

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2009

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (“Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009.

KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước trước đây là 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. Theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần 9, Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước từ ngày 30/12/2009.

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 2009 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)
- 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./.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

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

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc trong năm 2009 của Công ty bao gồm:

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

(*): Các đơn vị hạch toán phụ thuộc đã thành lập nhưng chưa phát sinh hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2009.

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 2009 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Giám đốc

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính này được hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Công ty và được báo cáo trên danh nghĩa "Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước". 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.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Theo đó, các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính của Công ty tại 31/12/2009 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 từ trang 05 đến trang 24 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính 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 Đầu tư Căn nhà Mơ Ước năm tiếp theo.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009, 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 05 tháng 02 năm 2010

Số: /2010/UHYHCM-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009
của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2009 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính 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. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban 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 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 Đầu tư Căn nhà Mơ Ước tại thời điểm 31/12/2009, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam 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

Handwritten signature of Tô Thị Thanh Nga.

Tô Thị Thanh Nga
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1183/KTV

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 02 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		44.764.192.184	46.282.428.584
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	9.036.996.651	2.260.939.492
1. Tiền	111		9.036.996.651	2.260.939.492
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	11.606.282.500	28.160.890.500
1. Đầu tư ngắn hạn	121		11.606.282.500	28.234.533.013
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		-	(73.642.513)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		17.492.352.158	14.847.813.658
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	784.163.523	2.268.862.520
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	8.582.843.047	7.715.520.544
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	8.125.345.588	4.863.430.594
IV. Hàng tồn kho	140		71.839.229	31.254.868
1. Hàng tồn kho	141		71.839.229	31.254.868
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.556.721.646	981.530.066
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	345.234.880	265.512.552
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	173.311.514
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	6.211.486.766	542.706.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		178.560.632.784	122.372.788.180
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	V.8	1.842.687.517	2.244.270.480
1. Tài sản cố định hữu hình	221		1.842.687.517	2.244.270.480
- Nguyên giá	222		2.820.397.491	2.820.397.491
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(977.709.974)	(576.127.011)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.9	46.925.853.267	41.459.741.700
- Nguyên giá	241		47.840.738.227	41.972.798.500
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(914.884.960)	(513.056.800)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		129.600.092.000	78.495.776.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	3.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10	86.290.000.000	62.510.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.11	43.310.092.000	14.973.592.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		-	(1.987.816.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.12	192.000.000	173.000.000
3. Tài sản dài hạn khác	268		192.000.000	173.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		223.324.824.968	168.655.216.764

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
1	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		32.803.545.003	39.287.228.261
I. Nợ ngắn hạn	310		28.492.891.203	39.033.515.261
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	19.218.075.000	19.500.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.14	11.327.200	80.273.000
3. Người mua trả tiền trước	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	4.278.119.812	572.537.598
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.16	377.786.528	275.416.667
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, nợ ngắn hạn khác	319	V.17	4.607.582.663	18.605.287.996
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.310.653.800	253.713.000
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.18	210.653.800	253.713.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.19	4.100.000.000	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		190.521.279.965	129.367.988.503
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	190.273.084.665	128.823.147.863
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		149.900.000.000	120.564.060.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.154.047.120	7.476.022.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ (*)	414		-	(3.100.000.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		679.517.593	1.189.741.024
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		967.638.113	967.638.113
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		305.313.477	804.156.477
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		16.266.568.362	921.530.249
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		248.195.300	544.840.640
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		248.195.300	544.840.640
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		223.324.824.968	168.655.216.764

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2010

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần



Tổng Giám đốc

Đặng Đức Thành

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	18.763.604.284	3.178.776.185
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV	10		18.763.604.284	3.178.776.185
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	6.498.574.694	665.724.608
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		12.265.029.590	2.513.051.577
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	15.559.820.639	7.927.975.173
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.961.253.951	7.276.590.631
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>2.840.439.454</i>	<i>126.228.333</i>
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	373.632.571	400.402.287
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	4.518.840.622	5.109.127.281
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.971.123.085	(2.345.093.449)
11. Thu nhập khác	31	VI.7	33.169.853	3.342.948.047
12. Chi phí khác	32	VI.8	23.492.204	287.386.939
13. Lợi nhuận khác	40		9.677.649	3.055.561.108
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.980.800.734	710.467.659
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	3.635.762.621	529.755.166
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		15.345.038.113	180.712.493
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)			1.285	16

(*): Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay được tính trên số cổ phiếu bình quân là 11.943.894 cổ phiếu với mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng/cổ phiếu

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2010

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần



Đặng Đức Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2009	Năm 2008
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		18.980.800.734	710.467.659
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	2		803.411.123	678.602.010
- Các khoản dự phòng	3		(2.061.458.513)	2.061.458.513
- Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5		(15.559.820.639)	(7.927.975.173)
- Chi phí lãi vay	6		2.840.439.454	2.515.333.336
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		5.003.372.159	(1.962.113.655)
- Tăng giảm các khoản phải thu	9		(2.644.538.500)	13.943.978.330
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(40.584.361)	(31.254.868)
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(6.483.683.258)	(1.293.838.432)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(79.722.328)	(105.923.066)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(2.962.652.926)	(2.434.916.669)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(815.152.069)	(7.111.199.886)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.608.017.607	492.930.849
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(226.933.979)	(321.756.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5.641.877.655)	1.175.905.903
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi mua sắm tài sản cố định, BĐS đầu tư	21		(11.228.061.935)	(194.582.519)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, các TS dài hạn	22		5.909.722.208	3.289.510.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ đơn vị khác	23		(6.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ đơn vị khác	24		26.874.689.187	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(76.409.200.000)	(38.720.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		39.010.000.000	6.683.754.952
7. Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.316.632.771	7.927.975.173
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(19.026.217.769)	(21.013.342.394)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		29.335.940.000	3.202.132.000
2. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(1.407.420.000)	(1.350.000.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		58.791.010.000	19.500.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(49.472.545.417)	(17.000.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.802.832.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.444.152.583	4.352.132.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		6.776.057.159	(15.485.304.491)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.260.939.492	17.746.243.983
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	9.036.996.651	2.260.939.492

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2010

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thị Thuần

Đặng Đức Thành

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 Đầu tư Căn nhà Mơ Ước trước đây là 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. Theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần 9, Công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước từ ngày 30/12/2009.

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 2009 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)
- 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./.

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 31/12/2009 của Công ty được lập theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC.

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước đảm bảo đã tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009.

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 31/12/2009.

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính này được hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Công ty và được báo cáo trên danh nghĩa "Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước". 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.

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 mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, 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 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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:

Loại tài sản	Số năm sử dụng (năm)
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 2009, 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 của Công ty theo phương pháp giá gốc.

Các khoản Đầu tư khác là các khoản đầu tư mua cổ phiếu nhằm thu lợi nhuận, các khoản này 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. 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. 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 2009, 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.

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

Error! Not a valid link.

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	5.106.282.500	1.234.533.013
<i>Công ty Cổ phần Thủy sản số 1(SJI)</i>	4.015.350.000	-
<i>Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)</i>	780.000.000	780.000.000
<i>Công ty CP Giấy Viễn Đông (VID-HSC)</i>	-	-
<i>Công ty CP RAL (RAL)</i>	312.500	312.500
<i>Công ty CP XNK Khánh Hội (KHA)</i>	-	454.220.513
<i>Công ty CP Kinh Đô (KDC)</i>	310.620.000	-
Đầu tư ngắn hạn khác	6.500.000.000	27.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	(73.642.513)
Cộng	11.606.282.500	28.160.890.500

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

3. Các khoản phải thu khách hàng

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

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Đào Quốc Việt	-	1.928.000.000
Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sao Việt	310.517.042	132.000.000
Khác	473.646.481	208.862.520
Cộng	<u>784.163.523</u>	<u>2.268.862.520</u>
4. Trả trước cho người bán		
	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	1.330.560.000	931.392.000
Căn hộ Tạ Quang Bửu	3.700.000.000	3.700.000.000
Căn hộ Aview	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty XD và PT Nhà Hoàng Anh	421.004.100	-
Khác	331.278.947	284.128.544
Cộng	<u>8.582.843.047</u>	<u>7.715.520.544</u>
5. Các khoản phải thu khác		
Error! Not a valid link.		
6. Chi phí trả trước ngắn hạn		
	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ	345.234.880	265.512.552
Cộng	<u>345.234.880</u>	<u>265.512.552</u>
7. Tài sản ngắn hạn khác		
	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Tạm ứng	6.208.486.766	539.706.000
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	<u>6.211.486.766</u>	<u>542.706.000</u>

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. 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
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Tại 01/01/2009	22.272.728	2.360.442.645	437.682.118	2.820.397.491
Tại 31/12/2009	<u>22.272.728</u>	<u>2.360.442.645</u>	<u>437.682.118</u>	<u>2.820.397.491</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại 01/01/2009	20.416.664	250.748.322	304.962.025	576.127.011
- Khấu hao trong năm	1.856.064	337.206.098	62.520.801	401.582.963
Tại 31/12/2009	<u>22.272.728</u>	<u>587.954.420</u>	<u>367.482.826</u>	<u>977.709.974</u>
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình				
Tại 01/01/2009	<u>1.856.064</u>	<u>2.109.694.323</u>	<u>132.720.093</u>	<u>2.244.270.480</u>
Tại 31/12/2009	<u>-</u>	<u>1.772.488.225</u>	<u>70.199.292</u>	<u>1.842.687.517</u>

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. Bất động sản đầu tư

Error! Not a valid link.

(*): 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)

10. Đầu tư vào Công ty liên kết

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Công ty CP Căn nhà Mơ ước Cửu Long	28.050.000.000	27.850.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ ước Hà Nội	12.880.000.000	12.880.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đà Nẵng	10.380.000.000	12.280.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam	13.500.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	13.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Trí Thức Doanh Nghiệp	7.680.000.000	-
	86.290.000.000	62.510.000.000

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 Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước : 23,75%
- 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 Cổ phần Đầu tư 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 Cổ phần Đầu tư 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 Cổ phần Đầu tư 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%

Công ty Cổ phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới:

- Vốn điều lệ: 54.000.000.000
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước : 30%
- Tỷ lệ biểu quyết: >20%

Công ty Cổ phần Trí Thức Doanh Nghiệp:

- Vốn điều lệ: 30.000.000.000
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước : 8%
- Tỷ lệ biểu quyết: >20% (Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước giữ vị trí Chủ tịch Hội đồng Quản trị trong công ty Cổ phần Trí Thức 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

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

11. Đầu tư dài hạn khác

Error! Not a valid link.

12. Tài sản dài hạn khác

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Ký cược ký quỹ dài hạn	192.000.000	173.000.000
Cộng	192.000.000	173.000.000

13. Vay và nợ ngắn hạn

Error! Not a valid link.

(*) Bao gồm:

- Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Sở giao dịch TP HCM theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 000.09.00434 ngày 27/04/2009 với số tiền vay là 15.400.000.000 VND, số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2009 là 15.398.075.000 VND; thời hạn 12 tháng; lãi suất 12,75%/năm trong 06 tháng đầu và những tháng tiếp theo áp dụng lãi suất huy động 13 tháng do OCB công bố +0,4%/tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là 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 18.000.000.000 đồng.

- Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Sở giao dịch TP HCM theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 000.09.00097 ngày 20/01/2009 với số tiền vay là 4.600.000.000 VND, số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2009 là 3.100.000.000 VND; thời hạn 12 tháng, lãi suất 12,75%/năm. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là thửa đất số 1214, tờ bản đồ số 06, Phú Hữu, Quận 9 – Tp.HCM; quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại 253/4A Trần Xuân Soạn Q7, Tp.HCM; quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất tại 331/11 P.Tân Kiểng, Q7, Tp.HCM với tổng giá trị tài sản 6.647.000.000 đồng.

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

14. Phải trả người bán

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Công ty CPTVGP&PM Sao Khuê	4.000.000	47.000.000
Khác	7.327.200	33.273.000
Cộng	11.327.200	80.273.000

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Thuế GTGT	469.642.001	2.826.803
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.635.762.621	529.755.166
Thuế thu nhập cá nhân	172.715.190	39.955.629
Các loại thuế khác	-	-
Cộng	4.278.119.812	572.537.598

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. Chi phí phải trả

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Trích trước chi phí thuê nhà	300.000.000	195.000.000
Trích trước chi phí lãi vay	77.786.528	80.416.667
Cộng	377.786.528	275.416.667

17. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	39.395.438	40.917.520
Kinh phí công đoàn	2.290.000	-
Các Công ty thành viên của Dream house	4.155.897.225	18.487.381.225
Các khoản phải trả, phải nộp khác	410.000.000	76.989.251
Cộng	4.607.582.663	18.605.287.996

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

18. Phải trả dài hạn khác

Error! Not a valid link.

19. Vay và nợ dài hạn

	Tại 31/12/2009	Tại 01/01/2009
	VND	VND
- Vay dài hạn ngân hàng TM CP Đông Á (*)	4.100.000.000	-
Cộng	4.100.000.000	-

(*) Đây là khoản vay trung dài hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á- Hội sở theo Hợp đồng vay trung dài hạn số 05101H0004/12 ngày 06/08/2009 với số tiền vay là 5.000.000.000 VND; thời hạn 84 tháng; lãi suất 0,875%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên và từ năm thứ hai trở đi lãi suất cho vay bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ. Đã trả nợ gốc trong năm 2009 là 180.000.000 VND, chuyển sang ngắn hạn đến hạn trả là 720.000.000 VND, số dư nợ dài hạn còn lại tại ngày 31/12/2009 là 4.100.000.000 VND. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là thửa đất số 9-935, tờ bản đồ số 1, Xã Phú Mỹ – P Tân Phú, Q.7, Tp.HCM với tổng giá trị tài sản 7.400.000.000 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

20. Vốn chủ sở hữu

Vốn điều lệ của Công ty theo Đăng ký kinh doanh số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006 và thay đổi lần 9 vào ngày 30/12/2009 là 300.000.000.000 đồng, chia thành 30.000.000 cổ phiếu với mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu.

20a. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Vốn Điều lệ Theo ĐKKD	Vốn đã góp đến 31/12/2009
Ông Đặng Đức Thành	105.720.000.000	45.000.000.000
Bà Lâm Thị Thanh Bích	24.300.000.000	8.000.000.000
Bà Đặng Bích Hồng	4.050.000.000	2.000.000.000
Ông Nguyễn Đình Thế	900.000.000	117.000.000
Ông Lâm Thanh Xuân	450.000.000	275.500.000
Ông Nguyễn Thanh Dũng	220.000.000	58.500.000
Ông Phan Tấn Dũng	80.000.000	322.000.000
Các cổ đông khác	164.280.000.000	94.127.000.000
Cộng	300.000.000.000	149.900.000.000

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

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp)

20b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2009 VND	Năm 2008 VND
Vốn góp đầu năm	120.564.060.000	105.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	29.335.940.000	15.564.060.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	149.900.000.000	120.564.060.000

20c. Cổ tức

Trong năm, Công ty đã tiến hành tạm chia cổ tức là 5%

20d. Cổ phiếu

Error! Not a valid link.

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)

20e. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư	Thặng dư vốn	Cổ phiếu	LN sau thuế	Quỹ đầu tư	Quỹ dự phòng	Quỹ	Đơn vị tính: VND Tổng cộng VND
	của chủ sở hữu VND	cổ phần VND	quỹ VND	chưa phân phối VND	phát triển VND	tài chính VND	khác VND	
A	1	2	4	11				12
Số dư tại 01/01/2008	105.000.000.000	7.209.000.000	(2.000.000.000)	19.352.762.247	-	-	-	129.561.762.247
- Tăng vốn năm trước	15.564.060.000	517.022.000	-	-	-	-	-	16.081.082.000
- Giảm vốn năm trước	-	(250.000.000)	-	-	-	-	-	(250.000.000)
- Lợi nhuận năm trước	-	-	-	180.712.493	-	-	-	180.712.493
- 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)
- Tăng khác	-	-	(1.100.000.000)	-	-	-	-	(1.100.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	(762.137.400)	(745.535.200)	-	(163.481.635)	(1.671.154.235)
Số dư tại 31/12/2008	120.564.060.000	7.476.022.000	(3.100.000.000)	921.530.249	1.189.741.024	967.638.113	804.156.477	128.823.147.863
Số dư tại 01/01/2009	120.564.060.000	7.476.022.000	(3.100.000.000)	921.530.249	1.189.741.024	967.638.113	804.156.477	128.823.147.863
- Tăng vốn trong năm	29.335.940.000	-	-	-	-	-	-	29.335.940.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	15.345.038.113	-	-	-	15.345.038.113
- Tăng khác	-	17.032.235.120	(1.407.420.000)	-	-	-	-	15.624.815.120
- Giảm khác	-	(2.354.210.000)	4.507.420.000	-	(510.223.431)	-	(498.843.000)	1.144.143.569
Số dư tại 31/12/2009	149.900.000.000	22.154.047.120	-	16.266.568.362	679.517.593	967.638.113	305.313.477	190.273.084.664

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 2009	Năm 2008
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.763.604.284	3.178.776.185
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	10.466.733.627	1.174.307.692
Doanh thu bán bất động sản	5.909.722.208	-
Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	789.031.433	1.309.204.375
Doanh thu đào tạo	1.021.400.000	429.703.900
Doanh thu điện	-	220.105.673
Doanh thu cung cấp thông tin lên mạng	36.363.636	45.454.545
Doanh thu bán sách	295.836.338	-
Doanh thu hoa hồng đại lý chứng khoán	244.517.042	-
Cộng	18.763.604.284	3.178.776.185

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	6.498.574.694	665.724.608
Cộng	6.498.574.694	665.724.608

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Error! Not a valid link.

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

4. Chi phí tài chính

Error! Not a valid link.

5. Chi phí bán hàng

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

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Chi phí nhân viên	147.647.760	121.888.422
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.070.757	9.597.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	188.208.944	222.941.766
Chi phí khác bằng tiền	31.705.110	45.974.823
Cộng	373.632.571	400.402.287

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp
 Error! Not a valid link.

7 Thu nhập khác

Error! Not a valid link.

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

8. Chi phí khác

Error! Not a valid link.

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2009	Năm 2008
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.980.800.734	710.467.659
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.794.985.669	1.334.919.078
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.256.659.669	2.777.598.578
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.461.674.000)	(1.442.679.500)
Tổng thu nhập chịu thuế	20.775.786.403	2.045.386.737
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm	5.193.946.601	572.708.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm trong năm	1.558.183.980	42.953.120
Cộng	3.635.762.621	529.755.166

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Số liệu so sánh

Số liệu năm trước là số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2010

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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc