

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI CĂN NHÀ MƠ ƯỚC**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2008**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4-5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6-7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10-24

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước (“Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008.

### **KHÁI QUÁT CHUNG**

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước được thành lập theo Đăng ký kinh doanh số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006. Giấy phép thay đổi lần 8 vào ngày 02/03/2009.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: 58/1-2 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm 2008 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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)/.

### **CƠ CẤU TỔ CHỨC**

**Các đơn vị thành viên hạch toán độc lập:** thực hiện hạch toán kinh tế độc lập, có tư cách pháp nhân, tự chịu trách nhiệm hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật.

Các đơn vị hạch toán độc lập trong năm 2008 của Công ty bao gồm:

- Công ty Cổ phần Hoa kiểng Căn nhà mơ ước- Là công ty con với tỷ lệ sở hữu vốn và biểu quyết là 52%.

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

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc trong năm 2008 của Công ty bao gồm:

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

(\*): Các đơn vị hạch toán phụ thuộc đã thành lập nhưng chưa phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2008.

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong suốt năm 2008 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

Ông Đặng Đức Thành  
Ông Vũ Duy Bằng  
Ông Trần Kim Cương  
Ông Trần Anh Tùng  
Bà Đặng Bích Hồng

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Ủy viên Hội đồng quản trị  
Ủy viên Hội đồng quản trị (từ ngày 30/06/2008)  
Ủy viên Hội đồng quản trị

#### **Ban Giám đốc**

Ông Đặng Đức Thành  
Bà Bùi Thị Hiền  
Ông Đặng Đức Trung  
Ông Phan Tấn Dũng  
Ông Lê Đình Trung

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 24/09/2008)

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước (Công ty mẹ) và các Công ty do Công ty kiểm soát (Công ty con), không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty liên kết.

Vốn đầu tư vào các Công ty liên kết được trình bày dưới dạng đầu tư tài chính và được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

### **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2008 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất từ trang 5 đến trang 24 kèm theo.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY). Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được bổ nhiệm làm kiểm toán viên của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước năm tiếp theo.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Giám đốc điều hành khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008, 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 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;
- 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 Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan tại Việt Nam. Ban 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Đặng Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2009*

Số. /2009/UHYHCM-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008  
của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2008 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành về kế toán tại Việt Nam.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc từ trang 1 đến trang 3, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

### **Cơ sở của ý kiến**

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo, xét trên các khía cạnh trọng yếu đã phản ánh trung thực hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước tại thời điểm 31/12/2008, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam cũng như các quy định hiện hành về kế toán tại Việt Nam.



**Phạm Gia Đạt**  
Giám đốc chi nhánh  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0798/KTV



**Trần Quý Phán**  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0510/KTV

**Thay mặt và đại diện cho**  
**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 10 năm 2009

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2008	Tại ngày 01/01/2008
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>49.729.153.215</b>	<b>66.449.922.353</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>4.482.442.248</b>	<b>18.175.667.642</b>
1. Tiền	111		4.482.442.248	18.175.667.642
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>28.160.890.500</b>	<b>891.016.340</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	28.234.533.013	891.016.340
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(73.642.513)	-
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>15.058.447.158</b>	<b>28.890.464.715</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	2.429.496.020	8.558.672.727
2. Trả trước cho người bán	132		7.715.520.544	17.359.481.400
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	4.913.430.594	2.972.310.588
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.5</b>	<b>1.020.266.170</b>	<b>553.899.209</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.020.266.170	553.899.209
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.007.107.139</b>	<b>17.938.874.447</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		280.189.625	220.421.190
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		173.311.514	379.757
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		553.606.000	17.718.073.500
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>120.265.902.467</b>	<b>106.245.972.594</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.244.270.480</b>	<b>1.064.595.371</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	2.244.270.480	1.064.595.371
- Nguyên giá	222		2.820.397.491	1.336.577.172
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(576.127.011)	(271.981.801)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>41.459.741.700</b>	<b>33.638.631.500</b>
- Nguyên giá	241	V.7	41.972.798.500	33.777.231.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(513.056.800)	(138.600.000)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>75.991.411.272</b>	<b>71.321.354.598</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	1.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8	63.005.635.272	51.913.654.598
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.9	14.973.592.000	18.407.700.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư	259		(1.987.816.000)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>570.479.015</b>	<b>221.391.125</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		367.479.015	6.391.125
3. Tài sản dài hạn khác	268		203.000.000	215.000.000
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>169.995.055.682</b>	<b>172.695.894.947</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2008	Tại ngày 01/01/2008
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>39.417.176.388</b>	<b>40.721.920.693</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>39.163.463.388</b>	<b>38.551.920.693</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	19.500.000.000	17.000.000.000
2. Phải trả người bán	312		80.273.000	11.030.103
3. Người mua trả tiền trước	313		100.000.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	582.485.725	7.478.433.405
5. Phải trả công nhân viên	315		-	113.800.000
6. Chi phí phải trả	316	V.12	275.416.667	195.000.000
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.13	18.625.287.996	13.753.657.185
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>253.713.000</b>	<b>2.170.000.000</b>
3. Phải trả dài hạn khác	333		253.713.000	2.170.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>130.577.879.294</b>	<b>131.973.974.254</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>128.275.594.710</b>	<b>129.885.810.026</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		120.564.060.000	105.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.554.397.000	7.409.000.000
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(4.455.353.261)	(2.000.000.000)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.255.118.725	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		967.638.113	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		836.845.328	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		1.552.888.805	19.476.810.026
<b>II. Quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>2.302.284.584</b>	<b>2.088.164.228</b>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		508.540.640	(104.790.772)
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>1.793.743.944</b>	<b>2.192.955.000</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>169.995.055.682</b>	<b>172.695.894.947</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2009

Người lập biểu



Lê Đình Trung

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành



**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008*

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>3.684.292.905</b>	<b>6.774.213.471</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.1</b>	<b>3.684.292.905</b>	<b>6.774.213.471</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	820.028.906	175.697.369
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>2.864.263.999</b>	<b>6.598.516.102</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.962.312.750	25.522.419.242
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.276.590.631	471.572.475
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23			
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	400.402.287	694.902.892
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	5.471.455.501	4.280.942.021
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(2.321.871.670)</b>	<b>26.673.517.956</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.342.948.047	-
12. Chi phí khác	32	VI.8	287.386.939	-
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>3.055.561.108</b>	<b>-</b>
14. Lợi nhuận/lỗ trong công ty liên kết liên doanh	45		514.379.408	134.524.598
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1.248.068.846</b>	<b>26.808.042.554</b>
16.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	535.769.607	7.514.296.234
16.2 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>712.299.239</b>	<b>19.293.746.320</b>
17.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		8.229.596	(7.045.000)
17.2 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62		704.069.643	19.300.791.320
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>			<b>62</b>	<b>2.580</b>

(\*): Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2008 được tính trên số cổ phiếu bình quân là 11.398.085 cổ phiếu với mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2009

Người lập biểu



Lê Đình Trung

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>1.239.839.250</b>	<b>26.808.042.554</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	2		678.602.010	334.749.652
- Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5		(7.962.312.750)	(25.522.637.103)
- Chi phí lãi vay	6		2.515.333.336	126.446.194
<b>3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>(1.467.079.641)</b>	<b>1.746.601.297</b>
- Tăng giảm các khoản phải thu	9		13.385.269.597	(30.431.665.372)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(509.402.075)	(553.899.209)
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(1.218.718.963)	16.521.205.660
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(397.743.306)	(12.346.342.911)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(2.434.916.669)	(1.252.567.661)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(7.112.385.669)	(450.190.053)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		492.930.849	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(354.306.700)	(131.040.772)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>383.647.423</b>	<b>(26.897.899.021)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TS dài hạn khác	21		(194.582.519)	(9.818.132.148)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		3.289.510.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(38.720.000.000)	(65.663.716.340)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10.683.754.952	2.000.000.000
7. Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.962.312.750	25.522.419.242
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(16.979.004.817)</b>	<b>(47.959.429.246)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		19.500.000.000	17.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(17.000.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>2.902.132.000</b>	<b>81.409.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(13.693.225.394)</b>	<b>7.524.518.455</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>18.175.667.642</b>	<b>11.623.995.909</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>4.482.442.248</b>	<b>18.175.667.642</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2009

Người lập biểu



Lê Đình Trung

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 24 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*

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1. Khái quát chung**

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước được thành lập theo Đăng ký kinh doanh số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006. Giấy phép thay đổi lần 7 vào ngày 02/03/2009.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: 58/1-2 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm 2008 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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)/.

**3. Công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính**

**Công ty Cổ phần Hoa kiểng Căn nhà Mơ ước**

- Địa chỉ: 58/1-2 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ : 30.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn nhà mơ ước: 58%
- Tỷ lệ biểu quyết của Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn nhà mơ ước > 50%

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Niên độ kế toán của Công ty từ 01/01 đến 31/12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong Báo cáo tài chính này là đồng Việt Nam (VND).

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Ngày 20/03/2006, Bộ Tài chính đã ban hành Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC về việc “Ban hành Chế độ kế toán doanh nghiệp”, Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày đăng công báo. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 của Công ty được lập theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC.

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008.

**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*

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008.

**1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước (Công ty mẹ) và các Công ty do Công ty kiểm soát (Công ty con). Các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty con và Công ty mẹ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

**2. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban 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. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn 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 và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**4. 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 chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cho việc tiêu thụ chúng.

Giá hàng xuất kho được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

**5. Lập dự phòng**

Công ty thực hiện trích lập dự phòng theo Thông tư số 13/2006/TT-BTC ngày 27/02/2006 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 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*

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí 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 Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 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:

<b>Loại tài sản</b>	<b>Số năm sử dụng (năm)</b>
Máy móc thiết bị	3 - 7
Phụ tùng vận tải truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5

**7. Bất động sản đầu tư và khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và 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.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Trong năm 2008, tỷ lệ khấu hao đối với Bất động sản đầu tư là nhà 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 tiến hành trích khấu hao.

**8. Ghi nhận doanh thu, chi phí**

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

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

**9. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại Công ty liên kết đó sẽ không được ghi nhận.

Các khoản Đầu tư khác được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

**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*

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**10. Lợi ích của cổ đông thiểu số**

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của Cổ đông Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**11. Thuế**

Lợi nhuận chịu thuế được xác định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế và được cộng gộp sau khi đã xác định tại các đơn vị thành viên. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định Lợi nhuận chịu thuế cũng như Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành sau cùng phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Trong năm 2008, Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13/01/2009.

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*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Tại 31/12/2008</u>	<u>Tại 01/01/2008</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	2.911.394.097	2.057.091.868
Tiền gửi ngân hàng	1.571.048.151	16.118.575.774
<b>Cộng</b>	<b><u>4.482.442.248</u></b>	<b><u>18.175.667.642</u></b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<u>Tại 31/12/2008</u>	<u>Tại 01/01/2008</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1.234.533.013	891.016.340
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	27.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(73.642.513)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>28.160.890.500</u></b>	<b><u>891.016.340</u></b>

(\*): Theo hợp đồng cho vay vốn số 14/HĐ-TLVN-08 ngày 10 tháng 04 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ Ước và Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam, với hạn mức là 84.227.000.000 đồng, với mục đích là thực hiện nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất của khu đất 152 Trần Phú, Q5, Tp.HCM theo Biên bản họp Thành viên Dự Án của Hợp Đồng Liên Doanh về việc thành lập Công ty TNHH Vina Alliance giữa các bên liên doanh bao gồm: Tổng Công ty thuốc lá Việt Nam, Công ty TNHH Một Thành viên Thuốc lá Sài Gòn, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Vinataba, Công ty TNHH Đô Thành Việt và Công ty Cổ phần Xây dựng căn nhà Mơ ước. Thời hạn vay là 12 tháng, lãi suất cho vay là 12%/năm tính trên số tiền thực tế đã giải ngân.

**3. Các khoản phải thu khách hàng**

	<u>Tại 31/12/2008</u>	<u>Tại 01/01/2008</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Đào Quốc Việt	1.928.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sao Việt	132.000.000	-
Bùi Thị Hồng	-	5.160.000.000
Công ty Vật liệu xây dựng và Xây lắp Thương mại	-	3.300.000.000
Khác	369.496.020	98.672.727
<b>Cộng</b>	<b><u>2.429.496.020</u></b>	<b><u>8.558.672.727</u></b>

**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*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TT)**

**4. Các khoản phải thu khác**

	<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>Tại 01/01/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các Công ty thành viên của Dream house	1.423.997.618	1.455.000.000
Công ty Chứng khoán Vinataba	600.000.000	600.000.000
Tổng Công ty thuốc lá Việt Nam	2.329.000.000	-
Khác	560.432.976	917.310.588
<b>Cộng</b>	<b><u>4.913.430.594</u></b>	<b><u>2.972.310.588</u></b>

**5. Hàng tồn kho**

	<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>Tại 01/01/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nguyên liệu, vật liệu	2.293.558	2.420.000
Công cụ, dụng cụ	31.254.868	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	48.055.544	13.390.286
Thành phẩm	2.081.084	-
Hàng hoá	979.616.230	538.088.923
<b>Cộng</b>	<b><u>1.063.301.284</u></b>	<b><u>553.899.209</u></b>



**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*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**6. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
<b>Tại 01/01/2008</b>	<b>32.928.183</b>	<b>957.402.645</b>	<b>346.246.344</b>	<b>1.336.577.172</b>
- Mua trong năm	-	1.403.040.000	80.780.319	1.483.820.319
- Tặng khác			10.655.455	10.655.455
- Giảm khác	(10.655.455)	-	-	(10.655.455)
<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>22.272.728</b>	<b>2.360.442.645</b>	<b>437.682.118</b>	<b>2.820.397.491</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Tại 01/01/2008</b>	<b>9.280.300</b>	<b>113.976.510</b>	<b>148.724.991</b>	<b>271.981.801</b>
- Khấu hao trong năm	11.136.364	136.771.812	156.237.034	304.145.210
<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>20.416.664</b>	<b>250.748.322</b>	<b>304.962.025</b>	<b>576.127.011</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>				
<b>Tại 01/01/2008</b>	<b>23.647.883</b>	<b>843.426.135</b>	<b>197.521.353</b>	<b>1.064.595.371</b>
<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>1.856.064</b>	<b>2.109.694.323</b>	<b>132.720.093</b>	<b>2.244.270.480</b>

**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*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**7. Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Tại 01/01/2008	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại 31/12/2008
<b>Nguyên giá bất động sản đầu tư</b>	<b>33.777.231.500</b>	<b>8.195.567.000</b>	-	<b>41.972.798.500</b>
- Quyền sử dụng đất	27.837.231.500	895.455.000	-	28.732.686.500
- Nhà (*)	5.940.000.000	7.300.112.000	-	13.240.112.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>138.600.000</b>	<b>374.456.800</b>	-	<b>513.056.800</b>
- Quyền sử dụng đất (**)	-	-	-	-
- Nhà	138.600.000	374.456.800	-	513.056.800
<b>Giá trị còn lại của BĐS đầu tư</b>	<b>33.638.631.500</b>	<b>7.821.110.200</b>	-	<b>41.459.741.700</b>
- Quyền sử dụng đất	27.837.231.500	895.455.000	-	28.732.686.500
- Nhà	5.801.400.000	6.925.655.200	-	12.727.055.200

(\*): Bất động sản tăng trong năm đã đưa vào sử dụng và trích khấu hao nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển giao quyền sở hữu tài sản.

(\*\*): Đây là quyền sử dụng đất không thời hạn nên Công ty không trích khấu hao.

**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*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**8. Đầu tư vào Công ty liên kết**

	<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>Tại 01/01/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long	28.340.431.054	24.282.031.741
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Hà Nội	12.919.304.454	12.903.496.350
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đà Nẵng	12.102.155.810	6.728.126.506
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	9.643.743.954	8.000.000.000
	<b><u>63.005.635.272</u></b>	<b><u>51.913.654.598</u></b>

**Một số thông tin liên quan đến các khoản đầu tư vào Công ty liên kết:**

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long (Mekong):

- Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn nhà mơ ước: 20%
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà mơ ước: 8%
- Tỷ lệ biểu quyết: >20%

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Hà Nội:

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn nhà mơ ước: 39,13%
- Tỷ lệ biểu quyết: >20%

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đà Nẵng:

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn nhà mơ ước: 28%
- Tỷ lệ biểu quyết: >20%

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam:

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn nhà mơ ước: 42,55%
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long: 31,91%
- Tỷ lệ biểu quyết: >20%

**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*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**9. Đầu tư dài hạn khác**

	<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>Tại 01/01/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư cổ phiếu	5.248.592.000	10.432.700.000
Đầu tư dài hạn khác	9.725.000.000	7.975.000.000
<i>Dự án Thăng long</i>	<i>1.750.000.000</i>	-
<i>Công ty CP Chứng Khoán Sao Việt</i>	<i>7.975.000.000</i>	<i>7.975.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>14.973.592.000</u></b>	<b><u>18.407.700.000</u></b>

**10. Vay và nợ ngắn hạn**

	<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>Tại 01/01/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	19.500.000.000	17.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông (*)</i>	<i>16.500.000.000</i>	<i>17.000.000.000</i>
<i>Chi nhánh NH Đầu Tư Phát Triển (**)</i>	<i>3.000.000.000</i>	-
<b>Cộng</b>	<b><u>19.500.000.000</u></b>	<b><u>17.000.000.000</u></b>

(\*) Đây là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Hội sở theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0328/TD1/08D ngày 21/12/2008 với thời hạn 6 tháng, lãi suất theo thông báo từng tháng của Ngân hàng. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là thửa đất số 189, tờ bản đồ số 6, Phước Kiển Nhà Bè – Huyện Nhà Bè, Tp.HCM và Thửa đất số 213, tờ bản đồ số 13, Phước Kiển Nhà Bè – Tp.HCM và quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại 259 A + 61/10 Trần Xuân Soạn Q7, Tp.HCM với tổng giá trị tài sản 21.652.000.000 đồng.

(\*\*) Đây là khoản vay ngắn hạn với Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Nam Kỳ Khởi Nghĩa theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 01/2008/HDTD-1544001 với thời hạn 6 tháng, lãi suất 20%/ năm, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại vị trí 311/11 Khu phố 4, Phường Tân Kiên, Q7,

**11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>Tại 01/01/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế GTGT	7.646.272	306.550.054
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	534.583.824	7.131.496.234
Thuế thu nhập cá nhân	40.255.629	-
Các loại thuế khác	-	40.387.117
<b>Cộng</b>	<b><u>582.485.725</u></b>	<b><u>7.478.433.405</u></b>

**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*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**12. Chi phí phải trả**

	<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>Tại 01/01/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước chi phí thuê nhà	195.000.000	195.000.000
Trích trước chi phí lãi vay	80.416.667	-
<b>Cộng</b>	<b>275.416.667</b>	<b>195.000.000</b>

**13. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác**

	<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>Tại 01/01/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bảo hiểm xã hội	40.917.520	31.188.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	8.200.000.000
Các Công ty thành viên của Dream house	18.487.381.225	4.682.469.185
Các khoản phải trả, phải nộp khác	96.989.251	840.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.625.287.996</b>	<b>13.753.657.185</b>

**14. Vốn chủ sở hữu**

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước được thành lập theo Đăng ký kinh doanh số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006. Giấy phép kinh doanh thay đổi lần 7 vào ngày 02/03/2009

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

**14a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	<b>Vốn Điều lệ</b>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<b>Theo ĐKKD</b>	<b>Vốn đã góp</b>
		<b>Tại 31/12/2008</b>
Ông Đặng Đức Thành	105.720.000.000	44.514.980.000
Bà Lâm Thị Thanh Bích	24.300.000.000	16.243.950.000
Bà Đặng Bích Hồng	4.050.000.000	2.250.750.000
Ông Nguyễn Đình Thế	900.000.000	117.000.000
Ông Lâm Thanh Xuân	450.000.000	117.000.000
Ông Nguyễn Thanh Dũng	220.000.000	58.500.000
Ông Phan Tấn Dũng	80.000.000	58.500.000
Các cổ đông khác	164.280.000.000	57.203.380.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>120.564.060.000</b>

**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*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

**14b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2008	Năm 2007
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	105.000.000.000	50.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	15.564.060.000	55.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>120.564.060.000</b>	<b>105.000.000.000</b>

**14c. Cổ tức**

Trong năm, Công ty đã tiến hành công bố tỷ lệ chia cổ tức năm 2007 là 17%

**14d. Cổ phiếu**

	Tai 31/12/2008	Tai 01/01/2008
- Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000.000
- SL cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đủ	12.056.406	10.500.000
+ Cổ phiếu thường	12.056.406	10.500.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	310.000	200.000
+ Cổ phiếu thường	310.000	200.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.746.406	10.300.000
+ Cổ phiếu thường	11.746.406	10.300.000
* <i>Mệnh giá cổ phiếu</i>	<i>10.000 VND</i>	<i>10.000 VND</i>

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

14e. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư	Thặng dư vốn	Cổ phiếu	Lợi nhuận sau thuế	Quỹ đầu tư	Quỹ dự phòng	Quỹ khác	Đơn vị tính: VND
	của chủ sở hữu	cổ phần	quỹ	chưa phân phối	phát triển	tài chính	thuộc vốn CSH	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	Tổng cộng VND
Tại 01/01/2007	50.000.000.000	-	-	176.888.706	-	-	-	50.176.888.706
- Tăng vốn trong năm	55.000.000.000	8.830.000.000	(2.000.000.000)	-	-	-	-	61.830.000.000
- Giảm vốn trong năm	-	(1.621.000.000)	-	-	-	-	-	(1.621.000.000)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.293.746.320	-	-	-	19.293.746.320
- Tăng khác	-	200.000.000	-	6.175.000	-	-	-	206.175.000
<b>Tại 31/12/2007</b>	<b>105.000.000.000</b>	<b>7.409.000.000</b>	<b>(2.000.000.000)</b>	<b>19.476.810.026</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>129.885.810.026</b>
Tại 01/01/2008	105.000.000.000	7.409.000.000	(2.000.000.000)	19.476.810.026	-	-	-	129.885.810.026
- Tăng vốn trong năm	15.564.060.000	517.022.000	-	-	-	-	-	16.081.082.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	712.299.239	-	-	-	712.299.239
- Giảm vốn trong năm	-	(250.000.000)	-	-	-	-	-	(250.000.000)
- Trích các quỹ	-	-	-	(4.838.190.561)	1.935.276.224	967.638.113	967.638.112	(967.638.112)
- Chia cổ tức	-	-	-	(13.011.616.530)	-	-	-	(13.011.616.530)
- Điều chỉnh khi hợp nhất	-	(121.625.000)	(2.455.353.261)	(786.413.369)	(680.157.499)	-	(130.792.784)	(4.174.341.913)
<b>Tại 31/12/2008</b>	<b>120.564.060.000</b>	<b>7.554.397.000</b>	<b>(4.455.353.261)</b>	<b>1.552.888.805</b>	<b>1.255.118.725</b>	<b>967.638.113</b>	<b>836.845.328</b>	<b>128.275.594.710</b>

**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*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**1. Tổng Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2008	Năm 2007
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.684.292.905	6.774.213.471
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.684.292.905</b>	<b>6.774.213.471</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2008	Năm 2007
	VND	VND
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	820.028.906	175.697.369
<b>Cộng</b>	<b>820.028.906</b>	<b>175.697.369</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2008	Năm 2007
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.556.934.152	141.333.067
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, cổ phiếu	3.932.699.098	25.366.864.137
Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.000.000	9.790.000
Lãi bán ngoại tệ	-	4.393.999
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	38.039
<b>Cộng</b>	<b>7.962.312.750</b>	<b>25.522.419.242</b>

**4. Chi phí tài chính**

Error! link.	Not	a	valid
		Năm 2008	Năm 2007
		VND	VND
Lãi tiền vay		2.515.333.336	126.228.333
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn,		2.061.458.513	-
Chi phí tài chính khác		13.946.663	-
<b>Cộng</b>		<b>7.276.590.631</b>	<b>471.572.475</b>



**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*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2008</b>	<b>Năm 2007</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	121.888.422	112.823.483
Chi phí vật liệu, bao bì	-	5.093.110
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	3.526.516
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.597.276	551.885.555
Chi phí dịch vụ mua ngoài	222.941.766	18.652.819
Chi phí khác bằng tiền	45.974.823	2.921.409
<b>Cộng</b>	<b><u>400.402.287</u></b>	<b><u>694.902.892</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm 2008</b>	<b>Năm 2007</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	1.771.026.091	1.561.307.986
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	242.995.000	484.878.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	295.097.934	209.190.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.178.241.907	1.516.631.051
Chi phí khác bằng tiền	984.094.569	508.933.478
<b>Cộng</b>	<b><u>5.471.455.501</u></b>	<b><u>4.280.942.021</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<b>Năm 2008</b>	<b>Năm 2007</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu chênh lệch chuyển nhượng quyền mua căn hộ	3.289.510.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.342.948.047</u></b>	<b><u>-</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<b>Năm 2008</b>	<b>Năm 2007</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí chuyển nhượng căn hộ, lãi chậm thanh toán	229.199.119	-
Chi phí khác	58.187.820	6.700.000
<b>Cộng</b>	<b><u>287.386.939</u></b>	<b><u>6.700.000</u></b>

**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*

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP)**

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

**Năm 2008  
VND**

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	742.711.533
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận	4.211.255.982
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.777.598.578
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.451.701.596
Tổng thu nhập chịu thuế	2.068.608.515
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2008	579.210.384
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm trong quý IV năm 2008	43.440.777
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành dự tính</b>	<b>535.769.607</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2007 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY.

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2009*

Người lập biểu



**Lê Đình Trung**

Tổng Giám đốc



**Đặng Đức Thành**