

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 8 năm 2013

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	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 đã được soát xét của Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 từ trang 5 đến trang 30 kèm theo.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 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 giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Thuần.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 kèm theo được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY).

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 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 giai đoạn này. 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 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 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.

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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013



Số: 64/2013/UHYHCM-BCSX

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT
Về Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013
của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

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 thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2013 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013. Báo cáo tài chính của Công ty được lập ngày 12/08/2013, trình bày từ trang 5 đến trang 30 kèm theo.

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc từ trang 2 đến trang 3, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về Báo cáo tài chính này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính kèm theo đây không 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 30/06/2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành về kế toán tại Việt Nam.



Phan Thanh Điền
Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
1496-2013-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Tô Thị Thanh Nga
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
1183-2013-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

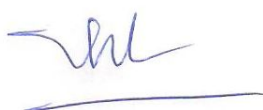
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		46.486.275.254	57.281.657.644
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	5.204.789.528	1.884.090.472
Tiền	111		5.204.789.528	1.884.090.472
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	118.666.707	118.666.707
Đầu tư ngắn hạn	121		780.312.500	780.312.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(661.645.793)	(661.645.793)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		34.859.235.083	44.361.408.529
Phải thu khách hàng	131	6	8.384.578.045	6.220.203.858
Trả trước cho người bán	132		1.485.591.106	1.545.615.152
Các khoản phải thu khác	135	7	24.989.065.932	38.699.648.295
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	(2.104.058.776)
Hàng tồn kho	140		-	-
Hàng tồn kho	141		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		6.303.583.936	10.917.491.936
Tài sản ngắn hạn khác	158	8	6.303.583.936	10.917.491.936
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		240.477.009.793	231.482.440.474
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		99.091.750.153	97.047.180.834
Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.191.904.109	1.373.643.339
- Nguyên giá	222		2.964.403.288	2.964.403.288
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.772.499.179)	(1.590.759.949)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	97.899.846.044	95.673.537.495
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	141.382.259.640	134.282.259.640
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		109.431.400.000	109.431.400.000
Đầu tư dài hạn khác	258		55.450.000.000	48.350.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(23.499.140.360)	(23.499.140.360)
Tài sản dài hạn khác	260		3.000.000	153.000.000
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		3.000.000	153.000.000
TỔNG TÀI SẢN	270		286.963.285.047	288.764.098.118

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 30/06/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		110,596,509,674	112,777,294,296
Nợ ngắn hạn	310		110,495,509,674	112,671,294,296
Vay và nợ ngắn hạn	311	12	69,400,000,000	70,890,000,000
Phải trả người bán	312		929,327,402	1,097,460,302
Người mua trả tiền trước	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	2,342,097,982	352,712,031
Phải trả người lao động	315		52,101,391	173,886
Chi phí phải trả	316	14	388,394,444	543,994,430
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	37,087,784,611	39,305,249,803
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		295,803,844	481,703,844
Nợ dài hạn	330		101,000,000	106,000,000
Phải trả dài hạn khác	333		101,000,000	106,000,000
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		176,366,775,373	175,986,803,822
Vốn chủ sở hữu	410	16	176,366,775,373	175,986,803,822
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	18,002,763,620
Cổ phiếu quỹ	414		(1,997,652,689)	(1,997,652,689)
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		(26,328,003,414)	(26,707,974,965)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		286,963,285,047	288,764,098,118

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	78.151.491.017	130.212.356.576
Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	11.275.863
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		78.151.491.017	130.201.080.713
Giá vốn hàng bán	11	18	70.889.285.687	126.489.308.095
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.262.205.330	3.711.772.618
Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	35.587.579	3.247.094.924
Chi phí tài chính	22	20	4.958.939.065	1.364.957.235
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.958.408.887	5.320.309.124
Chi phí bán hàng	24		-	58.224.795
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		112.290.501	2.897.145.892
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.226.563.343	2.638.539.620
Thu nhập khác	31	21	443.400	380.000
Chi phí khác	32		-	-
Lợi nhuận khác	40		443.400	380.000
Lỗ kế toán trước thuế	50		2.227.006.743	2.638.919.620
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.847.035.192	2.091.633.707
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		379.971.551	547.285.913
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		21	30

