

SỔ GIAO DỊCH THUẬT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

ĐẾN

Số: 36106

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (PHẦN BỔ SUNG)

Giờ: Ngày 31 tháng 10 năm 12

NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

24.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước là các công ty liên doanh và các công ty liên kết của Công ty. Trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Số dư với các bên liên quan	Tại 30/09/2012	Tại 01/01/2012
	VND	VND
Phải thu khách hàng	47,803,384	22,098,364
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	47,803,384	22,098,364
Phải thu khác	10,788,996,632	10,067,057,882
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	313,094,132	234,357,732
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	1,513,481,059	1,176,278,709
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	8,962,421,441	8,656,421,441
Phải trả người bán	250,940,000	57,630,000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	250,940,000	57,630,000
Phải trả khác	2,496,337,141	3,349,468,941
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	254,018,634	483,272,514
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	2,242,318,507	2,866,196,427

25. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chi tiêu	Doanh thu mỗi giới Bất động sản (VND)	Doanh thu bán phần bón(VND)	Doanh thu cho thuê văn phòng (VND)	Khác (VND)	Tổng (VND)
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài					
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận khác	450,000,000	21,258,413,333	46,000,000	236,816,220	21,991,229,553
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(333,613,853)	(1,695,456,610)	46,000,000	16,922,383	(1,966,148,080)
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	3,000,000,000				3,000,000,000
Tài sản bộ phận					295,098,589,047
Tài sản không phân bổ					298,098,589,047
Tổng tài sản					100,016,751,068
Nợ phải trả bộ phận					100,016,751,068
Nợ phải trả không phân bổ					
Tổng nợ phải trả					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các yếu tố rủi ro tài chính

Tổng quan

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính:

- a. Rủi ro thị trường
- b. Rủi ro tín dụng
- c. Rủi ro thanh khoản

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

a. Rủi ro thị trường

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

(a.1) Rủi ro tiền tệ

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

(a.2) Rủi ro giá

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(a.3) Rủi ro lãi suất

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

b. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

Các khoản đầu tư

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

Số dư với ngân hàng

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

Các tài sản tài chính và mức độ suy giảm giá trị

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là các khoản tiền gửi ở các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác mà không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các công ty có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

Giá trị các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác của Công ty tại ngày 30/09/2012 là 50.640.716.779 đồng. Trong đó các khoản phải thu khách hàng kể từ ngày phát sinh tính đến ngày 30/09/2012 chưa thu, chi tiết bảng kê theo thời hạn ngày bên dưới:

Thời hạn	Tại 30/09/2012
Từ 1 đến 30 ngày	163.750.120
Từ 31 đến 60 ngày	576.790.110
Từ 61 đến 90 ngày	13.390.000.000
Trên 90 ngày	36.267.231.209
Cộng	50.397.771.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các tài sản tài chính và mức độ suy giảm giá trị (tiếp)

Các khoản công nợ quá hạn trên sẽ được công ty đánh giá và trích lập dự phòng vào cuối năm tài chính

c. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Công ty quản lý mức thanh khoản bằng cách đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tại ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các qui định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

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

	Dưới 1 năm (VND)	Tổng(VND)
Tại 30/09/12		
Phải trả người bán	4,173,248,002	4,173,248,002
Các khoản vay	70,890,000,000	70,890,000,000
Chi phí phải trả		-
Nợ tài chính khác	2,496,337,141	2,496,337,141
Cộng	77,559,585,143	77,559,585,143
Tại 01/01/2012		
Phải trả người bán	157,572,002	157,572,002
Các khoản vay	52,263,211,087	52,263,211,087
Chi phí phải trả	185,959,041	185,959,041
Nợ tài chính khác	3,525,563,941	3,525,563,941
Cộng	56,132,306,071	56,132,306,071

Ban điều hành đánh giá mức tập trung thanh khoản ở mức thấp. Ban điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng của tài sản tài chính. Việc trình bày thông tin tài sản phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

c. Rủi ro thanh khoản

	Dưới 1 năm (VND)	Trên 1 năm (VND)	Tổng (VND)
Tại 30/09/2012			
Tiền	3,460,217,189		3,460,217,189
Đầu tư ngắn hạn	5,118,666,707		5,118,666,707
Phải thu khách hàng	9,892,431,620		9,892,431,620
Đầu tư dài hạn		157,479,111,089	157,479,111,089
Tài sản tài chính khác	42,302,513,498		42,302,513,498
Cộng	60,773,829,014	157,479,111,089	218,252,940,103
Tại 01/01/2012			
Tiền	2,259,819,414		2,259,819,414
Đầu tư ngắn hạn	5,118,666,707		5,118,666,707
Phải thu khách hàng	34,613,286,413		34,613,286,413
Đầu tư dài hạn		144,413,759,200	144,413,759,200
Tài sản tài chính khác	21,841,922,435		21,841,922,435
Cộng	63,833,694,969	144,413,759,200	208,247,454,169

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2012

Kế toán trưởng

Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành