-	9.601.992.162
- Các công ty khác	-	6.136.451.345
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	31.000.642.000
Ký quỹ, ký cược	1.102.836.000	1.078.836.000
Khác	-	20.574.498.823
	<u>1.102.836.000</u>	<u>188.392.420.330</u>
TỔNG CỘNG	<u>45.695.504.121</u>	<u>251.442.624.996</u>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	18.443.928.096	88.271.434.241
Phải thu các bên khác	27.251.576.025	163.171.190.755

- (i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân nhằm nhận chuyển nhượng 1.092.500 cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Khai thác Du lịch Phương Trang để tiến hành hoạt động đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản tại Xã Lộc An, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã thanh lý hợp đồng trên và ghi nhận khoản lãi từ việc ủy thác đầu tư vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 22.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
Bất động sản dở dang (*)	<u>625.338.601.363</u>	<u>138.071.420.480</u>

(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley")	300.930.920.280	-
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1") (i)	251.437.891.511	138.071.420.480
Khu nhà ở Bình Đức Tiến ("Central Garden")	<u>72.969.789.572</u>	-
TỔNG CỘNG	<u>625.338.601.363</u>	<u>138.071.420.480</u>

(i) Dự án An Phú Long Land 1 đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 4.232.628.628 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này phát sinh từ khoản vay tổ chức khác để sử dụng cho việc đầu tư và phát triển dự án An Phú Long Land 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

				VND
	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	103.832.610	1.313.608.303	438.742.067	1.856.182.980
Mua mới trong năm	-	-	624.903.640	624.903.640
Thanh lý	-	(1.313.608.303)	-	(1.313.608.303)
Số cuối năm	103.832.610	-	1.063.645.707	1.167.478.317
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết	103.832.610	-	330.798.431	434.631.041
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(103.832.610)	(469.145.821)	(366.779.641)	(939.758.072)
Khấu hao trong năm	-	(109.467.359)	(70.698.076)	(180.165.435)
Thanh lý	-	578.613.180	-	578.613.180
Số cuối năm	(103.832.610)	-	(437.477.717)	(541.310.327)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	844.462.482	71.962.426	916.424.908
Số cuối năm	-	-	626.167.990	626.167.990

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	860.017.600
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(43.000.878)
Hao mòn trong năm	(172.003.512)
Số cuối năm	(215.004.390)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	817.016.722
Số cuối năm	645.013.210

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí thuê trả trước	852.202.500	817.271.700
Khác	94.592.339	87.700.000
	<u>946.794.839</u>	<u>904.971.700</u>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	13.314.856.360	-
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	1.029.263.888	1.059.114.461
Công cụ, dụng cụ	539.420.542	859.417.426
Chi phí nhà mẫu	-	2.029.825.844
Khác	5.283.362.402	1.281.584.751
	<u>20.166.903.192</u>	<u>5.229.942.482</u>
TỔNG CỘNG	<u>21.113.698.031</u>	<u>6.134.914.182</u>

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	306.705.312.633	287.784.752.914
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	25.040.700.000	5.500.000.000
TỔNG CỘNG	331.746.012.633	293.284.752.914
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.134.364.472)	(830.055.092)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>322.611.648.161</u>	<u>292.454.697.822</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như sau:

		Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (i)	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (ii)	VND
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm		263.257.522.355	23.540.700.000	286.798.222.355
Thanh lý		-	(4.000.000.000)	(4.000.000.000)
Giảm do chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(19.540.700.000)	(19.540.700.000)
Số cuối năm		263.257.522.355	-	263.257.522.355
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm		10.990.740.020	(10.004.209.461)	986.530.559
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết		45.026.270.258	-	45.026.270.258
Cổ tức được chia trong năm		(12.569.220.000)	-	(12.569.220.000)
Thanh lý		-	1.699.900.081	1.699.900.081
Giảm do chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	8.304.309.380	8.304.309.380
Số cuối năm		43.447.790.278	-	43.447.790.278
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm		274.248.262.375	13.536.490.539	287.784.752.914
Số cuối năm		306.705.312.633	-	306.705.312.633

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

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

- (i) Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4603000226 do Sở KH & ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006 và các GCNĐKKD điều chỉnh. KSB có trụ sở đăng ký tại Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của KSB là khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp.
- Cổ phiếu của KSB được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán KSB theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 17 tháng 12 năm 2009.
- (ii) Trong năm, Công ty đã thanh lý 3,97% trên tổng tỷ lệ sở hữu ban đầu là 23,37% trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 19,40% và khoản đầu tư này được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2).

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (Thuyết minh số 14.1)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	19,40	19.540.700.000	-	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	13,53	5.500.000.000	13,53	5.500.000.000
TỔNG CỘNG				25.040.700.000		5.500.000.000
				(9.134.364.472)		(830.055.092)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà thầu xây dựng	20.440.783.970	-
- Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	12.877.450.609	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng		
Nền móng Jikon	5.306.725.353	-
- Khác	2.256.608.008	-
Khác	-	136.172.677
TỔNG CỘNG	20.440.783.970	136.172.677

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu thể hiện những khoản thanh toán theo tiến độ đã nhận từ người mua theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.694.501.415	9.348.351.349	(13.815.279.599)	6.227.573.165
Thuế thu nhập cá nhân	277.229.931	1.539.968.567	(1.286.447.961)	530.750.537
Thuế giá trị gia tăng	-	13.005.059.905	(6.969.187.760)	6.035.872.145
Khác	-	928.809.654	(6.000.000)	922.809.654
TỔNG CỘNG	10.971.731.346	24.822.189.475	(22.076.915.320)	13.717.005.501

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất (*)	32.265.617.404	-
Chi phí môi giới	19.761.711.702	-
Chi phí xây dựng	4.532.198.575	-
Lãi vay	379.377.462	120.293.250
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	190.000.000	-
Khác	1.326.614.388	170.000.000
TỔNG CỘNG	58.455.519.531	290.293.250

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Mượn không lãi suất	22.846.310.000	-
Phải trả các khoản thu hộ, chi hộ	16.343.169.374	15.373.887.566
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	15.405.071.838	14.278.219.887
- Các công ty khác	938.097.536	1.095.667.679
Đặt cọc mua căn hộ	15.754.167.390	2.860.116.019
Ký quỹ, ký cược	6.000.000.000	740.000.000
Lãi phải trả	5.828.633.903	-
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	5.823.324.620
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	-	5.823.324.620
Khác	2.717.464.614	17.206.500
	<u>69.489.745.281</u>	<u>24.814.534.705</u>
Dài hạn		
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	4.700.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	71.000.000
	<u>4.736.000.000</u>	<u>71.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>74.225.745.281</u>	<u>24.885.534.705</u>

Trong đó:

- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	20.605.071.838	14.278.219.887
- Phải trả các bên khác	53.620.673.443	10.607.314.818

- (i) Đây là khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam ("Mơ Ước Đông Nam") theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") giữa An Phú Long, công ty con của Công ty, và Mơ Ước Đông Nam về đầu tư Dự án Cao ốc Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 tọa lạc tại số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Ngắn hạn				
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 20.1)	130.426.251.256	28.048.911.383	(79.235.677.628)	79.239.485.011
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB	47.103.580.266	13.669.688.779	(10.298.400.000)	50.474.869.045
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội	29.578.085.705	-	(813.469.739)	28.764.615.966
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	31.954.547.860	13.286.539.181	(45.241.087.041)	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	21.790.037.425	1.092.683.423	(22.882.720.848)	-
Vay cá nhân (Thuyết minh số 20.2)	11.938.058.295	-	(2.303.747.520)	9.634.310.775
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.3)	-	13.115.627.555	-	13.115.627.555
Vay từ công ty khác (Thuyết minh số 20.4)	-	81.000.000.000	(77.000.000.000)	4.000.000.000
Vay ngân hàng	30.860.000.000	6.560.000.000	(37.420.000.000)	-
	173.224.309.551	128.724.538.938	(195.959.425.148)	105.989.423.341
Dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.3)	-	52.462.510.221	(13.115.627.555)	39.346.882.666
TỔNG CỘNG	173.224.309.551	181.187.049.159	(209.075.052.703)	145.336.306.007

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay các công ty chứng khoán

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

20.2 Vay cá nhân

Chi tiết khoản vay cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Ngọc Long	9.634.310.775	Ngày 31 tháng 5 năm 2018	Đầu tư tài chính	13,5	Tài sản hình thành từ khoản vay

20.3 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Sơn	52.462.510.221	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2018 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Tài trợ cho dự án An Phú Long Land 1	11	Tài sản hình thành trong tương lai dự án An Phú Long Land 1
					Ba mươi (30) quyền sử dụng đất tại Tỉnh Bình Thuận thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	13.115.627.555
- Vay dài hạn	39.346.882.666

20.4 Vay từ công ty khác

Đây là khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ cho hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của An Phú Long, có kỳ hạn trả gốc vào 18 tháng 1 năm 2018 và lãi suất cố định là 12%/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)	VND
Năm trước:					
Số đầu năm	183.997.020.000	18.002.763.620	1.186.722.152	16.624.892.195	219.811.397.967
Phát hành cổ phiếu	306.002.980.000	30.479.298.000	-	-	336.482.278.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	69.498.728.792	69.498.728.792
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.433.800.000	(1.433.800.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.433.800.000)	(1.433.800.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(708.000.000)	(708.000.000)
và Ban Kiểm soát	-	-	(1.179.162.285)	-	(1.179.162.285)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối năm	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	82.548.020.987	622.471.442.474
Năm nay:					
Số đầu năm	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	82.548.020.987	622.471.442.474
(Trình bày lại - Thuyết minh số 34)	-	-	-	68.562.639.295	68.562.639.295
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	5.856.705.251	(5.856.705.251)	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(5.856.705.251)	(5.856.705.251)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(971.829.294)	(971.829.294)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-
và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-
Số cuối năm	490.000.000.000	48.482.061.620	7.298.065.118	138.425.420.486	684.205.547.224

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số cuối năm
Cổ phiếu được phép phát hành	49.000.000	49.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.000.000	49.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	49.000.000	49.000.000

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

21.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	490.000.000.000	183.997.020.000
Tăng trong năm	-	306.002.980.000
Số cuối năm	490.000.000.000	490.000.000.000

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán đất nền	107.917.984.279	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.976.606.965	7.265.146.158
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	3.830.136.100	23.848.242.899
Doanh thu bán hàng	1.909.320.000	75.274.733.964
TỔNG CỘNG	129.634.047.344	106.388.123.021

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ hợp đồng ủy thác đầu tư	24.000.000.000	-
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	20.094.668.442	49.307.495
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	6.099.900.081	65.758.088.106
Lãi tiền gửi	9.696.765	30.382.939
TỔNG CỘNG	50.204.265.288	65.837.778.540

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	57.243.715.477	-
Giá vốn của bất động sản đầu tư	4.088.930.799	17.014.833.452
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.892.096.000	72.457.077.120
TỔNG CỘNG	63.224.742.276	89.471.910.572

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	13.793.143.104	17.209.317.024
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	382.616.856	902.609.416
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	174.842.640	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	27.106.942
Chi phí khác	143.045.167	10.574.714
TỔNG CỘNG	14.493.647.767	18.149.608.096

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.904.809.935	-
Chi phí khác	3.430.589.455	-
TỔNG CỘNG	29.335.399.390	-

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)
Chi phí nhân viên	22.103.103.650	13.936.740.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.571.266.410	7.554.742.394
Chi phí khấu hao và hao mòn	639.484.454	363.575.028
Chi phí khác	4.911.384.435	4.359.215.586
TỔNG CỘNG	37.225.238.949	26.214.273.408

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt do hủy đặt cọc	103.953.570	2.500.000.000
Phạt bồi thường hợp đồng bán nhà	-	17.600.000.000
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	61.751.931
Thu nhập khác	41.762.128	9.945.431
	<u>145.715.698</u>	<u>20.171.697.362</u>
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp tiền sử dụng đất	(1.705.991.850)	-
Chi phí khác	(679.538.743)	(276.346.208)
	<u>(2.385.530.593)</u>	<u>(276.346.208)</u>
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(2.239.814.895)</u>	<u>19.895.351.154</u>

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	57.243.715.477	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.476.076.345	7.554.742.394
Chi phí nhân công	22.103.103.650	13.936.740.400
Giá vốn của bất động sản đầu tư	4.088.930.799	17.014.833.452
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.892.096.000	72.457.077.120
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11 và 12)	352.168.947	363.575.028
Lợi thế thương mại	287.315.507	-
Chi phí khác	8.341.973.890	4.359.215.586
TỔNG CỘNG	<u>129.785.380.615</u>	<u>115.686.183.980</u>

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.348.351.349	12.094.501.414
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(48.972.358)	-
TỔNG CỘNG	<u>9.299.378.991</u>	<u>12.094.501.414</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	78.345.739.613	81.593.200.659
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	15.669.147.923	16.318.640.132
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗ thuế ở các công ty con	2.013.796.666	11.818.657
Phần lãi trong công ty liên kết	(9.005.254.052)	(4.661.548.004)
Chi phí lãi vay tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp đủ	-	209.381.419
Phân bổ lợi thế thương mại	57.463.101	-
Chi phí không được khấu trừ	476.765.282	216.209.210
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	87.460.071	-
Chi phí thuế TNDN	9.299.378.991	12.094.501.414

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	23.670.841	-	23.670.841	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	25.301.517	-	25.301.517	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	48.972.358	-		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			48.972.358	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản mục sau do không ước tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai:

VND

Chênh lệch tạm thời

Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con 10.699.891.070

30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	68.562.639.295	69.498.728.792
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(2.423.766.063)</u>	<u>(5.856.705.251)</u>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	66.138.873.232	63.642.023.541
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>49.000.000</u>	<u>40.951.702</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (VND)	1.350	1.554
- Lãi suy giảm (VND)	1.350	1.554

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 20 tháng 4 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 4 năm 2017.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Lâm Thị Thanh Bích	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng	-	60.600.000.000
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	5.126.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Thu hồi hợp tác đầu tư	31.000.642.000	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Bên liên quan	Chi hộ	-	8.810.598.386
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý dự án Chi hộ	5.737.062.112 7.012.934.895	1.947.258.923 9.601.992.162
Bà Đặng Bích Vân	Bên liên quan	Thanh lý tài sản	-	272.727.273

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý dự án	8.452.753.140	2.141.984.816
Bà Đặng Bích Vân	Bên liên quan	Thanh lý tài sản cố định	-	87.000.000
TỔNG CỘNG			8.452.753.140	2.228.984.816

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản phải thu khác				
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Chi hộ	13.405.927.057	9.601.992.162
Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh nghiệp Quốc Tế	Bên liên quan	Chi hộ	2.923.531.087	2.923.531.087
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Bên liên quan	Chi hộ	2.114.469.952	2.114.469.952
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	31.000.642.000
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	-	3.500.000.000
Bà Lâm Thị Thanh Bích	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng	-	39.130.799.040
TỔNG CỘNG			18.443.928.096	88.271.434.241
Các khoản phải trả khác				
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Bên liên quan	Chi hộ	15.405.071.838	14.278.219.887
		Hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.700.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Chi hộ	500.000.000	-
TỔNG CỘNG			20.605.071.838	14.278.219.887
Các giao dịch với các bên liên quan khác				
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc				
VND				
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thù lao			7.277.810.422	5.549.484.980

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	4.148.212.200	3.629.339.400
Từ 1 - 5 năm	-	1.270.843.200
TỔNG CỘNG	4.148.212.200	4.900.182.600

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

33.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Phân bón	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Doanh thu thuần					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.909.320.000	111.748.120.379	15.976.606.965	-	129.634.047.344
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	6.580.284.030	(6.580.284.030)	-
Tổng doanh thu thuần	1.909.320.000	111.748.120.379	22.556.890.995	(6.580.284.030)	129.634.047.344
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	17.224.000	50.415.474.103	15.976.606.965	-	66.409.305.068
Chi phí không phân bổ					(66.560.638.339)
Doanh thu hoạt động tài chính					50.204.265.288
Chi phí tài chính					(14.493.647.767)
Lỗ khác					(2.239.814.895)
Phần lãi từ công ty liên kết					45.026.270.258
Lợi nhuận thuần trước thuế					78.345.739.613
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(9.348.351.349)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					48.972.358
Lợi nhuận sau thuế					69.046.360.622
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	-	752.663.059.772	18.582.821.920	(157.203.102.639)	614.042.779.053
Tài sản không phân bổ					468.521.942.707
Tổng tài sản					1.082.564.721.760
Nợ phải trả bộ phận	-	440.876.612.446	16.323.296	(157.203.102.639)	283.689.833.103
Nợ phải trả không phân bổ					110.750.157.912
Tổng nợ phải trả					394.439.991.015

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Phân bón	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
					VND
Doanh thu thuần					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	75.274.733.964	23.848.242.899	7.265.146.158	-	106.388.123.021
Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	2.628.869.406	(2.628.869.406)	-
Tổng doanh thu thuần	75.274.733.964	23.848.242.899	9.894.015.564	(2.628.869.406)	106.388.123.021
Kết quả hoạt động kinh doanh					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	2.817.656.844	6.833.409.447	7.265.146.158	-	16.916.212.449
Chi phí không phân bổ					(26.214.273.408)
Doanh thu hoạt động tài chính					65.837.778.540
Chi phí tài chính					(18.149.608.096)
Lợi nhuận khác					19.895.351.154
Phần lãi trong công ty liên kết					23.307.740.020
Lợi nhuận thuần trước thuế					81.593.200.659
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(12.094.501.414)
Lợi nhuận sau thuế					69.498.699.245
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	-	434.164.360.619	5.033.741.163	(48.805.164.776)	390.392.937.006
Tài sản không phân bổ					442.919.639.616
Tổng tài sản					833.312.576.622
Nợ phải trả bộ phận	-	53.321.332.924	-	(48.805.164.776)	4.516.168.148
Nợ phải trả không phân bổ					206.285.247.710
Tổng nợ phải trả					210.801.415.858

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Ngoài ra, một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Phân loại lại	VND Số đầu năm (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	111.560.181.888	-	2.141.984.816	113.702.166.704
Phải thu dài hạn khác	191.849.405.146	-	(3.456.984.816)	188.392.420.330
Hàng tồn kho	-	30.434.073.893	107.637.346.587	138.071.420.480
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	1.315.000.000	1.315.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	110.188.370.414	-	(107.637.346.587)	2.551.023.827
Lợi thế thương mại	29.926.839.328	(29.926.839.328)	-	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.764.516.019	-	(2.860.116.019)	904.400.000
Phải trả ngắn hạn khác	21.954.418.686	-	2.860.116.019	24.814.534.705
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	82.040.786.422	507.234.565	-	82.548.020.987
	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Phân loại lại	Năm trước (được trình bày lại)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Chi phí quản lý doanh nghiệp	(26.721.507.973)	507.234.565	-	(26.214.273.408)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	68.991.464.680	507.234.565	-	69.498.699.245

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. ĐIỀU CHỈNH VÀ PHÂN LOẠI LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG (tiếp theo)

			VND
	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Năm trước (được trình bày lại)
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT			
Hoàn nhập dự phòng	(15.596.481.164)	15.596.481.164	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	(79.719.309.388)	12.003.881.823	(67.715.427.565)
Giảm các khoản phải thu	25.407.108.306	(52.223.597.552)	(26.816.489.246)
Tăng hàng tồn kho	-	(2.119.994.481)	(2.119.994.481)
Giảm các khoản phải trả	(43.895.841.750)	(50.250.909)	(43.946.092.659)
Tăng chi phí trả trước	(3.817.226.324)	107.943.636	(3.709.282.688)
Tiền chi để mua sắm TSCĐ	(2.922.319.354)	2.062.301.754	(860.017.600)
Tiền thu do thanh lý TSCĐ	24.120.970.172	24.116.000.000	48.236.970.172

35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Mua Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông ("Bình Đông")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 046/2017/DRH/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 12 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc Công ty nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp trong Bình Đông từ các chủ sở hữu.

Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp trong Bình Đông với tổng giá phí là 198.000.000.000 VND.

Mua 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB")

Vào ngày 19 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu, tương đương 5,77% tỷ lệ sở hữu trong KSB với tổng giá trị phí là 117.272.186.408 VND. Theo đó, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong KSB từ 22,34% lên 28,11%.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Thị Mai Nương
Người lập



Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng




Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018