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thuần

Đặng Đức Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		2.227.006.743	2.638.919.620
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	2		181.739.230	213.000.242
Các khoản dự phòng	3		(2.104.058.776)	(3.955.351.889)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5		(35.554.033)	(3.247.094.924)
Chi phí lãi vay	6		4.958.408.887	5.320.309.124
LN từ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		5.227.542.051	969.782.173
Tăng giảm các khoản phải thu	9		16.220.140.222	18.898.007.122
Tăng giảm hàng tồn kho	10		-	7.761.000
Tăng giảm các khoản phải trả	11		(2.096.319.828)	(6.699.709.963)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		-	(3.880.499)
Tiền lãi vay đã trả	13		(5.109.008.873)	(4.970.386.220)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(100.000.000)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		165.000.000	60.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(205.900.000)	(365.104.724)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		14.101.453.572	7.896.468.889
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản	21		(4.341.850.253)	(13.500.000.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản	22		2.115.541.704	629.427.819
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		-	(8.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		-	3.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.600.000.000)	(6.150.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		6.500.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		35.554.033	1.447.094.924
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(9.290.754.516)	(22.573.477.257)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	6.000.000.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		69.400.000.000	78.098.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(70.890.000.000)	(69.135.591.103)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.490.000.000)	14.962.408.897
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.320.699.056	285.400.529
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.884.090.472	2.259.819.414
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	5.204.789.528	2.545.219.943

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 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.

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 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 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 ./.

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 cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập trên cơ sở hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc 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 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.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013.

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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 cho giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản có hiệu lực thi hành từ ngày 10/06/2013.

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

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)

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”.

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 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 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 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

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 30/06/2013, đơn vị trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2012 của các đơn vị nhận đầu tư đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận có ngoại trừ.

3.8 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy 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.

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 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO (TIẾP)

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.

3.9 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.

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.

3.10 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 thời điểm ngày kết thúc niên độ kế toán được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

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 trong kỳ được hạch toán trực tiếp vào trị giá thực tế cổ phiếu quỹ khi mua vào.

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 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 chi 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.

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

3.13 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

Giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 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.

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 30/06/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	28.144.843	68.367.732
Tiền gửi ngân hàng	5.176.644.685	1.815.722.740
Cộng	5.204.789.528	1.884.090.472

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2013		Tại 01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	CP	VND	CP	VND
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn	2.005	780.312.500	2.005	780.312.500
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	2.000	780.000.000	2.000	780.000.000
+ Cổ phiếu khác	5	312.500	5	312.500
Đầu tư ngắn hạn khác		-		-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(661.645.793)		(661.645.793)
Cộng		118.666.707		118.666.707

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 30/06/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Công Ty Cổ Phần Tri Thức DN Quốc Tế	47.803.384	47.803.384
Công ty Cổ Phần Giao Dịch Trí Tuệ	46.467.281	46.467.281
Công ty TNHH TM Thiên Hưng	3.978.000.000	-
CN Công ty CP Phân bón Việt Mỹ- Nhà Máy Q	3.545.000.000	-
Phạm Văn Sơn	-	864.246.577
Đặng Văn Thông	-	2.000.000.000
Lâm Thị Bích Trâm	-	2.700.000.000
Khác	767.307.380	561.686.616
Cộng	8.384.578.045	6.220.203.858

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 giai đoạn từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

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)

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 30/06/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Các Công ty liên kết của Dreamhouse (*)	8.673.165.269	8.816.623.681
Dự án Phú Quốc	128.629.000	1.467.000.000
Dự án Nhơn Trạch (**)	3.850.000.000	3.850.000.000
Công ty Cổ Phần Đại Dương (***)	6.161.495.200	7.661.495.200
Lâm Thị Diệu Hương	-	6.525.000.000
Phan Tấn Dũng (****)	5.928.000.000	5.928.000.000
Đặng Thanh Sơn	-	3.071.000.000
Khác	247.776.463	1.380.529.414
Cộng	24.989.065.932	38.699.648.295

(*) : Đây là khoản chi hộ của Công ty cho các Công ty liên doanh, liên kết.

