CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 04 năm 2012

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5- 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 25

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm 2011 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch
Ông Vũ Duy Bằng	Phó Chủ tịch
Ông Trần Kim Cương	Thành viên
Ông Trần Anh Tùng	Thành viên
Bà Đặng Bích Hồng	Thành viên
Ông Lin Yi Huang	Thành viên
Ông Chappe Bertrand	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đặng Đức Thành	Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Đức Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Tấn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

Số: 22/2012/UHYHCM - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính của công ty được lập ngày 07 tháng 04 năm 2012, trình bày từ trang 05 đến trang 25 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc ở trang 2 và 3, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định về kế toán tại Việt Nam.

S.Đ.K.H.Đ: 0102021062-001-CT.T.N.H.H
CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY (TP. HÀ NỘI)
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Tự Trung
Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1226/KTV

Phan Thanh Điền
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1496/KTV

Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2011 VND	Tại 01/01/2011 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**72.993.921.368**	**50.501.601.413**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**2.259.819.414**	**4.938.688.444**
Tiền	111		2.259.819.414	4.938.688.444
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**5.118.666.707**	**8.554.066.840**
Đầu tư ngắn hạn	121		5.780.312.500	8.554.066.840
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn	129		(661.645.793)	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**56.455.208.848**	**31.749.744.194**
Phải thu khách hàng	131	6	34.613.286.413	14.121.165.565
Trả trước cho người bán	132	7	1.999.556.859	5.523.109.057
Các khoản phải thu khác	135	8	19.842.365.576	12.105.469.572
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	**140**		**7.761.000**	**154.109.999**
Hàng tồn kho	141		7.761.000	154.109.999
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**9.152.465.399**	**5.104.991.936**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		34.539.143	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		301.434.320	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	9	8.816.491.936	5.104.991.936
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**190.366.423.360**	**197.589.230.643**
Tài sản cố định	**220**		**45.454.271.309**	**2.826.868.326**
Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.795.752.581	1.568.797.599
- Nguyên giá	*222*		*2.964.403.288*	*2.963.863.887*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.168.650.707)*	*(1.395.066.288)*
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	43.658.518.728	1.258.070.727
Bất động sản đầu tư	**240**	**13**	**-**	**49.863.889.789**
- Nguyên giá	*241*		*-*	*50.329.202.909*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*242*		*-*	*(465.313.120)*
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**14**	**144.413.759.200**	**144.402.842.000**
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		97.671.400.000	90.610.000.000
Đầu tư dài hạn khác	258		55.550.000.000	55.290.092.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(8.807.640.800)	(1.497.250.000)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**498.392.851**	**495.630.528**
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	305.392.851	303.630.528
Tài sản dài hạn khác	268		193.000.000	192.000.000
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**263.360.344.728**	**248.090.832.056**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2011 VND	Tại 01/01/2011 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**75.331.284.124**	**28.204.514.166**
Nợ ngắn hạn	**310**		**75.197.102.306**	**28.154.514.166**
Vay và nợ ngắn hạn	311	15	52.263.211.087	18.700.000.000
Phải trả người bán	312		157.572.002	30.296.547
Người mua trả tiền trước	313		36.000.000	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	1.366.237.020	2.561.001.746
Chi phí phải trả	316	17	185.959.041	348.331.945
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	20.015.262.221	5.680.930.245
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.172.860.935	833.953.683
Nợ dài hạn	**330**		**134.181.818**	**50.000.000**
Phải trả dài hạn khác	333		116.000.000	50.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	338		18.181.818	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**188.029.060.604**	**219.886.317.890**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**19**	**188.029.060.604**	**219.886.317.890**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		183.997.020.000	183.997.020.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		14.474.207.120	14.474.207.120
Cổ phiếu quỹ	414		(10.045.512.673)	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		7.559.866	9.260.678
Quỹ dự phòng tài chính	418		2.685.087.990	1.734.890.019
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(3.089.301.699)	19.670.940.073
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**263.360.344.728**	**248.090.832.056**

S.Đ.K.K.D: 0304266964-C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**20**	**96.734.701.532**	**58.772.212.629**
Các khoản giảm trừ doanh thu	03		29.456.543	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**96.705.244.989**	**58.772.212.629**
Giá vốn hàng bán	11	21	90.741.153.115	39.902.146.355
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**5.964.091.874**	**18.870.066.274**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	9.032.492.682	12.094.119.814
Chi phí tài chính	22	23	15.895.938.680	4.705.360.617
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*7.921.247.477*	*3.103.870.608*
Chi phí bán hàng	24		73.205.133	223.090.436
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.280.732.505	5.514.414.335
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(6.253.291.762)**	**20.521.320.700**
Thu nhập khác	31	24	13.622.258.365	6.382.584.946
Chi phí khác	32	25	9.810.179.712	3.763.696.946
Lợi nhuận khác	**40**		**3.812.078.653**	**2.618.888.000**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(2.441.213.109)**	**23.140.208.700**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	1.478.821.732	4.136.249.271
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(3.920.034.841)**	**19.003.959.429**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**27**	**(224)**	**1.220**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
S.Đ.K.K.D: 0301 ... 64 - C.T.C.P
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**1**		**(2.441.213.109)**	**23.140.208.700**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	2		377.659.918	499.470.394
Các khoản dự phòng	3		7.972.036.593	1.497.250.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4		-	211.622
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5		(12.838.095.816)	(13.111.517.805)
Chi phí lãi vay	6		7.921.247.477	3.103.870.608
LN từ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***8***		***991.635.063***	***15.129.493.519***
Tăng giảm các khoản phải thu	9		(28.264.700.344)	(7.630.549.247)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		146.348.999	(82.270.770)
Tăng giảm các khoản phải trả	11		14.614.019.437	(579.071.313)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(36.301.466)	41.604.352
Tiền lãi vay đã trả	13		(8.143.579.421)	(2.881.538.664)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(2.595.282.299)	(5.298.560.014)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		205.000.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(152.683.803)	(1.985.967.841)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(23.235.543.834)***	***(3.286.859.978)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản	21		(1.139.760.228)	(43.045.377.273)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản	22		9.809.689.018	37.467.500.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(3.000.000.000)	(14.221.595.660)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		4.000.000.000	500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(28.761.400.000)	(4.320.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10.027.470.900	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.602.976.700	8.318.311.326
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(4.461.023.610)***	***(15.301.161.607)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở	31		-	19.108.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(10.045.512.673)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		87.865.211.087	19.600.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(52.802.000.000)	(24.218.075.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***25.017.698.414***	***14.489.925.000***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(2.678.869.030)**	**(4.098.096.585)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**4.938.688.444**	**9.036.996.651**
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái ngoại tệ	61		-	(211.622)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**2.259.819.414**	**4.938.688.444**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006 và được thay đổi lần thứ 11 ngày 18/08/2010 theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0304266964.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: Số 331 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1.2 CƠ CẤU TỔ CHỨC

Các Đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc: thực hiện hạch toán phụ thuộc, được quyền tự chủ kinh doanh theo phân cấp quản lý của Công ty, chịu sự ràng buộc về nghĩa vụ và quyền lợi đối với Công ty. Công ty chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo sự cam kết của các Đơn vị này.

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

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

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính này được hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của các Đơn vị hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Công ty. Các Đơn vị hạch toán phụ thuộc chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng; thuế thu nhập doanh nghiệp được tính toán, kê khai và nộp tại Công ty sau khi hợp cộng kết quả hoạt động kinh doanh của các Đơn vị.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2011 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2010.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể khó thu hồi do khách hàng mất khả năng thanh toán.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

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

3.5 HÀNG TỒN KHO

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

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 203/2003/QĐ-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

Loại tài sản	**Thời gian sử dụng (năm)**
Máy móc thiết bị	3 - 7
Phượng tiện vận tải truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5

3.7 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Các khoản đầu tư bao gồm đầu tư vào các Công ty liên kết, liên doanh; đầu tư chứng khoán; cho vay có kỳ hạn và các công cụ nợ; đầu tư vào các công cụ vốn của các doanh nghiệp mà Công ty không có quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng trọng yếu. Các khoản đầu tư được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập khi Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập.

3.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

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

Nguyên giá Bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ giá trị thực tế phải bỏ ra cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến Bất động sản đầu tư.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Trong năm, Bất động sản đầu tư là Nhà cửa được trích khấu hao trong thời gian 25 năm, đối với Bất động sản đầu tư là Quyền sử dụng đất không thời hạn thì không thực hiện trích khấu hao.

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận khi Đơn vị có thể thu được các lợi ích kinh tế và có thể được xác định một cách chắc chắn. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; đồng thời Đơn vị có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Lãi từ hoạt động chuyển nhượng phần vốn góp vào Công ty Dremahouse Phuquoc Corp., cho Công ty Cổ phần Đại Dương được ghi nhận khi bên bán cam kết thanh toán cho bên mua. Theo đó, Công ty có trách nhiệm hoàn thành thủ tục quyền đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Căn nhà Mơ Ước Phú Quốc tại địa điểm Bắc Bãi Trường, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang cho Công ty Dreamhouse Phuquoc Corp.,. Trong năm, Công ty đã ghi nhận toàn bộ phần lãi của hợp đồng chuyển nhượng vốn với số tiền là 4.774.500.000 đồng vào kết quả hoạt động kinh doanh mặc dù, đến ngày 31/12/2011, các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền đầu tư dự án này vẫn đang được tiến hành theo các nghĩa vụ cam kết của hợp đồng chuyển nhượng vốn góp.

Thu nhập khác

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền mua căn hộ do Công ty mua nhưng chưa hoàn tất việc thanh toán và chưa nhận được hoá đơn của chủ đầu tư, thì thu nhập khác được phản ánh trên kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ là tổng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng.

3.10 NGOẠI TỆ

Chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái", cụ thể:

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

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Lợi nhuận phát sinh do đánh giá lại tỷ giá của các khoản này không được sử dụng để phân phối.

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt	164.206.977	93.989.880
Tiền gửi ngân hàng	2.095.612.437	4.844.698.564
Cộng	**2.259.819.414**	**4.938.688.444**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng	**Giá trị**	**Số lượng**	**Giá trị**
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn	**20.005**	**780.312.500**	**101.525**	**2.554.066.840**
+ Công ty CP thủy sản số 1 (SJ1)	*-*	*-*	*81.520*	*1.773.754.340*
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	*20.000*	*780.000.000*	*20.000*	*780.000.000*
+ Cổ phiếu khác	*5*	*312.500*	*5*	*312.500*
Đầu tư ngắn hạn khác		**5.000.000.000**		**6.000.000.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	**20.000**	**661.645.793**		**-**
Cộng		**5.118.666.707**		**8.554.066.840**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	7.000.000.000	13.000.000.000
Phạm Văn Sơn	6.000.000.000	-
Đặng Văn Thông	4.785.000.000	-
Lâm Thị Bích Trâm	3.700.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đại Dương	10.661.495.200	-
Khác	2.466.791.213	1.121.165.565
Cộng	**34.613.286.413**	**14.121.165.565**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức	1.330.560.000	1.330.560.000
Căn hộ Aview	-	2.800.000.000
Công ty CP XD và PT Nhà Hoàng Anh	-	200.000.000
Công ty TNHH MTV Hiệp hội BĐS TP HCM	-	600.000.000
Khác	668.996.859	592.549.057
Cộng	**1.999.556.859**	**5.523.109.057**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Các Công ty thành viên của Dreamhouse	10.559.212.043	7.101.209.413
Dự án Phú Quốc - Nhơn Trạch	5.317.000.000	3.850.000.000
Công ty TNHH TM Thiên Hưng	453.698.630	798.682.648
Khác	3.512.454.903	355.577.511
Cộng	**19.842.365.576**	**12.105.469.572**

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tạm ứng	8.813.491.936	5.101.991.936
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	**8.816.491.936**	**5.104.991.936**

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tổng số chi phí XDCB dở dang	**43.658.518.728**	**1.258.070.727**
Trong đó:		
Căn hộ C19-05 HA RV (19-05)	-	719.552.000
Căn hộ C19-06 HA RV (19-05)	629.427.819	538.518.727
Đất và nhà chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng	43.029.090.909	-

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Là chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2011	**165.739.124**	**2.360.442.645**	**437.682.118**	**2.963.863.887**
- Mua trong năm	-	957.942.046	-	957.942.046
- Thanh lý, nhượng bán	-	(957.402.645)	-	(957.402.645)
31/12/2011	**165.739.124**	**2.360.982.046**	**437.682.118**	**2.964.403.288**
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2011	**43.899.550**	**925.160.570**	**426.006.168**	**1.395.066.288**
- Khấu hao trong năm	37.869.027	328.114.941	11.675.950	377.659.918
- Thanh lý, nhượng bán	-	(604.075.499)	-	(604.075.499)
31/12/2011	**81.768.577**	**649.200.012**	**437.682.118**	**1.168.650.707**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2011	**121.839.574**	**1.435.282.075**	**11.675.950**	**1.568.797.599**
31/12/2011	**83.970.547**	**1.711.782.034**	**-**	**1.795.752.581**

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 459.954.846 đồng.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2011 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2011 VND
NGUYÊN GIÁ	**50.329.202.909**	**-**	**50.329.202.909**	**-**
- Quyền sử dụng đất		-	-	-
- Nhà	7.300.112.000	-	7.300.112.000	-
- Nhà và QSD đất (*)	43.029.090.909	-	43.029.090.909	-
HAO MÒN LŨY KẾ	**465.313.120**	**-**	**673.200.000**	**-**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	465.313.120	-	465.313.120	-
- Nhà và QSD đất	-	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	**49.863.889.789**	**-**	**49.863.889.789**	**-**
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	6.834.798.880	-	6.834.798.880	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	43.029.090.909	-	43.029.090.909	-

(*) Nhà và quyền sử dụng đất chưa hoàn tất thủ tục sang tên được phân loại sang khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" tại ngày 31/12/2011.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng	**Giá trị**	**Số lượng**	**Giá trị**
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**9.767.140**	**97.671.400.000**	**9.061.000**	**90.610.000.000**
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long*	*3.041.140*	*30.411.400.000*	*2.805.000*	*28.050.000.000*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội*	*1.288.000*	*12.880.000.000*	*1.288.000*	*12.880.000.000*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng*	*1.038.000*	*10.380.000.000*	*1.038.000*	*10.380.000.000*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam*	*1.350.000*	*13.500.000.000*	*1.350.000*	*13.500.000.000*
- *Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới*	*1.600.000*	*16.000.000.000*	*1.380.000*	*13.800.000.000*
- *Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế*	*1.450.000*	*14.500.000.000*	*1.200.000*	*12.000.000.000*
Đầu tư dài hạn khác		**55.550.000.000**		**55.290.092.000**
+ Công ty CP Du lịch Sài Gòn Madagui	-	-	*468.000*	*7.265.092.000*
+ Công ty CP Chứng khoán Sao Việt	*200.000*	*2.400.000.000*	*997.500*	*10.375.000.000*
+ Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	*800.000*	*10.800.000.000*	*800.000*	*10.800.000.000*
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	*3.660*	*4.650.000.000*	*3.660*	*4.650.000.000*
+ Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh - Dự án trường học (*)	-	*29.500.000.000*	-	*14.000.000.000*
+ Công ty CP Khánh Hội Căn nhà Mơ Ước	-	*2.000.000.000*	-	*2.000.000.000*
+ Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	-	*3.000.000.000*	-	*3.000.000.000*
+ Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	*3.200.000.000*	-	*3.200.000.000*
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	**6.682.800**	**8.807.640.800**	**997.500**	**1.497.250.000**
+ Công ty CP Chứng khoán Sao Việt	*200.000*	*2.000.000.000*	*997.500*	*1.497.250.000*
+ Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	*800.000*	3.455.351.889	-	-
'+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	*3.041.140*	*303.500.136*	-	-
'+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	*1.038.000*	*406.595.641*	-	-
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	*3.660*	*1.825.938.684*	-	-
'+ Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	*1.600.000*	*816.254.450*	-	-
Cộng		**144.413.759.200**		**144.402.842.000**

(*) Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Trường học Tư thục Quốc Tế, hiện dự án này vẫn chưa đi vào hoạt động.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Một số thông tin liên quan đến các khoản đầu tư:

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (Mekong). Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 23,75%. Tỷ lệ biểu quyết: 23,75%.

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Hà Nội. Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 39,13%. Tỷ lệ biểu quyết: 39,13%.

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng. Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 28%. Tỷ lệ biểu quyết: 28%.

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam. Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 42,55%. Tỷ lệ biểu quyết 42,55%.

Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới. Vốn điều lệ: 54.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 30%. Tỷ lệ biểu quyết 30%.

Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc tế. Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 40%. Tỷ lệ biểu quyết 40%.

Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt. Vốn điều lệ: 135.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 1%.

Công ty Cổ phần chứng khoán Nhất Việt. Vốn điều lệ 135.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 5,93%.

Công ty Cổ phần Giao dịch Trí Tuệ. Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 12%.

Công ty Cổ phần Khánh Hội Căn nhà Mơ Ước. Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 20%.

Công ty Cổ phần Hoa Kiểng Căn nhà Mơ Ước. Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 10%.

Công ty Cổ phần Giải pháp Thị trường. Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn góp 12%.

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	16.500.000.000	18.700.000.000
Ngân Hàng TMCP Hàng Hải - CN Sài Gòn (2)	1.898.000.000	-
Ngân Hàng Đông Á - CN Quận 7 (3)	12.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Công Thương - CN Sài Gòn (4)	18.900.000.000	-
Công ty CP Chứng Khoán VP Bank (5)	2.965.211.087	-
Cộng	**52.263.211.087**	**18.700.000.000**

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN(TIẾP)

(1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Sở Giao dịch TP Hồ Chí Minh. Hợp đồng tín dụng số 01/2011/HĐTD-DN ngày 17/08/2011, số tiền vay theo hạn mức tín dụng 50 tỷ đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay tương ứng với từng thời điểm nhận nợ.

Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là tòa nhà tại số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Sài Gòn nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo các hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0038/2011/HĐNT ngày 28/01/2011 với số gốc vay 2.000.000.000 đồng , thời hạn vay là 6 tháng , lãi suất vay theo qui định của Ngân hàng TMCP Hàng Hải tại từng thời điểm nhận nợ . Tài sản thế chấp khoản vay này là Căn hộ B0110 tại số 357 đường Lê Văn Lương, Phường Tân Quy, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của Ông Vương Hoàng Long và Bà Lâm Thị Bích Trâm.

(3) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Quận 7 nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo các hợp đồng tín dụng:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0044/1 ký ngày 01/03/2011 với số gốc vay là 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 514, Phường Phú Hữu, Quận 9 thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Diệu Hương và Ông Trần Liêm Chính và thửa đất 213 Xã Phước Kiển Nhà Bè thuộc sở hữu của Công ty TNHH TM Thiên Hưng.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0052/1 ký ngày 06/04/2011 với số gốc vay là 8.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 507, Phường Tân Phú, Quận 7 thuộc sở hữu của Ông Đặng Đức Trung và Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

(4) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Hồ Chí Minh nhằm bổ sung vốn lưu động theo các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 11.937001/HĐTD ngày 29/08/2011 với số tiền vay 6.000.000.000 VND , thời hạn vay 6 tháng , lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 891, bản đồ số 29 Bộ địa chính , Phường Tân Phong, Quận 7 thuộc quyền sỡ hữu của Bà LâmThị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành bảo lãnh thế chấp khoản vay.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 11.937002/HĐTD ngày 14/10/2011 với số tiền vay 8.000.000.000 VND , thời hạn vay 6 tháng , lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là nhà 259 Trần Xuân Soạn, P Tân Kiểng, Q7 thuộc quyền sỡ hữu của Bà LâmThị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành bảo lãnh thế chấp khoản vay.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 11.937003/HĐTD ngày 01/11/2011 với số tiền vay 4.900.000.000 VND , thời hạn vay 6 tháng , lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là nhà 259 Trần Xuân Soạn, P Tân Kiểng, Q7 thuộc quyền sỡ hữu của Bà LâmThị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành bảo lãnh thế chấp khoản vay.

(5) Là khoản vay theo Hợp đồng hỗ trợ giao dịch số 048/2011-VPBS-HĐHTTT-CN với Công ty Cổ phần Chứng khoán VP Bank, theo đó giao dịch mua chứng khoán của Công ty được hỗ trợ một phần từ phía ngân hàng, tỷ suất hỗ trợ tại thời điểm ký hợp đồng là 21,5%/năm.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Thuế GTGT	-	72.861.519
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.356.991.312	2.473.451.878
Thuế thu nhập cá nhân	9.245.708	14.688.349
Cộng	**1.366.237.020**	**2.561.001.746**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Trích trước chi phí thuê nhà	-	75.000.001
Trích trước chi phí lãi vay	125.959.041	222.331.944
Trích trước chi phí kiểm toán	60.000.000	51.000.000
Cộng	**185.959.041**	**348.331.945**

18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Bảo hiểm xã hội	34.032.640	28.034.900
Kinh phí công đoàn	7.140.000	4.860.000
Các Công ty thành viên của Dreamhouse	3.349.468.941	5.584.803.889
Phải trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	16.559.731.800	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.793.840	3.136.456
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.095.000	60.095.000
Cộng	**20.015.262.221**	**5.680.930.245**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Tại ngày 31/12/2011, đã quá thời hạn qui định về góp vốn điều lệ là 4 năm, các cổ đông của Công ty vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của Công ty đến tại ngày 31/12/2011 như sau:

	Vốn điều lệ theo ĐKKD VND	Vốn đã góp đến 31/12/2011 VND	Vốn góp thiếu đến 31/12/2011 VND
Vốn điều lệ	300.000.000.000	183.997.020.000	116.002.980.000

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu tại ngày 31/12/2011 như sau:

			31/12/2011
	Số lượng CP	**VND**	**Tỷ lệ**
Hội đồng Quản trị	5.940.464	59.404.640.000	32%
Ban Tổng Giám đốc	122.143	1.221.430.000	1%
Ban Kiểm soát	332.565	3.325.650.000	2%
Các cổ đông khác	12.004.530	120.045.300.000	65%
Cộng	**18.399.702**	**183.997.020.000**	**100%**

19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2011	**Năm 2010**
	VND	**VND**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	183.997.020.000	149.900.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	34.097.020.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	183.997.020.000	183.997.020.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**-**	**13.297.832.000**

19.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2011	**01/01/2011**
	Số lượng	**Số lượng**
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000.000
SL cổ phiếu được phát hành và góp vốn đủ	18.399.702	18.399.702
+ *Cổ phiếu thường*	*18.399.702*	*18.399.702*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	1.461.850	-
+ *Cổ phiếu thường*	*1.461.850*	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.937.852	18.399.702
+ *Cổ phiếu thường*	*16.937.852*	*18.399.702*
Mệnh giá 1 cổ phiếu (VND/cổ phần)	*10.000*	*10.000*

19.4 CÁC QUỸ

	31/12/2011	**01/01/2011**
	VND	**VND**
Quỹ đầu tư phát triển	7.559.866	9.260.678
Quỹ dự phòng tài chính	2.685.087.990	1.734.890.019

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.5 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2010	**149.900.000.000**	**22.154.047.120**	**305.313.477**	**-**	**679.517.593**	**967.638.113**	**16.266.568.362**	**190.273.084.665**
- Tăng vốn trong năm	34.097.020.000	-	-	-	-	-	-	34.097.020.000
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	19.003.959.429	19.003.959.429
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	767.251.906	767.251.906	(767.251.906)	767.251.906
- Giảm các quỹ	-	-	(219.075.000)	-	(1.437.508.821)	-	(1.534.503.812)	(3.191.087.633)
- Phát hành cổ phiếu thưởng	-	(7.494.510.000)	-	-	-	-	-	(7.494.510.000)
- Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(185.330.000)	-	-	-	-	-	(185.330.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(13.297.832.000)	(13.297.832.000)
- Giảm khác	-	-	(86.238.477)	-	-	-	-	(86.238.477)
31/12/2010	**183.997.020.000**	**14.474.207.120**	**-**	**-**	**9.260.678**	**1.734.890.019**	**19.670.940.073**	**219.886.317.890**
01/01/2011	**183.997.020.000**	**14.474.207.120**	**-**	**-**	**9.260.678**	**1.734.890.019**	**19.670.940.073**	**219.886.317.890**
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	(3.920.034.841)	(3.920.034.841)
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	380.079.188	950.197.971	(2.280.475.131)	(950.197.972)
- Trích khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức năm 2010	-	-	-	-	-	-	(16.559.731.800)	(16.559.731.800)
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	(381.780.000)	-	-	(381.780.000)
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(10.045.512.673)	-	-	-	(10.045.512.673)
31/12/2011	**183.997.020.000**	**14.474.207.120**	**-**	**(10.045.512.673)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(3.089.301.699)**	**188.029.060.604**

(*) Gồm các khoản chi tài trợ giáo dục và hỗ trợ người nghèo chưa được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	**96.734.701.532**	**58.772.212.629**
Trong đó:		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	1.940.909.091	6.472.065.454
+ Doanh thu bán bất động sản	1.719.552.000	50.483.547.273
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	99.244.482	567.024.616
+ Doanh thu đào tạo	224.210.000	399.040.000
+ Doanh thu bán phân bón	92.538.923.335	-
+ Doanh thu bán sách	173.414.252	713.476.631
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	38.448.372	137.058.655

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn của bất động sản đầu tư	988.407.404	38.992.086.500
Giá vốn của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp	89.752.745.711	910.059.855
+ Giá vốn bán sách	154.109.999	-
+ Giá vốn bán phân bón	89.344.885.712	-
+ Giá vốn đào tạo	253.750.000	-
Cộng	**90.741.153.115**	**39.902.146.355**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.096.387.784	1.028.075.174
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	3.060.163.660	792.600.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	101.441.238	10.273.444.640
Chuyển nhượng vốn góp (*)	4.774.500.000	-
Cộng	**9.032.492.682**	**12.094.119.814**

(*) Là khoản lãi chuyển nhượng vốn góp của Công ty cho Công ty Cổ phần Đại Dương để đầu tư vào dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Căn nhà Mơ Ước Phú Quốc tại địa điểm Bắc Bãi Trường, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2011, các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền đầu tư dự án này vẫn đang được tiến hành theo các nghĩa vụ cam kết của hợp đồng chuyển nhượng vốn góp.

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí lãi vay	7.921.247.477	3.103.870.608
Lỗ do chuyển nhượng chứng khoán	2.398.972	94.076.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	255.638	211.622
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	7.972.036.593	1.497.250.000
Chi phí chuyển nhượng vốn	-	9.952.387
Cộng	**15.895.938.680**	**4.705.360.617**

24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thanh lý tài sản cố định	318.181.818	72.696.946
Thu tiền cọc do khách hàng thanh toán trễ hạn	-	1.400.000.000
Thu chuyển nhượng quyền mua căn hộ	13.300.000.000	4.900.000.000
Thu nhập khác	4.076.547	9.888.000
Cộng	**13.622.258.365**	**6.382.584.946**

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thanh lý tài sản cố định	353.327.146	63.696.946
Chi phí chuyển nhượng quyền mua căn hộ	9.456.852.566	3.700.000.000
Cộng	**9.810.179.712**	**3.763.696.946**

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(2.441.213.109)**	**34.631.669.473**
Trong đó:		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh	*(3.172.357.705)*	*23.140.208.700*
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	731.144.596	11.491.460.773
Thuế TNDN từ kinh doanh	1.296.035.583	1.263.384.078
Thuế TNDN từ chuyển nhượng Bất động sản	182.786.149	2.872.865.193
Thuế TNDN phải nộp trong năm	**1.478.821.732**	**4.136.249.271**

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP)

26.1 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(3.172.357.705)**	**23.140.208.700**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	8.356.500.037	(6.595.211.616)
- Các khoản điều chỉnh tăng	*8.458.196.913*	*3.678.233.024*
- Các khoản điều chỉnh giảm	*101.696.876*	*10.273.444.640*
Tổng thu nhập chịu thuế	5.184.142.332	5.053.536.311
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành dự tính	**1.296.035.583**	**1.263.384.078**

26.2 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP TỪ HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	**731.144.596**	**11.491.460.773**
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thuế thu TNDN phải nộp trong năm	25%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành dự tính	**182.786.149**	**2.872.865.193**

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

27.1 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(3.920.034.841)	19.003.959.429
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ	17.474.437	15.579.964
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(224)**	**1.220**

27.2 SỐ CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN GIA QUYỀN GIA QUYỀN ĐANG LƯU HÀNH

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	18.399.702	18.399.702
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành trong năm	-	-
Cổ phiếu quỹ mua trong năm	1.461.850	-
Tổng số cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành tại thời điểm cuối năm	**17.474.437**	**15.579.964**

28. THÔNG TIN KHÁC

28.1 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 31/12/2011 VND**
Các khoản phải thu khác	**22.098.364**
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	22.098.364
Phải thu khách hàng	**8.890.779.173**
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	234.357.732
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	8.656.421.441
Phải trả người bán	**57.630.000**
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	57.630.000
Phải trả khác	**3.349.468.941**
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	483.272.514
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	2.866.196.427

28.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty đã được kiểm toán.

Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng