

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

---

**Tháng 04, năm 2009**

**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
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	09-24

## **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 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 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.

### **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

**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 Tuấn  
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  
Ủy viên Hội đồng quản trị

#### **Ban Giám đốc**

Ông Đặng Đức Thành  
Bà Bùi Thị Hiền  
Ông Đặng Đức Trung  
Ông Lê Đình Trung

Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
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 Xây dựng Thương mại 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 31/12/2008 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 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 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 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 31/12/2008, 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: 20A/2009/UHY-BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính 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 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 tại ngày 31/12/2008 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 qui 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 Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ ước tại thời điểm 31/12/2008, 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.

*Báo cáo này thay thế Báo cáo kiểm toán số 20/UHY/2009/BCKT ngày 30/03/2009 sau khi đã thực hiện thêm một số thủ tục kiểm toán bổ sung đối với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008*



**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 06 tháng 04 năm 2009

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>46.282.428.584</b>	<b>65.306.715.297</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>2.260.939.492</b>	<b>17.746.243.983</b>
1. Tiền	111		2.260.939.492	17.746.243.983
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>28.160.890.500</b>	<b>891.016.340</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		28.234.533.013	891.016.340
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(73.642.513)	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>14.847.813.658</b>	<b>28.791.791.988</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	2.268.862.520	8.460.000.000
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	7.715.520.544	17.359.481.400
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	4.863.430.594	2.972.310.588
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>31.254.868</b>	-
1. Hàng tồn kho	141		31.254.868	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>981.530.066</b>	<b>17.877.662.986</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	265.512.552	159.589.486
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	542.706.000	17.718.073.500
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>122.372.788.180</b>	<b>104.875.926.871</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</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.8	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>41.459.741.700</b>	<b>33.638.631.500</b>
- Nguyên giá	241		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>78.495.776.000</b>	<b>69.987.700.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.10	3.000.000.000	4.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.11	62.510.000.000	51.580.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.12	14.973.592.000	14.407.700.000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		(1.987.816.000)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>173.000.000</b>	<b>185.000.000</b>
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.13	173.000.000	185.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>168.655.216.764</b>	<b>170.182.642.168</b>

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>39.287.228.261</b>	<b>40.721.920.693</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>39.033.515.261</b>	<b>38.551.920.693</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	19.500.000.000	17.000.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.15	80.273.000	11.030.103
3. Người mua trả tiền trước	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	572.537.598	7.478.433.405
5. Phải trả người lao động	315		-	113.800.000
6. Chi phí phải trả	316	V.17	275.416.667	195.000.000
9. Các khoản phải trả, nợ ngắn hạn khác	319	V.18	18.605.287.996	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	V.19	253.713.000	2.170.000.000
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>129.367.988.503</b>	<b>129.460.721.475</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>128.823.147.863</b>	<b>129.561.762.247</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		7.476.022.000	7.209.000.000
4. Cổ phiếu ngân quỹ (*)	414		(3.100.000.000)	(2.000.000.000)
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.189.741.024	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		967.638.113	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		804.156.477	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		921.530.249	19.352.762.247
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>544.840.640</b>	<b>(101.040.772)</b>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		544.840.640	(101.040.772)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>168.655.216.764</b>	<b>170.182.642.168</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2009

Người lập biểu



Lê Thị Thuần

Kế toán trưởng



Lê Đình Trung

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành



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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>3.178.776.185</b>	<b>6.658.545.252</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>10</b>		<b>3.178.776.185</b>	<b>6.658.545.252</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>VI.2</b>	<b>665.724.608</b>	<b>138.600.000</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>20</b>		<b>2.513.051.577</b>	<b>6.519.945.252</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.927.975.173	25.518.196.141
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.276.590.631	471.572.475
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>2.515.333.336</i>	<i>126.228.333</i>
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	400.402.287	691.981.483
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	5.109.127.281	4.184.417.660
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(2.345.093.449)</b>	<b>26.690.169.775</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>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>710.467.659</b>	<b>26.690.169.775</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	529.755.166	7.514.296.234
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>180.712.493</b>	<b>19.175.873.541</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>			16	2.564

(\*): Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay 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 06 tháng 04 năm 2009

Người lập biểu



Lê Thị Thuần

Kế toán trưởng



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 nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>710.467.659</b>	<b>26.690.169.775</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	2		678.602.010	334.749.652
- Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5		(7.927.975.173)	(25.518.196.141)
- Chi phí lãi vay	6		2.515.333.336	126.228.333
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>(1.962.113.655)</b>	<b>1.632.951.619</b>
- Tăng giảm các khoản phải thu	9		13.943.978.330	(30.332.612.888)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(31.254.868)	-
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(1.293.838.432)	16.521.205.660
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(105.923.066)	(12.294.338.090)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(2.434.916.669)	(126.228.333)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(7.111.199.886)	(450.190.053)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		492.930.849	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(321.756.700)	(101.040.772)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.175.905.903</b>	<b>(25.150.252.857)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi mua sắm tài sản cố định, BĐS đầu tư	21		(194.582.519)	(9.818.132.148)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản	22		3.289.510.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(38.720.000.000)	(61.663.716.340)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		6.683.754.952	2.000.000.000
7. Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.927.975.173	25.518.196.141
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(21.013.342.394)</b>	<b>(43.963.652.347)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		3.202.132.000	62.830.000.000
2. Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(1.350.000.000)	(3.621.000.000)
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>4.352.132.000</b>	<b>76.209.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(15.485.304.491)</b>	<b>7.095.094.796</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>17.746.243.983</b>	<b>10.651.149.187</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>2.260.939.492</b>	<b>17.746.243.983</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2009

Người lập biểu

Lê Thị Thuần

Kế toán trưởng

Lê Đình Trung

Tổng Giám đốc



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 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 Kiềng, 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 2006 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)/.

**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 rằng việc tuân thủ chế độ kế toán mới và các chuẩn mực kế toán mới không làm ảnh hưởng trọng yếu đến việc trình bày Báo cáo tài chính của Công ty 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 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 Xây dựng Thương mại 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 mà không được lập theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

**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 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**

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo riêng 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 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.

**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>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	691.918.996	2.035.379.310
Tiền gửi ngân hàng	1.569.020.496	15.710.864.673
<b>Cộng</b>	<b><u>2.260.939.492</u></b>	<b><u>17.746.243.983</u></b>

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

Error! Not a valid link.

(\*): 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.

**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*

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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	208.862.520	-
<b>Cộng</b>	<b>2.268.862.520</b>	<b>8.460.000.000</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	931.392.000	-
Công ty CP ĐT XD & TPN Hoàng Nguyên	-	3.683.370.400
Lâm Thị Bích Trâm	-	7.300.112.000
Căn hộ Tạ Quang Bửu	3.700.000.000	3.000.000.000
Căn hộ Avew	2.800.000.000	2.800.000.000
Khác	284.128.544	575.999.000
<b>Cộng</b>	<b>7.715.520.544</b>	<b>17.359.481.400</b>
<b>5. Các khoản phải thu khác</b>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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	510.432.976	917.310.588
<b>Cộng</b>	<b>4.863.430.594</b>	<b>2.972.310.588</b>
<b>6. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí công cụ dụng cụ	265.512.552	159.589.486
<b>Cộng</b>	<b>265.512.552</b>	<b>159.589.486</b>
<b>7. Tài sản ngắn hạn khác</b>		
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	539.706.000	5.715.073.500
Ký cược ký quỹ ngắn hạn	3.000.000	12.003.000.000
<b>Cộng</b>	<b>542.706.000</b>	<b>17.718.073.500</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)**

**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
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>				
<b>Tại ngày đầu năm</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 ngày cuối năm</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 ngày đầu năm</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 ngày cuối năm</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 ngày đầu năm</b>	<b>23.647.883</b>	<b>843.426.135</b>	<b>197.521.353</b>	<b>1.064.595.371</b>
<b>Tại ngày cuối năm</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)**

**9. Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Giảm trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
<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)**

**10. Đầu tư vào Công ty con**

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Công ty TNHH MTV TK XD Căn nhà mơ ước	-	1.000.000.000
Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà mơ ước	3.000.000.000	3.000.000.000
	<u><b>3.000.000.000</b></u>	<u><b>4.000.000.000</b></u>

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

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: 90%
- Tỷ lệ biểu quyết của Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn nhà mơ ước > 50%

Trên báo cáo tài chính riêng của Công ty, khoản đầu tư này được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

**11. Đầu tư vào Công ty liên kết**

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long	27.850.000.000	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Hà Nội	12.880.000.000	12.880.000.000
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đà Nẵng	12.280.000.000	6.700.000.000
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Đông Nam	9.500.000.000	8.000.000.000
	<u><b>62.510.000.000</b></u>	<u><b>51.580.000.000</b></u>

**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: 23%
- 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%

**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)**

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%

**12. Đầu tư dài hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư cổ phiếu	5.248.592.000	6.432.700.000
<i>Công ty Cổ phần Thủy sản số 1 - SJI</i>	<i>4.442.700.000</i>	<i>4.442.700.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Madagui</i>	<i>565.892.000</i>	<i>1.640.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần SUDICO Miền Nam</i>	-	<i>350.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Giao dịch Trí Tuệ</i>	<i>240.000.000</i>	-
Đầu tư dài hạn khác	9.725.000.000	7.975.000.000
<i>Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sao Việt</i>	<i>7.975.000.000</i>	<i>7.975.000.000</i>
<i>Dự án Thăng long</i>	<i>1.750.000.000</i>	-
<b>Cộng</b>	<b>14.973.592.000</b>	<b>14.407.700.000</b>

**13. Tài sản dài hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ký cược ký quỹ dài hạn	173.000.000	185.000.000
<b>Cộng</b>	<b>173.000.000</b>	<b>185.000.000</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)**

**14. Vay và nợ ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</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>19.500.000.000</b>	<b>17.000.000.000</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 Kiểng, Q7, Tp.HCM. và thế chấp quyền sử dụng đất tại phường Phú Hữu, Quận 9 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2008/HĐTC-1544001 ngày 09/09/2008

**15. Phải trả người bán**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty CPTVGPKD&PM Sao Khuê	47.000.000	-
Khác	33.273.000	11.030.103
<b>Cộng</b>	<b>80.273.000</b>	<b>11.030.103</b>

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

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế GTGT	2.826.803	306.550.054
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	529.755.166	7.131.496.234
Thuế thu nhập cá nhân	39.955.629	-
Các loại thuế khác	-	40.387.117
<b>Cộng</b>	<b>572.537.598</b>	<b>7.478.433.405</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)**

**17. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
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><u>275.416.667</u></b>	<b><u>195.000.000</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
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	76.989.251	840.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>18.605.287.996</u></b>	<b><u>13.753.657.185</u></b>

**19. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	253.713.000	170.000.000
Khác	-	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>253.713.000</u></b>	<b><u>2.170.000.000</u></b>

**20. 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.

**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)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<b>Vốn Điều lệ Theo ĐKKD</b>	<b>Vốn đã góp Tại ngày cuối năm</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>

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

	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
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>

**20c. Cổ tức**

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

**20d. Cổ phiếu**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000
SL cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đủ	12.056.406	10.500
+ Cổ phiếu thường	12.056.406	10.500
Số lượng cổ phiếu được mua lại	310.000	200
+ Cổ phiếu thường	310.000	200
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.746.406	10.300
+ Cổ phiếu thường	11.746.406	10.300
* <i>Mệnh giá cổ phiếu:</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000.000</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)**

**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 khác	Đơn vị tính: VND
	của chủ sở hữu	cổ phần	quỹ	chưa phân phối	phát triển	tài chính		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	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	-	-	-	19.175.873.541	-	-	-	19.175.873.541
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>105.000.000.000</b>	<b>7.209.000.000</b>	<b>(2.000.000.000)</b>	<b>19.352.762.247</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>129.561.762.247</b>
Số dư đầu năm nay	105.000.000.000	7.209.000.000	(2.000.000.000)	19.352.762.247	-	-	-	129.561.762.247
- Tăng vốn trong năm	15.564.060.000	517.022.000	-	-	-	-	-	16.081.082.000
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	180.712.493	-	-	-	180.712.493
- năm	-	-	-	180.712.493	-	-	-	180.712.493
- 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)
- 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)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>120.564.060.000</b>	<b>7.476.022.000</b>	<b>(3.100.000.000)</b>	<b>921.530.249</b>	<b>1.189.741.024</b>	<b>967.638.113</b>	<b>804.156.477</b>	<b>128.823.147.863</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**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	<b>3.178.776.185</b>	<b>6.658.545.252</b>
Trong đó:		
Doanh thu môi giới bất động sản	1.174.307.692	5.884.007.816
Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	1.309.204.375	629.090.909
Doanh thu đào tạo	429.703.900	-
Doanh thu điện	220.105.673	145.446.527
Doanh thu cung cấp thông tin lên mạng	45.454.545	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.178.776.185</u></b>	<b><u>6.658.545.252</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	665.724.608	138.600.000
<b>Cộng</b>	<b><u>665.724.608</u></b>	<b><u>138.600.000</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.552.596.575	137.109.966
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	1.442.679.500	9.790.000
Lãi bán ngoại tệ	-	4.393.999
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	38.039
<b>Cộng</b>	<b><u>7.927.975.173</u></b>	<b><u>25.518.196.141</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)**

**4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	2.515.333.336	126.228.333
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	2.685.852.119	345.344.142
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài 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>

**5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	121.888.422	112.823.483
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	5.093.110
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.597.276	3.526.516
Chi phí dịch vụ mua ngoài	222.941.766	551.885.555
Chi phí khác bằng tiền	45.974.823	18.652.819
<b>Cộng</b>	<b>400.402.287</b>	<b>691.981.483</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	1.732.057.785	1.502.822.938
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	283.218.644
Chi phí khấu hao tài sản cố định	294.547.934	191.735.181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.118.166.276	1.515.789.169
Chi phí khác bằng tiền	964.355.286	690.851.728
<b>Cộng</b>	<b>5.109.127.281</b>	<b>4.184.417.660</b>

**7 Thu nhập khác**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu chênh lệch quyền mua căn hộ	3.289.510.000	-
Khác	53.438.047	-
<b>Cộng</b>	<b>3.342.948.047</b>	<b>-</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)**

**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí chuyển nhượng căn hộ, lãi chậm thanh toán	229.199.119	-
Chi phí khác	58.187.820	-
<b>Cộng</b>	<b>287.386.939</b>	<b>-</b>

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

	Năm nay VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	710.467.659
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.334.919.078
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.777.598.578
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.442.679.500
Tổng thu nhập chịu thuế (*)	2.045.386.737
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2008 (*)	572.708.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm trong quý IV năm 2008	42.953.120
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành dự tính (*)</b>	<b>529.755.166</b>

(\*): Thu nhập chịu thuế và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2008 được Công ty tính chung cho toàn bộ các hoạt động trong năm, khoản này bao gồm cả thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng quyền mua căn hộ. Theo đó, số liệu về thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2008 của Công ty có thể thay đổi khi được cơ quan thuế tiến hành quyết toán.

**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 06 tháng 04 năm 2009

Người lập biểu

Lê Thị Thuần

Kế toán trưởng

Lê Đình Trung

Tổng Giám đốc



Dương Đức Thành