

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 SGDC TP HCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDC TP HCM)

(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.: 049/2018/DRH-CBTT

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

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDC 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, TP HCM/ *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 Riêng đã được kiểm toán năm 2017/ *Disclosure
of the 2017 separate 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>

*This information was disclosed on Company's Portal on Mar 30th 2018 Available at:
<http://www.dreamhouse.vn>*

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/ Attachment:

- Báo cáo tài chính Riêng đã được kiểm toán năm 2017/ The 2017 separate financial statements has been audited.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người UQ CBTT

Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



TRẦN HOÀNG ANH

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 34

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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 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 Chí Hùng Việt	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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 để ngày 30 tháng 3 năm 2018.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phan Tân Đạt
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61354722/19488748

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 các báo cáo tài chính riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập 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 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2018 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 27 tháng 3 năm 2017.

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 RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		118.636.637.489	181.129.554.611
110	I. Tiền	4	23.556.079.327	7.801.217.241
111	1. Tiền		23.556.079.327	7.801.217.241
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	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		93.451.022.646	164.847.427.717
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	18.582.821.920	116.593.923.051
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		95.235.000	316.500.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	13.115.627.555	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	61.657.338.171	47.937.004.666
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.048.535.516	1.452.898.622
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	912.766.501	904.971.700
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	13	135.769.015	547.926.922
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		732.951.358.259	637.599.859.290
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		40.449.718.666	234.305.828.759
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	39.346.882.666	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.102.836.000	234.305.828.759
220	II. Tài sản cố định		1.271.181.200	1.733.441.630
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	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	10	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	12	686.053.857.883	391.353.957.802
251	1. Đầu tư vào công ty con		406.890.000.000	109.890.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		263.257.522.355	286.798.222.355
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25.040.700.000	5.500.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(9.134.364.472)	(10.834.264.553)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.556.057.581	1.918.531.887
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.532.386.740	1.918.531.887
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23.3	23.670.841	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		851.587.995.748	818.729.413.901

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		222.639.103.468	207.189.647.710
310	I. Nợ ngắn hạn		183.256.220.802	207.118.647.710
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		8.161.648	124.520.548
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	904.400.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	336.520.377	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		190.000.000	290.293.250
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	77.490.597.163	21.214.418.686
320	7. Vay ngắn hạn	15	101.989.423.341	173.224.309.551
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.922.864.057	333.212.056
330	II. Nợ dài hạn		39.382.882.666	71.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	36.000.000	71.000.000
338	2. Vay dài hạn	15	39.346.882.666	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		628.948.892.280	611.539.766.191
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	628.948.892.280	611.539.766.191
411	1. Vốn cổ phần		490.000.000.000	490.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		490.000.000.000	490.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		48.482.061.620	48.482.061.620
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		7.298.065.118	1.441.359.867
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		83.168.765.542	71.616.344.704
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		58.931.104.908	13.049.292.195
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		24.237.660.634	58.567.052.509
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		851.587.995.748	818.729.413.901

Mai

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Thuần

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 RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.1	28.296.347.095	109.016.992.427
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	18, 22	(8.458.218.044)	(89.471.910.572)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.838.129.051	19.545.081.855
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	17.2	62.444.254.944	65.207.247.966
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	19	(14.072.411.253) (15.168.667.002)	(5.202.219.990) (17.209.317.024)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20, 22	(40.304.364.769)	(28.783.907.062)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.905.607.973	50.766.202.769
31	8. Thu nhập khác	21	41.762.128	20.171.697.362
32	9. Chi phí khác	21	(546.960.213)	(276.346.208)
40	10. (Lỗ) lợi nhuận khác	21	(505.198.085)	19.895.351.154
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.400.409.888	70.661.553.923
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.1	(3.186.420.095)	(12.094.501.414)
52	13. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	23.3	23.670.841	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		24.237.660.634	58.567.052.509

Mai

Phạm Thị Mai Nương
Người lập

Thuần

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng



Đạt

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

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


VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		27.400.409.888	70.661.553.923
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	9, 10	352.168.947	363.575.028
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.525.057.441)	(15.596.481.164)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(42.023.978.498)	(69.235.803.933)
06	Chi phí lãi vay	19	15.168.667.002	17.209.317.024
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(627.790.102)	3.402.160.878
09	Giảm các khoản phải thu		48.154.910.910	1.546.605.431
10	Tăng hàng tồn kho		(2.130.738.929)	(1.315.000.000)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		52.419.056.133	(46.616.635.398)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		378.350.346	(2.194.417.611)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		6.272.168.391	(6.909.344.324)
14	Tiền lãi vay đã trả		(12.317.431.079)	(17.248.008.052)
15	Thuế TNDN đã nộp		(13.815.279.599)	(3.937.449.783)
16	Tiền thu khác từ 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		75.066.192.821	(74.941.142.738)
	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
23	Tiền chi cho vay		(52.462.510.221)	-
25	Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác		(297.000.000.000)	(496.643.052.403)
26	Tiền thu hồi đầu tư vào đơn vị khác		263.873.181.888	49.833.900.112
27	Lãi tiền gửi thu được, cổ tức được chia		13.949.586.502	12.347.240.471
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(27.423.327.191)	(387.084.959.248)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	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		87.071.421.604	424.939.036.007
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(118.959.425.148)	(294.974.726.456)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(31.888.003.544)	466.446.587.551
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		15.754.862.086	4.420.485.565
60	Tiền đầu năm		7.801.217.241	3.380.731.676
70	Tiền cuối năm	4	23.556.079.327	7.801.217.241


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 RIÊNG

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 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 là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; môi giới bất động sản và kinh doanh phân bón.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đến ngày 30 tháng 3 năm 2018.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, và được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh.

3.8 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.11 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.12 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bán bất động sản đầu tư

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng.

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 lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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 gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	224.900.112	129.543.444
Tiền gửi ngân hàng	23.331.179.215	7.671.673.797
TỔNG CỘNG	23.556.079.327	7.801.217.241

5. 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 và Sản xuất Vật liệu Xây dựng	16.600	637.488.433	-	-
Công ty Cổ phần Sữa 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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	18.582.821.920	5.033.741.163
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	18.582.821.920	116.593.923.051
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	18.582.821.920	5.120.741.163
- Phải thu các bên khác	-	111.473.181.888

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn thể hiện khoản cho Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long, công ty con, vay với thời hạn là 36 tháng kể từ ngày 3 tháng 10 năm 2017 và hưởng tiền lãi theo lãi suất 11%/năm (Thuyết minh số 24).

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
VND		
Ngắn hạn		
Chi phí trả hộ	57.797.465.514	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	38.103.930.816	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	13.405.927.057	-
- Khác	6.287.607.641	-
Tạm ứng cho nhân viên	870.298.853	3.855.815.989
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	-	39.130.799.040
Khác	2.989.573.804	4.950.389.637
	<u>61.657.338.171</u>	<u>47.937.004.666</u>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	1.102.836.000	1.078.836.000
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư	-	120.000.000.000
Chi phí trả hộ	-	61.651.851.936
- Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	-	45.913.408.429
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	-	9.601.992.162
- Khác	-	6.136.451.345
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	31.000.642.000
Khác	-	20.574.498.823
	<u>1.102.836.000</u>	<u>234.305.828.759</u>
TỔNG CỘNG	<u>62.760.174.171</u>	<u>282.242.833.425</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	56.868.329.412	134.184.842.670
- Phải thu các bên khác	5.891.844.759	148.057.990.755

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
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	<u>103.832.610</u>	<u>-</u>	<u>1.063.645.707</u>	<u>1.167.478.317</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>103.832.610</i>	<i>-</i>	<i>330.798.431</i>	<i>434.631.041</i>
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	<u>(103.832.610)</u>	<u>-</u>	<u>(437.477.717)</u>	<u>(541.310.327)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>-</u>	<u>844.462.482</u>	<u>71.962.426</u>	<u>916.424.908</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>626.167.990</u>	<u>626.167.990</u>

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Chi phí thuê trả trước	852.202.500	817.271.700
Khác	<u>60.564.001</u>	<u>87.700.000</u>
	<u>912.766.501</u>	<u>904.971.700</u>
Dài hạn		
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	1.029.263.888	1.059.114.461
Công cụ, dụng cụ	<u>503.122.852</u>	<u>859.417.426</u>
	<u>1.532.386.740</u>	<u>1.918.531.887</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.445.153.241</u>	<u>2.823.503.587</u>

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	406.890.000.000	109.890.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	263.257.522.355	286.798.222.355
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.3)	<u>25.040.700.000</u>	<u>5.500.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>695.188.222.355</u>	<u>402.188.222.355</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(9.134.364.472)</u>	<u>(10.834.264.553)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>686.053.857.883</u>	<u>391.353.957.802</u>

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

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

12.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty con như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,00	297.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,95	109.890.000.000	-	99,95	109.890.000.000	-
TỔNG CỘNG				406.890.000.000	-		109.890.000.000	-

(*) Vào ngày 12 tháng 12 năm 2017, Công ty đã nhận chuyển nhượng 29.700.000 cổ phần, tương đương 99,00% tỷ lệ sở hữu, từ các cổ đông hiện hữu trong Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn"). Theo đó, Đông Sài Gòn trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

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

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (i)	Khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp	Đang hoạt động	22,34	263.257.522.355	-	22,34	263.257.522.355	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (ii)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	-	-	-	23,37	23.540.700.000	(10.004.209.461)
TỔNG CỘNG				263.257.522.355	-		286.798.222.355	(10.004.209.461)

(i) Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB") là một công ty cổ phần được thành lập theo GCNĐKKD số 4603000226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006 và các GCNĐKKD điều chỉnh. KSB có trụ sở đăng ký tại Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của KSB trong năm 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 23,37% của Công ty trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long ("Mơ Ước Cửu Long"). Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Mơ Ước Cửu Long vào ngày 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 12.3).

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

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

12.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (Thuyết minh số 12.2)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	19,40	19.540.700.000	(8.304.309.380)	-	-	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	13,53	5.500.000.000	(830.055.092)	13,53	5.500.000.000	(830.055.092)
TỔNG CỘNG				25.040.700.000	(9.134.364.472)		5.500.000.000	(830.055.092)

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

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

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	547.926.922	1.912.914.479	(2.325.072.386)	135.769.015
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.694.501.415	3.186.420.095	(13.815.279.599)	65.641.911
Thuế thu nhập cá nhân	277.229.931	820.677.300	(827.028.765)	270.878.466
Thuế giá trị gia tăng	-	2.774.884.214	(2.774.884.214)	-
TỔNG CỘNG	10.971.731.346	6.781.981.609	(17.417.192.578)	336.520.377

14. PHẢI TRẢ KHÁC

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Ngắn hạn			
Mượn không lãi suất (*)	56.186.122.322	-	
Phải trả các khoản 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	
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	491.992.022	619.638.165	
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	446.105.514	476.029.514	
Lãi vay phải trả	2.971.529.173	-	
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	5.823.324.620	
Khác	1.989.776.294	17.206.500	
	<u>77.490.597.163</u>	<u>21.214.418.686</u>	
Dài hạn			
Nhận ký quỹ	36.000.000	71.000.000	
TỔNG CỘNG	77.526.597.163	21.285.418.686	
<i>Trong đó:</i>			
- Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 24)	71.591.194.160	14.278.219.887	
- Phải trả các bên khác	5.935.403.003	7.007.198.799	

(*) Đây là khoản tiền mượn từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến, bên liên quan, nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

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

15. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Ngắn hạn				
Vay ngân hàng	30.860.000.000	6.560.000.000	(37.420.000.000)	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 15.3)	-	13.115.627.555	-	13.115.627.555
Vay các công ty (Thuyết minh 15.1)	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 15.2)	11.938.058.295	-	(2.303.747.520)	9.634.310.775
	<u>173.224.309.551</u>	<u>47.724.538.938</u>	<u>(118.959.425.148)</u>	<u>101.989.423.341</u>
Dài hạn				
Vay ngân hàng (Thuyết minh 15.3)	-	52.462.510.221	(13.115.627.555)	39.346.882.666
TỔNG CỘNG	<u>173.224.309.551</u>	<u>100.187.049.159</u>	<u>(132.075.052.703)</u>	<u>141.336.306.007</u>

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

15. VAY (tiếp theo)

15.1 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.

15.2 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	<u>9.634.310.775</u>	Ngày 31 tháng 5 năm 2018	Đầu tư tài chính	13,5	Tài sản hình thành từ khoản vay

15.3 Vay ngân hàng

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	<u>52.462.510.221</u>	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
<i>Trong đó:</i>					
- Vay dài hạn đến hạn trả	13.115.627.555				
- Vay dài hạn	39.346.882.666				

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
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	-	-	-	58.567.052.509	58.567.052.509
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.433.800.000	(1.433.800.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.433.800.000)	(1.433.800.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(708.000.000)	(708.000.000)
Giảm khác	-	-	(1.179.162.285)	-	(1.179.162.285)
Số cuối năm	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	71.616.344.704	611.539.766.191
Năm nay:					
Số đầu năm	490.000.000.000	48.482.061.620	1.441.359.867	71.616.344.704	611.539.766.191
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	24.237.660.634	24.237.660.634
Phân phối lợi nhuận	-	-	5.856.705.251	(5.856.705.251)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.856.705.251)	(5.856.705.251)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(971.829.294)	(971.829.294)
Số cuối năm	490.000.000.000	48.482.061.620	7.298.065.118	83.168.765.542	628.948.892.280

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

16.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu 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.

16.3 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

17. DOANH THU

17.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.556.890.995	9.894.015.564
Doanh thu bán hàng	1.909.320.000	75.274.733.964
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	3.830.136.100	23.848.242.899
TỔNG CỘNG	28.296.347.095	109.016.992.427
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 24)</i>	12.317.346.142	4.576.128.329
<i>Doanh thu từ các bên khác</i>	15.979.000.953	104.440.864.098

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

17. DOANH THU (tiếp theo)

17.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ hoạt động ủy thác	24.000.000.000	-
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	20.094.668.442	49.307.495
Cổ tức	12.569.220.000	12.317.000.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	4.400.000.000	52.810.700.000
Lãi cho vay	1.375.523.898	-
Lãi tiền gửi	4.842.604	30.240.471
TỔNG CỘNG	62.444.254.944	65.207.247.966

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	4.088.930.799	17.014.833.452
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.892.096.000	72.457.077.120
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.477.191.245	-
TỔNG CỘNG	8.458.218.044	89.471.910.572

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	15.168.667.002	17.209.317.024
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(1.699.900.081)	(15.596.481.164)
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	-	902.609.416
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	2.676.200.000
Chi phí khác	603.644.332	10.574.714
TỔNG CỘNG	14.072.411.253	5.202.219.990

20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	26.079.688.850	16.565.609.806
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.432.821.577	4.216.418.136
Chi phí thuê	4.931.956.640	3.419.579.702
Chi phí khấu hao và hao mòn	352.168.947	363.575.028
Chi phí khác	4.507.728.755	4.218.724.390
TỔNG CỘNG	40.304.364.769	28.783.907.062

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

21. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt bồi thường hợp đồng bán nhà	-	17.600.000.000
Thu nhập do người mua hủy đặt cọc	-	2.500.000.000
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	61.751.931
Khác	41.762.128	9.945.431
	<u>41.762.128</u>	<u>20.171.697.362</u>
Chi phí khác		
Chi phí khác	(546.960.213)	(276.346.208)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(505.198.085)</u>	<u>19.895.351.154</u>

22. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	28.556.880.095	16.565.609.806
Chi phí thuê	4.931.956.640	3.419.579.702
Giá vốn của bất động sản đầu tư đã bán	4.088.930.799	17.014.833.452
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.432.821.577	4.216.418.136
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 9 và 10)	352.168.947	363.575.028
Chi phí khác	4.507.728.755	4.218.724.390
TỔNG CỘNG	<u>48.762.582.813</u>	<u>118.255.817.634</u>

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

23.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.186.420.095	12.094.501.414
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(23.670.841)	-
TỔNG CỘNG	<u>3.162.749.254</u>	<u>12.094.501.414</u>

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

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	27.400.409.888	70.661.553.923
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	5.480.081.978	14.132.310.785
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản chi phí không được trừ	132.722.043	216.209.210
Chi phí lãi vay tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp đủ	-	209.381.419
Thu nhập cổ tức	(2.513.844.000)	(2.463.400.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	87.460.074	-
Chi phí thuế TNDN	3.186.420.095	12.094.501.414

23.2 Thuế TNDN hiện hành

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

23.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	23.670.841	-	23.670.841	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần	23.670.841	-		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			23.670.841	-

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

24. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Chi hộ	58.381.347.200	39.111.408.429
		Cho vay	52.462.510.221	-
		Dịch vụ quản lý dự án	2.776.585.200	2.628.869.406
		Phí môi giới	2.603.698.830	-
		Lãi cho vay	1.375.523.898	-
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	5.126.000.000	3.500.000.000
Bà Lâm Thị Thanh Bích	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng	-	60.600.000.000
Bà Đặng Bích Vân	Bên liên quan	Thanh lý tài sản	-	272.727.273
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 Cửu Long	Bên liên quan	Chi hộ	-	8.810.598.386
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Chi hộ	8.012.934.895	9.601.992.162
		Dịch vụ quản lý dự án	5.737.062.112	1.947.258.923
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	94.310.000.000	-
		Dịch vụ quản lý dự án	1.200.000.000	-

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				
<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>
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	<u>13.115.627.555</u>	<u>-</u>

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

24. 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>	
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>					
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án Phí môi giới	5.946.000.067 2.864.068.713	2.891.756.347	-
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	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiên	Công ty con	Dịch vụ quản lý dự án	1.320.000.000		-
Bà Đặng Bích Vân	Bên liên quan	Thanh lý tài sản cố định	-	87.000.000	
TỔNG CỘNG			18.582.821.920	5.120.741.163	
<i>Các khoản phải thu khác</i>					
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Chi hộ	38.103.930.816	45.913.408.429	
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 Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Chi hộ	320.470.500		-
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Hợp tác đầu tư dự án	-	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			56.868.329.412	134.184.842.670	

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

24. 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	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải thu về cho vay dài hạn					
Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Công ty con	Cho vay	39.346.882.666	-	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Công ty con	Mượn tiền	56.186.122.322	-	
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Bên liên quan	Thu hộ	15.405.071.838	14.278.219.887	
TỔNG CỘNG			71.591.194.160	14.278.219.887	

Giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

		VND	
		Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao		7.277.810.422	5.549.484.980

25. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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
Đến 1 năm		4.148.212.200	2.541.686.400
Trên 1 - 5 năm		-	1.270.843.200
TỔNG CỘNG		4.148.212.200	3.812.529.600

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

26. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng 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 riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số đầu năm (được trình bày lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	111.560.181.888	5.033.741.163	116.593.923.051
Phải thu dài hạn khác	240.654.569.922	(6.348.741.163)	234.305.828.759
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	1.315.000.000	1.315.000.000
	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Năm trước (được trình bày lại)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Giảm các khoản phải thu	24.347.605.431	(22.801.000.000)	1.546.605.431
Tăng hàng tồn kho	-	(1.315.000.000)	(1.315.000.000)
Tăng các khoản chi phí trả trước	(2.086.473.975)	(107.943.636)	(2.194.417.611)
Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	(967.961.236)	107.943.636	(860.017.600)
Tiền thu do thanh lý tài sản cố định	24.120.970.172	24.116.000.000	48.236.970.172

27. 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 phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.


Phạm Thị Mai Nương
Người lập


Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng




Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018