(**) : Đây là tiền làm dự án Khu đô thị mới Dream House tại xã Phước An, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ Phần Căn Nhà Mơ Ước làm chủ đầu tư, để xây dựng khu tái định cư phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng khu trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch.

(***) : Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước cho Công ty Cổ Phần Đại Dương về phần vốn góp của Dream House Phú Quốc.

(****) : Đây là khoản tiền chi cho Ông Phan Tấn Dũng làm dự án Suối Lớn ở Phú Quốc.

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 30/06/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	6.300.583.936	10.914.491.936
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	6.303.583.936	10.917.491.936

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)

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại 30/06/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
Tổng số chi phí XDCB dở dang	97.899.846.044	95.673.537.495
<u>Trong đó:</u>		
- Khu đất E3+E6 Khu đô thị Nam Cần Thơ (4.300m2)	27.000.000.000	27.000.000.000
- 3 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình Q.Thủ Đức (*)	4.074.994.532	4.074.994.532
- 5 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình Q.Thủ Đức	7.569.452.053	7.569.452.053
- Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh	14.000.000.000	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
- Căn hộ Giai Việt B01-08-05	2.226.308.549	-

(*) 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 30/06/2013 chưa được chuyển giao quyền sở hữu cho Công ty.

(**) 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.

10. 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 01/01/2013	165.739.124	2.360.982.046	437.682.118	2.964.403.288
Tại 30/06/2013	165.739.124	2.360.982.046	437.682.118	2.964.403.288
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2013	111.855.132	1.041.222.699	437.682.118	1.590.759.949
- Khấu hao trong kỳ	2.714.394	179.024.836		181.739.230
Tại 30/06/2013	114.569.526	1.220.247.535	437.682.118	1.772.499.179
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2013	53.883.992	1.319.759.347	-	1.373.643.339
Tại 30/06/2013	51.169.598	1.140.734.511	-	1.191.904.109

Nguyên giá tài sản đã khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2013 là 483.302.268 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)

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 30/06/2013		Tại 01/01/2013	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	10.943.140	109.431.400.000	10.943.140	109.431.400.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	4.232.140	42.171.400.000	4.217.140	42.171.400.000
- 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	1.023.000	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	809.860	55.450.000.000	9.860	48.350.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	800.000	13.600.000.000	-	-
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	3.660	4.650.000.000	3.660	4.650.000.000
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	3.000	3.000.000.000	3.000	3.000.000.000
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	3.200	3.200.000.000	3.200	3.200.000.000
- Công ty TNHH TM Tiến Thịnh - Dự án trường học	-	31.000.000.000	-	37.500.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	-	23.499.140.360	-	23.499.140.360
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	-	12.028.712.668	-	12.028.712.668
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	3.182.989.642	-	3.182.989.642
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	1.724.131.295	-	1.724.131.295
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	-	2.275.386.148	-	2.275.386.148
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	-	1.784.097.207	-	1.784.097.207
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	1.447.123.667	-	1.447.123.667
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	-	1.048.199.733	-	1.048.199.733
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	8.500.000	-	8.500.000
Cộng	-	141.382.259.640	-	134.282.259.640

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)

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

11.1 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 Bần, 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	69,20	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	30,00	30,00
- 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	11,00	11,00
Đầu tư dài hạn khác	101.000.000.000		
- 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 Tiên Thịnh - Dự án trường học 331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh	31.000.000.000		
- 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

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. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Tại 30/06/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Hàng Hải - CN Sài Gòn	-	1.890.000.000
Ngân Hàng Đông Á - CN Quận 7 (2)	14.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương (3)	5.400.000.000	4.000.000.000
Cộng	69.400.000.000	70.890.000.000

(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 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 05101H0224/1 ký ngày 27/02/2013 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 05101H0230/1 ký ngày 18/03/2013 với số tiền vay là 8.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0246/1 ký ngày 27/05/2013 với số tiền vay là 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 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.
- Thửa 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.

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. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (TIẾP)

- 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.

(3) 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 và Hợp đồng tín dụng sửa đổi bổ sung số 54A/2012/HĐTDHM-DN ký ngày 29/01/2013 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.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 30/06/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
Thuế GTGT	411.134.787	264.578.763
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.828.014.256	80.979.064
Thuế thu nhập cá nhân	102.948.939	7.154.204
Cộng	2.342.097.982	352.712.031

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 30/06/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
Trích trước chi phí lãi vay	333.394.444	483.994.430
Trích trước chi phí kiểm toán	55.000.000	60.000.000
Cộng	388.394.444	543.994.430

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

	Tại 30/06/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
Bảo hiểm xã hội	1.078.730	18.709.920
Kinh phí công đoàn	7.290.000	8.090.000
Các Công ty thành viên của Dreamhouse	9.809.653.955	22.657.868.203
Phải trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	16.559.731.800	16.559.731.800
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức (TDH)	10.649.935.125	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	754.880
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.095.001	60.095.000
Cộng	37.087.784.611	39.305.249.803

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)

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 CỔ 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 30/06/2013.

16.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đến thời điểm 30/06/2013, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của của Công ty đến thời điểm này như sau:

	Vốn điều lệ theo ĐKKD VND	Vốn đã góp đến 30/06/2013 VND	Vốn góp thiếu đến 30/06/2013 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 30/06/2013 như sau:

	Tại 30/06/2013		
	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%

16.3 CỔ PHIẾU

	Tại 30/06/2013 Cổ phiếu	Tại 01/01/2013 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu được phát hành và góp vốn đủ	18.399.702	18.399.702
+ <i>Cổ phiếu thưởng</i>	18.399.702	18.399.702
Số lượng cổ phiếu được mua lại	285.850	1.461.850
+ <i>Cổ phiếu thưởng</i>	285.850	1.461.850
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	1.176.000	-
+ <i>Cổ phiếu thưởng</i>	1.176.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.113.852	16.937.852
+ <i>Cổ phiếu thưởng</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 MỜ ƯỚC
Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

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)

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

16.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	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
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 kỳ	-	-	-	-	-	(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
Tại 01/01/2013	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
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	379.971.551	379.971.551
Tại 30/06/2013	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	(26.328.003.414)	176.366.775.373

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. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	78.151.491.017	130.212.356.576
<u>Trong đó:</u>		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	2.768.181.818	3.099.580.814
+ Doanh thu bán bất động sản	1.557.997.850	-
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	165.163.363	177.017.145
+ Doanh thu đào tạo	149.360.000	21.365.000
+ Doanh thu bán phân bón	73.506.784.342	126.882.585.141
+ Doanh thu bán sách	-	11.275.863
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	4.003.644	20.532.613

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Giá vốn của bất động sản đầu tư	2.115.541.704	-
Giá vốn của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp	68.773.743.983	126.489.308.095
Trong đó		
+ Giá vốn bán phân bón	68.677.323.983	126.489.308.095
+ Giá vốn đào tạo	96.420.000	-
Cộng	70.889.285.687	126.489.308.095

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	35.554.033	447.094.924
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	33.546	2.800.000.000
Cộng	35.587.579	3.247.094.924

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Chi phí lãi vay	4.958.408.887	5.320.309.124
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	-	(3.955.351.889)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	530.178	-
Cộng	4.958.939.065	1.364.957.235

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)

21. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
	VND	VND
Thu nhập khác	443.400	380.000
Cộng	443.400	380.000

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Là chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính, sẽ thực hiện quyết toán vào cuối năm tài chính.

23. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

23.1 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 kỳ, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

<u>Số dư với các bên liên quan</u>	Tại 30/06/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
Phải thu khách hàng	4.025.803.384	2.272.803.384
Công ty TNHH Thiên Hưng	3.978.000.000	-
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	47.803.384	47.803.384
Đặng Văn Thông	-	2.000.000.000
Lâm Thị Thanh Bích	-	225.000.000
Phải thu khác	14.592.665.269	17.815.623.681
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	406.658.412
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước	141.534.161	141.534.161
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	395.866.667	390.866.667
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	8.127.264.441	7.877.564.441
Đặng Thanh Sơn	-	3.071.000.000
Phan Tấn Dũng	5.928.000.000	5.928.000.000
Phải trả người bán	387.605.000	576.285.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	387.605.000	328.785.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	-	247.500.000
Phải trả khác	20.459.589.080	22.657.868.202
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	957.234.514	1.030.584.514
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	1.932.110.987	2.085.964.747
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	5.704.418.941	19.541.318.941
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.215.889.513	-
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức (TDH)	10.649.935.125	-

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)

23. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

23.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Vay mượn giữa các bên quan		
+ Thu hồi khoản vay	-	-
Công ty TNHH Thiên Hưng	-	1,067,465,754
+ Cho mượn	15,655,905,835	9,343,790,280
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	14,829,400,000	6,389,000,000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	290,452,075	61,883,520
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	148,853,760	556,353,760
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	195,553,000
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	-	50,000,000
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	387,200,000	2,091,000,000
+ Thu hồi tiền cho mượn	3,063,000,000	8,403,000,000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	1,000,000,000	6,553,000,000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1,913,000,000	-
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	150,000,000	1,850,000,000
+ Chi hộ	35,000,000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	5,000,000	-
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	7,500,000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	5,000,000	-
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	5,000,000	-
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	12,500,000	-

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)

24. 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

Từ ngày 01/01/2013 đến 30/06/2013	Doanh thu bán phân bón VND	Môi giới Bất động sản VND	Cho thuê văn phòng, căn hộ VND	Doanh thu bán bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ + Giảm trừ doanh thu	73.506.784.342	2.768.181.818	165.163.363	1.557.997.850	153.363.644	78.151.491.017
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	73.506.784.342	2.768.181.818	165.163.363	1.557.997.850	153.363.644	78.151.491.017
Giá vốn hàng bán	68.677.323.983	-	-	2.115.541.704	96.420.000	70.889.285.687
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.829.460.359	2.768.181.818	165.163.363	(557.543.854)	56.943.644	7.262.205.330
Tỷ trọng						
+ Doanh thu thuần	94,06%	3,54%	0,21%	1,99%	0,20%	100,00%
+ Lợi nhuận gộp	66,50%	38,12%	2,27%	-7,68%	0,78%	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)

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các yếu tố rủi ro tài chính

Tổng quan

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

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

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

a. Rủi ro thị trường

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

(a.1) Rủi ro tiền tệ

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

(a.2) Rủi ro giá

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(a.3) Rủi ro lãi suất

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

b. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

Các khoản đầu tư

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

Số dư với ngân hàng

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

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

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

Giá trị các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác của Công ty tại ngày 30/06/2013 là 34.859.235.083 đồng. Trong đó giá trị phải thu không quá hạn và không bị suy giảm giá trị tại 30/06/2013 với số tiền 4.464.999.806 đồng, giá trị phải thu khách hàng quá hạn tại ngày 30/06/2013 chi tiết bảng kê bên dưới:

Quá hạn	Tại 30/06/2013 VND
Từ 1 đến 30 ngày	-
Từ 31 đến 60 ngày	3.591.364.747
Từ 61 đến 90 ngày	-
Trên 90 ngày	26.802.870.530
Cộng	30.394.235.277

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. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

c. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Công ty quản lý mức thanh khoản bằng cách đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo 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 30/06/2013			
Phải trả người bán	929.327.402	-	929.327.402
Các khoản vay	69.400.000.000	-	69.400.000.000
Chi phí phải trả	388.394.444	-	388.394.444
Nợ tài chính khác	37.087.784.611	101.000.000	37.188.784.611
Cộng	107.805.506.457	101.000.000	107.906.506.457
Tại 01/01/2013			
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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

c. Rủi ro thanh khoản (Tiếp)

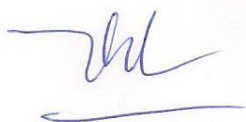
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 30/06/2013			
Tiền	5.204.789.528	-	5.204.789.528
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	9.870.169.151	-	9.870.169.151
Tài sản tài chính khác	24.989.065.932	-	24.989.065.932
Cộng	40.182.691.318	-	40.182.691.318
Tại 01/01/2013			
Tiền	1.884.090.472	-	1.884.090.472
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	7.765.819.010	-	7.765.819.010
Tài sản tài chính khác	38.699.648.295	-	38.699.648.295
Cộng	48.468.224.484	-	48.468.224.484

26. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 của Công ty đã được soát xét.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2013

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành