



CÔNG TY DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Kiểm toán. Thuế. Tài chính doanh nghiệp. Đào tạo

**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 31/12/2012



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 31/12/2012



Tháng 4 năm 2013

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	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 - 30

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 2012.

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 2012 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

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Thuần.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH 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 31/12/2012 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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 trong yếu cầu 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.

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 một cách phù hợp để phản ánh 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và quy định về quản trị Công ty tại Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính về việc Quy định quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty Đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2013



CÔNG TY DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Kiểm toán, Thuế, Tài chính doanh nghiệp, Đào tạo

Số: 29/2013/UHYHCM-BCKTDL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
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 2012

Kính gửi: Các Cổ đông, 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 2012 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 06 tháng 04 năm 2013, trình bày từ trang 05 đến trang 30 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 tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ các yêu cầu 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 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 báo cáo tài chính. 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 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 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. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 2012 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Tô Thị Thanh Nga

Phó Giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1183/KTV

Phạm Thị Kim Nga

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1609/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 06 tháng 04 năm 2013

Chi nhánh Hồ Chí Minh:
46 phố Trương Quyền, phường 6, quận 3, TP. HCM
Điện thoại: 848.38204 899 Fax: 848.38204 909
www.uhyvietnam.com.vn

Thành viên hãng UHY Quốc Tế

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

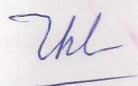
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		57.281.657.644	72.993.921.368
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.884.090.472	2.259.819.414
Tiền	111		1.884.090.472	2.259.819.414
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	118.666.707	5.118.666.707
Đầu tư ngắn hạn	121		780.312.500	5.780.312.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn	129		(661.645.793)	(661.645.793)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		44.361.408.529	56.455.208.848
Phải thu khách hàng	131	6	6.220.203.858	34.613.286.413
Trả trước cho người bán	132	7	1.545.615.152	1.999.556.859
Các khoản phải thu khác	135	8	38.699.648.295	19.842.365.576
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(2.104.058.776)	-
Hàng tồn kho	140		-	7.761.000
Hàng tồn kho	141		-	7.761.000
Tài sản ngắn hạn khác	150		10.917.491.936	9.152.465.399
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	10.917.491.936	8.816.491.936
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		231.482.440.474	190.366.423.360
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		97.047.180.834	45.454.271.309
Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.373.643.339	1.795.752.581
- Nguyên giá	222		2.964.403.288	2.964.403.288
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.590.759.949)	(1.168.650.707)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	95.673.537.495	43.658.518.728
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	134.282.259.640	144.413.759.200
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		109.431.400.000	97.671.400.000
Đầu tư dài hạn khác	258		48.350.000.000	55.550.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(23.499.140.360)	(8.807.640.800)
Tài sản dài hạn khác	260		153.000.000	498.392.851
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	305.392.851
Tài sản dài hạn khác	268		153.000.000	193.000.000
TỔNG TÀI SẢN	270		288.764.098.118	263.360.344.728

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		112.777.294.296	75.331.284.124
Nợ ngắn hạn	310		112.671.294.296	75.197.102.306
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	70.890.000.000	52.263.211.087
Phải trả người bán	312		1.097.460.302	157.572.002
Người mua trả tiền trước	313		-	36.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	352.712.031	1.366.237.020
Phải trả người lao động	315		173.886	-
Chi phí phải trả	316	15	543.994.430	185.959.041
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	39.305.249.803	20.015.262.221
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		481.703.844	1.172.860.935
Nợ dài hạn	330		106.000.000	134.181.818
Phải trả dài hạn khác	333		106.000.000	116.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	18.181.818
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		175.986.803.822	188.029.060.605
Vốn chủ sở hữu	410	17	175.986.803.822	188.029.060.605
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		183.997.020.000	183.997.020.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		18.002.763.620	14.474.207.120
Cổ phiếu quỹ	414		(1.997.652.689)	(10.045.512.673)
Quỹ đầu tư phát triển	417		7.559.866	7.559.866
Quỹ dự phòng tài chính	418		2.685.087.990	2.685.087.990
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(26.707.974.965)	(3.089.301.698)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		288.764.098.118	263.360.344.728

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2013

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	221.318.362.554	96.734.701.532
Các khoản giảm trừ doanh thu	03	19	24.882.083	29.456.543
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	221.293.480.471	96.705.244.989
Giá vốn hàng bán	11	21	213.763.048.615	90.741.153.115
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.530.431.856	5.964.091.874
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	3.717.517.120	9.032.492.682
Chi phí tài chính	22	23	27.752.529.978	15.895.938.680
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.818.096.718	7.921.247.477
Chi phí bán hàng	24		58.224.795	73.205.133
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.056.247.469	5.280.732.505
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(23.619.053.266)	(6.253.291.762)
Thu nhập khác	31		380.000	13.622.258.365
Chi phí khác	32		-	9.810.179.712
Lợi nhuận khác	40		380.000	3.812.078.653
Lỗ kế toán trước thuế	50		(23.618.673.266)	(2.441.213.109)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	1.478.821.733
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(23.618.673.266)	(3.920.034.841)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2013

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Thuần



Dặng Đức Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

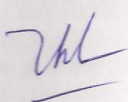
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		(23.618.673.266)	(2.441.213.109)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	2		422.109.242	377.659.918
Các khoản dự phòng	3		18.295.558.336	7.972.036.593
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5		(2.974.583.420)	(12.838.095.816)
Chi phí lãi vay	6		10.818.096.718	7.921.247.477
LN từ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		2.942.507.610	991.635.063
Tăng giảm các khoản phải thu	9		14.715.175.863	(28.264.700.344)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		7.761.000	146.348.999
Tăng giảm các khoản phải trả	11		1.138.355.209	14.614.019.437
Tăng giảm chi phí trả trước	12		339.931.994	(36.301.466)
Tiền lãi vay đã trả	13		(10.460.061.329)	(8.143.579.421)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.276.012.247)	(2.595.282.299)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		20.000.000	205.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(684.090.793)	(152.683.803)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.743.567.307	(23.235.543.834)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản	21		(33.344.446.585)	(1.139.760.228)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản	22		629.427.819	9.809.689.018
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(8.000.000.000)	(3.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		5.000.000.000	4.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(11.910.000.000)	(28.761.400.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		9.385.000.000	10.027.470.900
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		917.517.120	4.602.976.700
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(37.322.501.646)	(4.461.023.610)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		11.760.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(183.583.516)	(10.045.512.673)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		149.160.380.016	87.865.211.087
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(130.533.591.103)	(52.802.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		30.203.205.397	25.017.698.414
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(375.728.942)	(2.678.869.030)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.259.819.414	4.938.688.444
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	1.884.090.472	2.259.819.414

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2013

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành

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

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)

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

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

Ngày 13 tháng 07 năm 2010, Công ty 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: là các đơn vị 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 (*)

(*) Là các đơn vị hạch toán phụ thuộc 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 sân 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 phần bón (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn phần bón /.

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)

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 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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 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 2012 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2011.

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, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định trong thời gian dưới 3 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.5 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 203/2009/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 khấu hao (năm)
Máy móc thiết bị	3 – 7
Phương 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 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính

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 tài chính

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư 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*”.

Tại ngày 31/12/2012, đơn vị trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn căn cứ vào báo cáo tài chính của các đơn vị nhận đầu tư đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận có ngoại trừ.

3.8 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

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

Doanh thu bán hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.8 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC(TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.9 NGOẠI TỆ

Công ty áp dụng Thông tư 179/2012/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 (“Thông tư 179”) về việc hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá. Theo quy định tại thông tư này, việc xử lý chênh lệch tỷ giá được thực hiện như sau:

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

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua vào chuyển khoản của ngân hàng thương mại mà Công ty có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn, phải thu và phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ tại điểm ngày kết thúc niên độ kế toán được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.10 CHI PHÍ ĐI VAY

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Chi phí đi vay cho mục đích mua cổ phiếu ngân quỹ phát sinh được hạch toán trực tiếp vào trị giá thực tế cổ phiếu quỹ khi mua vào.

3.11 THUẾ

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2012 theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21/08/2012 của Bộ tài chính về việc “*hướng dẫn Nghị định số 60/2012/NĐ-CP ngày 30/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 29/2012/QH13 của Quốc hội về ban hành một số chính sách thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho tổ chức và cá nhân*”.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3.12 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công cụ tài chính gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân loại phù hợp với Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn “Áp dụng chuẩn mực kiểm toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với Công cụ tài chính”.

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Công cụ tài chính phức hợp

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 Công ty không phát sinh cũng như không có số dư cần được trình bày và công bố theo yêu cầu của công cụ tài chính phức hợp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Tiền mặt	68.367.732	164.206.977
Tiền gửi ngân hàng	1.815.722.740	2.095.612.437
Cộng	1.884.090.472	2.259.819.414

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2012		Tại 01/01/2012	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị VND
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn	20.005	780.312.500	20.005	780.312.500
+ 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
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(661.645.793)		(661.645.793)
Cộng		118.666.707		5.118.666.707

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Công Ty Cổ Phần Tri Thức DN Quốc Tế	47.803.384	-
Công ty Cổ Phần Giao Dịch Trí Tuệ	46.467.281	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	-	7.000.000.000
Phạm Văn Sơn	864.246.577	6.000.000.000
Đặng Văn Thông	2.000.000.000	4.785.000.000
Lâm Thị Bích Trâm	2.700.000.000	3.700.000.000
Công ty Cổ Phần Đại Dương	-	10.661.495.200
Khác	561.686.616	2.466.791.213
Cộng	6.220.203.858	34.613.286.413

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức	1.330.560.000	1.330.560.000
Công ty TNHH TV TK XD Ngân Pháp	100.000.000	-
Khác	115.055.152	668.996.859
Cộng	1.545.615.152	1.999.556.859

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)

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Các Công ty liên kết của Dreamhouse	8.816.623.681	10.559.212.043
Dự án Phú Quốc	1.467.000.000	1.467.000.000
Dự án Nhơn Trạch	3.850.000.000	3.850.000.000
Công ty TNHH TM Thiên Hưng	-	453.698.630
Công ty Cổ Phần Đại Dương	7.661.495.200	-
Lâm Thị Diệu Hương	6.525.000.000	-
Phan Tấn Dũng	5.928.000.000	-
Đặng Thanh Sơn	3.071.000.000	-
Khác	1.380.529.414	3.512.454.903
Cộng	38.699.648.295	19.842.365.576

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Tạm ứng	10.914.491.936	8.813.491.936
- Lê Đình Trung	5.967.000.000	3.651.000.000
- Lê Thị Thuần	1.692.870.000	1.692.870.000
- Huỳnh Thị Hoa Mai	2.003.000.000	2.000.000.000
- Dương Ngọc Hồng Nhung	1.078.596.776	1.078.596.776
- Đối tượng khác	173.025.160	391.025.160
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	10.917.491.936	8.816.491.936

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Tổng số chi phí XD CB dở dang	95.673.537.495	43.658.518.728
<i>Trong đó:</i>		
Căn hộ C19-06 HA RV (19-05)	-	629.427.818
Khu đất E3+E6 Khu đô thị Nam Cần Thơ (4.300m ²)	27.000.000.000	-
3 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình	4.074.994.532	-
Q.Thủ Đức (**)		
5 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình	7.569.452.053	-
Q.Thủ Đức		
Lô đất 200 m ² Đường Nguyễn Văn Linh	14.000.000.000	-
Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn (*)	38.029.090.910	38.029.090.910
Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7 (*)	5.000.000.000	5.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

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)

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (TIẾP)

(*) Bao gồm giá trị nhà và đất đã đưa vào sử dụng từ năm 2010. Tuy nhiên, hồ sơ thủ tục pháp lý chuyển quyền sở hữu cho Công ty vẫn chưa hoàn thành.

(**) Công ty tạm ứng tiền vào ngày 28/12/2012 cho bà Lâm Thị Diệu Hương mua chung cư. Hiện tại, chung cư mang tên bà Lâm Thị Diệu Hương, đến 31/12/2012 chưa được chuyển giao quyền sở hữu cho Công ty.

11. 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				
Tại 01/01/2012	165.739.124	2.360.982.046	437.682.118	2.964.403.288
Tại 31/12/2012	165.739.124	2.360.982.046	437.682.118	2.964.403.288
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2012	81.768.574	649.200.015	437.682.118	1.168.650.707
- Khấu hao trong năm	30.086.558	392.022.684	-	422.109.242
Tại 31/12/2012	111.855.132	1.041.222.699	437.682.118	1.590.759.949
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2012	83.970.550	1.711.782.031	-	1.795.752.581
Tại 31/12/2012	53.883.992	1.319.759.347	-	1.373.643.339

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2012 là 483.302.268 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

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)

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2012		Tại 01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	CP	VND	CP	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	10.943.140	109.431.400.000	9.767.140	97.671.400.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	4.217.140	42.171.400.000	3.041.140	30.411.400.000
- 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 Đồng 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	1.600.000	16.000.000.000
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	1.450.000	14.500.000.000	1.450.000	14.500.000.000
Đầu tư dài hạn khác	623.660	48.350.000.000	2.143.660	55.550.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Sao Việt	-	-	240.000	2.400.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	-	-	1.080.000	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	-	37.500.000.000	-	29.500.000.000
- Công ty CP Khánh Hội Căn nhà Mơ Ước	-	-	200.000	2.000.000.000
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	300.000	3.000.000.000	300.000	3.000.000.000
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	-	23.499.140.360	-	8.807.640.800
- Công ty CP Chứng khoán Sao Việt	-	-	-	2.000.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	-	-	-	3.455.351.889
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	-	12.028.712.668	-	303.500.136
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	3.182.989.642	-	-
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	1.724.131.295	-	406.595.641
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	-	2.275.386.148	-	-
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	-	1.784.097.207	-	-
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	1.447.123.667	-	1.825.938.684
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	-	1.048.199.733	-	816.254.450
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	8.500.000	-	-
Cộng	-	134.282.259.640	-	144.413.759.200

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

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)

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**12.1 CHI TIẾT CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ góp vốn (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	348.700.000.000		
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long B24-25, Đường số 1, KĐT Hưng Phú, P. Hưng Phú, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ	110.000.000.000	30,00	30,00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội Số 65 Đặng Xuân Bản, P. Đại Kim, Q. Hoàng Mai, Tp. Hà Nội	40.000.000.000	45,00	45,00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng K123/149 Cù Chính Lan, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng	34.700.000.000	60,00	49,00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam 06 Lô C1, Rubyland, KĐT Mỹ Phước, H. Bến Cát, T. Bình Dương	80.000.000.000	42,55	42,55
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới Đường số 4, KĐT Lợi Bình Nhơn, Tp. Tân An, T. Long An	54.000.000.000	50,00	49,00
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế 331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	30.000.000.000	30,00	30,00
Đầu tư dài hạn khác	107.500.000.000		
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ 331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	30.000.000.000	12,00	12,00
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh - Dự án trường học 331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	37.500.000.000		
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước 331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	30.000.000.000	10,00	10,00
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường 331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q. 7, Tp. Hồ Chí Minh	10.000.000.000	12,00	12,00

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	50.000.000.000	16.500.000.000
Ngân Hàng TMCP Hàng Hải - CN Sài Gòn (2)	1.890.000.000	1.898.000.000
Ngân Hàng Đông Á - CN Quận 7 (3)	15.000.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương (4)	4.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Công Thương - CN Sài Gòn	-	18.900.000.000
Công ty CP Chứng Khoán VP Bank	-	2.965.211.087
Cộng	70.890.000.000	52.263.211.087

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. 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 31/2012/HĐTD-DN ngày 04/09/2012, số tiền vay theo hạn mức tín dụng 50.000.000.000 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 bao gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 331 và số 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Đặng Đức Thành và Bà Lâm Thị Thanh Bích.
- Thửa đất số 880, Tờ bản đồ số 29 Bộ địa chính, P. Tân Phong, Quận 7 thuộc sở hữu của Bà Đặng Thị Bích Vân.
- Thửa đất số 5328 và 5329, Tờ bản đồ số 42, xã Thới Hòa, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam.
- Thửa đất số 42, Tờ bản đồ số 11, 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.
- Thửa đất số 891, Tờ bản đồ số 29, Bộ địa chính, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.

(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 hợp đồng tín dụng.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 062/2012/HĐTD ngày 17/02/2012 với số gốc vay 1.890.000.000 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 thế chấp bảo lãnh khoản vay.

(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 0510H0155/1 ký ngày 04/09/2012 với số tiền vay là 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0510H0165/1 ký ngày 19/09/2012 với số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0510H0168/1 ký ngày 21/09/2012 với số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0510H0172/1 ký ngày 03/10/2012 với số tiền vay là 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.

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

- Thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 1, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM thuộc sở hữu của Ông Đặng Đức Trung và Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (TIẾP)

- Thừa đất số 213, tờ bản đồ số 13, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Tp. HCM, trị giá 3.200.000.000đ thuộc sở hữu của công ty TNHH Thiên Hưng bảo lãnh, thế chấp khoản vay.
- Thừa đất số 881, tờ bản đồ số 29, P. Tân Phong, Quận 7, Tp. HCM thuộc sở hữu của Bà Đặng Bích Hồng bảo lãnh, thế chấp khoản vay.

(4) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 54/2012/HĐTDHM-DN ký ngày 10/09/2012 với hạn mức 8.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 1 năm, lãi suất vay tương ứng theo từng thời điểm nhận nợ.

Tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 94 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. HCM.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Thuế GTGT	264.578.763	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	80.979.064	1.356.991.312
Thuế thu nhập cá nhân	7.154.204	9.245.708
Cộng	352.712.031	1.366.237.020

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Trích trước chi phí lãi vay	483.994.430	125.959.041
Trích trước chi phí kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Cộng	543.994.430	185.959.041

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

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Bảo hiểm xã hội	18.709.920	34.032.640
Kinh phí công đoàn	8.090.000	7.140.000
Các Công ty thành viên của Dreamhouse	22.657.868.203	3.349.468.941
Phải trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	16.559.731.800	16.559.731.800
Bảo hiểm thất nghiệp	754.880	4.793.840
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.095.000	60.095.000
Cộng	39.305.249.803	20.015.262.221

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**17.1 CỐ TỨC**

Năm 2012 công ty không đạt lợi nhuận trong kinh doanh, do đó không phát sinh cổ tức chi trả cho cổ đông và khoản cổ tức phải trả cho cổ đông trong năm 2010 vẫn lũy kế đến thời điểm 31/12/2012.

17.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đến thời điểm 31/12/2012, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của Công ty như sau:

	Vốn điều lệ theo ĐKKD VND	Vốn đã góp đến 31/12/2012 VND	Vốn góp thiếu đến 31/12/2012 VND
Vốn điều lệ	300.000.000.000	183.997.020.000	116.002.980.000

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu đến ngày 31/12/2012 như sau:

	Tại 31/12/2012		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Hội đồng Quản trị	5.940.464	59.404.640.000	32,29
Ban Tổng Giám đốc	122.143	1.221.430.000	0,66
Ban Kiểm soát	332.565	3.325.650.000	1,81
Các cổ đông khác	12.004.530	120.045.300.000	65,24
Cộng	18.399.702	183.997.020.000	100%

17.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2012 Cổ phiếu	Tại 01/01/2012 Cổ phiếu
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
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	18.399.702	18.399.702
Số lượng cổ phiếu được mua lại	285.850	1.461.850
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	285.850	1.461.850
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	1.176.000	-
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	1.176.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.113.852	16.937.852
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	18.113.852	16.937.852
Mệnh giá 1 cổ phiếu (VND/cổ phần)	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND		VND		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND	
	VND	VND	VND	VND					VND	VND
Tại 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	
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(3.920.034.841)	(3.920.034.841)	
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	380.079.188	950.197.971	(2.280.475.130)	(950.197.971)	
- Chia cổ tức năm 2010	-	-	-	-	-	-	-	(16.559.731.800)	(16.559.731.800)	
- Giám khác	-	-	-	-	-	(381.780.000)	-	-	(381.780.000)	
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	(10.045.512.673)	-	-	-	-	(10.045.512.673)	
Tại 31/12/2011	183.997.020.000	14.474.207.120		(10.045.512.673)		7.559.866	2.685.087.990	(3.089.301.698)	188.029.060.605	
Tại 01/01/2012	183.997.020.000	14.474.207.120		(10.045.512.673)		7.559.866	2.685.087.990	(3.089.301.698)	188.029.060.605	
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(23.618.673.266)	(23.618.673.266)	
- Cổ phiếu quỹ	-	3.528.556.500	-	8.047.859.984	-	-	-	-	11.576.416.484	
Tại 31/12/2012	183.997.020.000	18.002.763.620		(1.997.652.689)		7.559.866	2.685.087.990	(26.707.974.965)	175.986.803.822	

Số lượng cổ phiếu quỹ đăng ký tái phát hành là 1.176.000 cổ phiếu, giá phát hành theo thỏa thuận bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Toàn bộ số lượng tái phát hành đã được công bố kết quả giao dịch được thực hiện vào ngày 27/06/2012.

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)

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	221.318.362.554	96.734.701.532
<u>Trong đó:</u>		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	3.554.250.402	1.940.909.091
+ Doanh thu bán bất động sản	-	1.719.552.000
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	290.571.600	99.244.482
+ Doanh thu đào tạo	233.105.000	224.210.000
+ Doanh thu bán phân bón	217.195.020.856	92.538.923.335
+ Doanh thu bán sách	24.882.083	173.414.252
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	20.532.613	38.448.372

19. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	24.882.083	29.456.543
<u>Trong đó:</u>		
+ Doanh thu bán sách	24.882.083	29.456.543

20. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu thuần	221.293.480.471	96.705.244.989
<u>Trong đó:</u>		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	3.554.250.402	1.940.909.091
+ Doanh thu bán bất động sản	-	1.719.552.000
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	290.571.600	99.244.482
+ Doanh thu đào tạo	233.105.000	224.210.000
+ Doanh thu bán phân bón	217.195.020.856	92.538.923.335
+ Doanh thu bán sách	-	143.957.709
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	20.532.613	38.448.372

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn của bất động sản đầu tư	-	988.407.404
Giá vốn của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp	213.763.048.615	89.752.745.711
+ Giá vốn bán sách	-	154.109.999
+ Giá vốn bán phân bón	213.471.893.615	89.344.885.712
+ Giá vốn đào tạo	291.155.000	253.750.000
Cộng	213.763.048.615	90.741.153.115

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)

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	917.509.620	1.096.387.784
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	2.800.000.000	3.060.163.660
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.500	101.441.238
Chuyển nhượng vốn góp	-	4.774.500.000
Cộng	3.717.517.120	9.032.492.682

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí lãi vay	10.818.096.718	7.921.247.477
Lỗ do chuyển nhượng chứng khoán	742.933.700	2.398.972
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	255.638
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	20.525.666.467	7.972.036.593
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(4.334.166.907)	-
Cộng	27.752.529.978	15.895.938.680

24. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Trong năm, các giao dịch và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu với các bên liên quan	116.079.866.904	24.745.072.382
Công ty TNHH ADC	111.960.095.237	13.666.666.668
Công ty CP Hoa Kiềng Căn Nhà Mơ Ước	-	60.000.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	3.886.666.667	10.902.085.714
Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế	233.105.000	116.320.000
Mua hàng bên liên quan	112.062.523.809	36.580.952.382
Công ty TNHH ADC	112.062.523.809	36.580.952.382
Nhận chuyển nhượng bất động sản	27.000.000.000	-
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	27.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

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)

24. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**Giao dịch với các bên liên quan**

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Vay mượn giữa các bên quan		
+ Thu hồi khoản vay	5.000.000.000	-
Công ty TNHH Thiên Hưng	5.000.000.000	-
+ Cho mượn	15.886.021.327	19.320.948.333
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	12.480.404.700	6.284.500.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	110.417.160	3.131.883.440
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	223.877.920	1.980.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	192.311.880	431.335.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	40.866.667	300.000.000
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	2.838.143.000	7.193.229.893
+ Thu hồi tiền cho mượn	10.825.179.230	13.101.466.100
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	6.034.002.350	7.991.466.100
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	1.660.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	1.400.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	933.176.880	35.000.000
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	3.858.000.000	2.015.000.000
+ Chi hộ	223.877.920	21.474.240
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	223.877.920	21.474.240

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2012	Tại 01/01/2012
	VND	VND
Phải thu khách hàng	2.272.803.384	4.807.098.364
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	47.803.384	22.098.364
Đặng Văn Thông	2.000.000.000	4.785.000.000
Lâm Thị Thanh Bích	225.000.000	-
Phải thu khác	17.815.623.681	13.890.779.173
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	406.658.412	234.357.732
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước	141.534.161	-
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	390.866.667	-
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	7.877.564.441	8.656.421.441
Công ty TNHH Thiên Hưng	-	5.000.000.000
Đặng Thanh Sơn	3.071.000.000	-
Phan Tấn Dũng	5.928.000.000	-
Phải trả người bán	576.285.000	57.630.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	328.785.000	57.630.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	247.500.000	-
Phải trả khác	22.657.868.202	3.349.468.941
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	1.030.584.514	483.272.514
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	2.085.964.747	2.866.196.427
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	19.541.318.941	-
Đầu tư dài hạn khác	37.500.000.000	29.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	37.500.000.000	29.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm 2012

	Doanh thu bán phần bón VND	Môi giới Bất động sản VND	Cho thuê văn phòng, căn hộ VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	217.195.020.856	3.554.250.402	290.571.600	278.519.696	221.318.362.554
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	24.882.083	24.882.083
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	217.195.020.856	3.554.250.402	290.571.600	253.637.613	221.293.480.471
Giá vốn hàng bán	213.471.893.615	-	-	291.155.000	213.763.048.615
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.723.127.241	3.554.250.402	290.571.600	(37.517.387)	7.530.431.856
Tỷ trọng					
+ Doanh thu thuần	98,15%	1,61%	0,13%	0,11%	100,00%
+ Lợi nhuận gộp	49,44%	47,20%	3,86%	-0,50%	100,00%

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 luông 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.

(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.

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)

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 31/12/2012 là 46.495.781.051 đồng. Trong đó giá trị phải thu không quá hạn tại 31/12/2012 là 10.812.822.325 đồng, giá trị phải thu khách hàng quá hạn tại ngày 31/12/2012 chi tiết bảng kê bên dưới:

Quá hạn	Tại 31/12/2012 VND
Từ 1 đến 30 ngày	31.643.000
Từ 31 đến 60 ngày	93.800.000
Từ 61 đến 90 ngày	2.017.200.000
Trên 90 ngày	33.540.315.726
Cộng	35.682.958.726

Tổng giá trị các khoản công nợ quá hạn trên đã được Công ty đánh giá và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2012 là 5.954.058.776 đồng, với giá trị dự phòng trích lập là 2.104.058.776 đồng.

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

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	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2012			
Phải trả người bán	1.097.460.302	-	1.097.460.302
Các khoản vay	70.890.000.000	-	70.890.000.000
Chi phí phải trả	543.994.430	-	543.994.430
Nợ tài chính khác	39.305.249.803	106.000.000	39.411.249.803
Cộng	111.836.704.535	106.000.000	111.942.704.535
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	20.015.262.221	116.000.000	20.131.262.221
Cộng	72.622.004.351	116.000.000	72.738.004.351

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

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	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2012			
Tiền	1.884.090.472	-	1.884.090.472
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	6.196.383.978	-	6.196.383.978
Tài sản tài chính khác	36.619.409.399	-	36.619.409.399
Cộng	44.818.550.556	-	44.818.550.556
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
Tài sản tài chính khác	19.842.365.576	-	19.842.365.576
Cộng	61.834.138.110	-	61.834.138.110

27. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 của Công ty đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2012

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành