MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	2-3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	6-25

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2012	Tại 01/01/2012
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**59,382,716,420**	**72,993,921,368**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**1,884,090,472**	**2,259,819,414**
1.Tiền	111	V.01	1,884,090,472	2,259,819,414
2. Các khoản tương đương tiền	112			-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**118,666,707**	**5,118,666,707**
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.02	780,312,500	5,780,312,500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129		(661,645,793)	(661,645,793)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**46,465,467,305**	**56,455,208,848**
1. Phải thu khách hàng	131		6,220,203,858	23,951,791,213
2. Trả trước cho người bán	132		1,545,615,152	1,999,556,859
3. Phải thu nội bộ	133			-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134			-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.03	38,699,648,295	30,503,860,776
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139			-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**-**	**7,761,000**
1. Hàng tồn kho	141	V.04		7,761,000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10,914,491,936**	**9,152,465,399**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			34,539,143
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			301,434,320
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	10,914,491,936	8,816,491,936
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**244,032,302,489**	**190,366,423,360**
I- Các khoản phải thu dài hạn	**210**			**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**97,047,180,834**	**45,454,271,309**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	1,373,643,339	1,795,752,581
- Nguyên giá	222		2,964,403,288	2,964,403,288
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(1,590,759,949)	(1,168,650,707)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			95,673,537,495	43,658,518,728
III. Bất động sản đầu tư	**240**	V.07	**-**	**-**
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**146,485,309,161**	**144,413,759,200**
1. Đầu tư vào công ty con	251			-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.08	109,431,400,000	97,671,400,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.09	48,350,000,000	55,550,000,000
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		(11,296,090,839)	(8,807,640,800)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**499,812,494**	**498,392,851**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		343,812,494	305,392,851
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.10	156,000,000	193,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**303,415,018,909**	**263,360,344,728**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu số B 01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2012	Tại 01/01/2012
1	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**113,345,415,185**	**75,331,284,124**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**113,239,415,185**	**75,197,102,306**
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	70,890,000,000	52,263,211,087
2. Phải trả người bán	312		1,097,460,302	157,572,002
3. Người mua trả tiền trước	313			36,000,000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	920,832,919	1,366,237,020
5. Phải trả người lao động	315		173,886	-
6. Chi phí phải trả	316	V.13	543,994,431	185,959,041
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	318			-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.14	39,305,249,803	20,015,262,221
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		481,703,844	1,172,860,935
II. Nợ dài hạn	**330**		**106,000,000**	**134,181,818**
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			-
3. Phải trả dài hạn khác	333		106,000,000	116,000,000
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.15		
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			18,181,818
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**190,069,603,724**	**188,029,060,604**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.16	**190,069,603,724**	**188,029,060,604**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		183,997,020,000	183,997,020,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		18,002,763,620	14,474,207,120
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			-
4. Cổ phiếu ngân quỹ (*)	414		(1,997,652,689)	(10,045,512,673)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		7,559,866	7,559,866
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		2,685,087,990	2,685,087,990
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(12,625,175,063)	(3,089,301,699)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**303,415,018,909**	**263,360,344,728**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Thị Thu Thủy	Lê Thị Thuần	Đặng Đức Thành

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	69,114,776,425	16,168,807,792	221,318,362,554	96,734,701,532
Các khoản giảm trừ doanh thu	03				24,882,083	29,456,543
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV	10		69,114,776,425	16,168,807,792	221,293,480,471	96,705,244,989
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	66,491,816,425	15,664,704,762	213,763,048,615	90,741,153,115
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	20		2,622,960,000	504,103,030	7,530,431,856	5,964,091,874
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	463,399,813	13,186,553,745	3,717,517,120	9,032,492,682
Chi phí tài chính	22	VI.4	11,799,267,374	10,811,803,158	15,549,480,457	15,895,938,680
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		3,112,531,746	2,440,307,958	10,818,096,718	7,921,247,477
Chi phí bán hàng	24	VI.5		616,126	58,224,795	73,205,133
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	927,616,455	1,095,939,270	4,608,376,200	5,280,732,505
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(9,640,524,016)	1,782,298,221	(8,968,132,476)	(6,253,291,762)
Thu nhập khác	31	VI.7			380,000	13,622,258,365
Chi phí khác	32	VI.8				9,810,179,712
Lợi nhuận khác	40		-	-	380,000	3,812,078,653
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9,640,524,016)	1,782,298,221	(8,967,752,476)	(2,441,213,109)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9		1,079,075,041	568,120,888	1,478,821,732
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(9,640,524,016)	703,223,180	(9,535,873,364)	(3,920,034,841)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)			(544)	51	(544)	(224)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Thị Thu Thủy	Lê Thị Thuần	Đặng Đức Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2012

Đơn vị tính : VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	**(8,967,752,476)**	**(2,441,213,109)**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	2	422,109,242	377,659,918
- Các khoản dự phòng	3	4,731,383,739	7,972,036,593
- Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5	(11,831,963,337)	(12,838,095,816)
- Chi phí lãi vay	6	10,818,096,718	7,921,247,477
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**	***(4,828,126,114)***	***991,635,063***
- Tăng giảm các khoản phải thu	9	7,926,280,686	(28,264,700,344)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10	7,761,000	146,348,999
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	14,850,928,067	14,614,019,437
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	1,419,643	(36,301,466)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(9,858,220,343)	(8,143,579,421)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1,276,012,247)	(2,595,282,299)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	44,200,000	205,000,000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(256,523,335)	(152,683,803)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	***6,611,707,357***	***(23,235,543,834)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(25,144,446,585)	(1,139,760,228)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	629,427,819	9,809,689,018
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5,000,000,000	4,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(19,760,000,000)	(28,761,400,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		10,027,470,900
7. Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,900,793,554	4,602,976,700
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	***(37,374,225,212)***	***(4,461,023,610)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	11,760,000,000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(10,045,512,673)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	148,988,000,000	87,865,211,087
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(130,361,211,087)	(52,802,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	***30,386,788,913***	***25,017,698,414***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(375,728,942)**	**(2,678,869,030)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**2,259,819,414**	**4,938,688,444**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**1,884,090,472**	**2,259,819,414**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Thị Thu Thủy	Lê Thị Thuần	Đặng Đức Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
S.Đ.K.K.D: 03042669
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

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

1.2 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 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 này đã thành lập nhưng chưa chưa chính thức đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán và cho thuê;
- Kinh doanh nhà;
- Môi giới bất động sản;
- Tư vấn đầu tư;
- Dịch vụ cung cấp thông tin lên internet (trừ đại lý kinh doanh dịch vụ internet);
- Đào tạo nghề;
- Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh khách sạn tại trụ sở);
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Bán buôn,bán lẻ sách, báo, tạp chí (có nội dung được phép lưu hành), văn phòng phẩm;
- Sản xuất phân bón (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn phân bón.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính này được hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Công ty, 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 của các đơn vị.

Báo cáo tài chính của Công ty còn có tên gọi là 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 ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính quý 4 năm 2012 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2011.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 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 giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

3.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 203/2003/QĐ-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (năm)
Máy móc thiết bị	3 - 7
Phượng tiện vận tải truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5

3.6 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Các khoản đầu tư bao gồm đầu tư vào các Công ty liên kết; đầu tư chứng khoán; cho vay có kỳ hạn và các công cụ nợ; đầu tư vào các công cụ vốn của các doanh nghiệp mà Công ty không có quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng trọng yếu. Các khoản đầu tư được phản ánh trên báo cáo riêng của Công ty theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được trích lập khi Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập.

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn luỹ 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, Bất động sản đầu tư là Nhà cửa được trích khấu hao trong thời gian 25 năm, đối với Bất động sản đầu tư là Quyền sử dụng đất không thời hạn thì không thực hiện trích khấu hao.

3.8 GHI NHẬN DOANH THU

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. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.9 NGOẠI TỆ

Chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái", cụ thể: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

3.10 CHI PHÍ ĐI VAY

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

3.11 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

5. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012 VND	**01/01/2012** VND
Tạm ứng	10.911.491.936	8.813.491.936
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	**10.914.491.936**	**8.816.491.936**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn	20.005	780.312.500	20.005	780.312.500
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	20.000	780.000.000	20.000	780.000.000
+ Cổ phiếu khác	5	312.500	5	312.500
Đầu tư ngắn hạn khác				5.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	20.000	661.645.793	20.000	661.645.793
Cộng		**118.666.707**		**5.118.666.707**

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng		7.000.000.000
Phạm Văn Sơ n	864.246.577	6.000.000.000
Đặng Văn Thông	2.000.000.000	4.785.000.000
Lâm Thị Bích Trâm	2.700.000.000	3.700.000.000
Khác	655.957.281	2.466.791.213
Cộng	**6.220.203.858**	**23.951.791.213**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức	1.330.560.000	1.330.560.000
Khác	215.055.152	668.996.859
Cộng	**1.545.615.152**	**1.999.556.859**

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Các Công ty thành viên của Dreamhouse	9.758.108.735	10.559.212.043
Chi phí phải thu Dự án Nhơn Trạch	5.317.000.000	5.317.000.000
Công ty Cp Đại Dương	7.661.495.200	10.661.495.200
Đặng Thanh Sơn	3.071.000.000	2.275.000.000
Phan Tấn Dũng	5.928.000.000	40.000.000
Lâm Thị Diệu Hương	6.525.000.000	
Khác	339.044.360	1.651.153.533
Cộng	**38.699.648.295**	**30.503.860.776**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2012	**165.739.124**	**2.360.982.046**	**437.682.118**	**2.964.403.288**
31/12/2012	**165.739.124**	**2.360.982.046**	**437.682.118**	**2.964.403.288**
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2012	**81.768.577**	**649.200.012**	**437.682.118**	**1.168.650.707**
- Khấu hao trong kỳ	30.086.558	392.022.684		422.109.242
31/12/2012	**111.855.135**	**1.041.222.696**	**437.682.118**	**1.590.759.949**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2012	**83.970.547**	**1.711.782.034**		**1.795.752.581**
31/12/2012	**53.883.989**	**1.319.759.350**	**0**	**1.373.643.339**

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	**Giá trị**	**Số lượng**	**Giá trị**
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**10.943.140**	**109.431.400.000**	**9.767.140**	**97.671.400.000**
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	4.217.140	42.171.400.000	3.041.140	30.411.400.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	1.288.000	12.880.000.000	1.288.000	12.880.000.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.038.000	10.380.000.000	1.038.000	10.380.000.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	1.350.000	13.500.000.000	1.350.000	13.500.000.000
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	1.600.000	16.000.000.000	1.600.000	16.000.000.000
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	1.450.000	14.500.000.000	1.450.000	14.500.000.000
Đầu tư dài hạn khác		**48.350.000.000**		**55.550.000.000**
Trong đó:				
- **Đầu tư cổ phiếu**	**3.660**	**4.650.000.000**	**1.003.660**	**17.850.000.000**
+ Công ty CP Chứng khoán Sao Việt			200.000	2.400..000.000
+ Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt			800.000	10.800.000.000
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	3.660	4.650.000.000	3.660	4.650.000.000
- **Đầu tư dài hạn khác**	**-**	**43.700.000.000**	**-**	**37.700.000.000**
+ Công ty TNHH TM Tiến Thịnh		37.500.000.000		29.500.000.000
+ Công ty CP Tư vấn Thiết kế Khánh Hội Căn nhà Mơ Ước	-		-	2.000.000.000
+ Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
+ Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	3.200.000.000	-	3.200.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	**8.508.800**	**(11.296.090.839)**	**6.682.800**	**(8.807.640.800)**
+ Công ty CP Chứng khoán Sao Việt			200.000	(2.000.000.000)
+ Công ty Cp Chứng Khoán Nhất Việt			800.000	(3.455.351.889)
+ Công ty Cp Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	4.217.140	(8.010.014.262)	3.041.140	(303.500.136)
+ Công ty Cp Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.038.000	(537.614.514)	1.038.000	(406.595.641)
+ Công ty Cp Giao Dịch Trí Tuệ	3.660	(1.825.938.684)	3.660	(1.825.938.684)
+ Công ty BV Quốc Tế Hi Vọng Mới	1.600.000	(816.254.450)	1.600.000	(816.254.450)
+ Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	1.350.000	(106.268.929)		

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

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 Đầu tư Căn nhà Mơ Ước: 35,26%
- Tỷ lệ biểu quyết: 35,26%

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 Đầu tư Căn nhà Mơ Ước: 39,13%
- Tỷ lệ biểu quyết: 39,13%

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 Đầu tư Căn nhà Mơ Ước: 28%
- Tỷ lệ biểu quyết: 28%

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 Đầu tư Căn nhà Mơ Ước: 42,55%
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long: 31,91%
- Tỷ lệ biểu quyết: 42,55%

Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới
- Vốn điều lệ: 54.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Căn nhà Mơ Ước: 30%
- Tỷ lệ biểu quyết: 30%

Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc tế
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Căn nhà Mơ Ước: 40% - Tỷ lệ biểu quyết: 40%

+Công ty Cp Giao Dịch Trí Tuệ
- Vốn điều lệ : 30.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp 12%

+Công ty Cp Hoa Kiểng Căn Nhà Nhà Mơ ước
- Vốn Điều lệ : 30.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp : 10%

+Công ty Cp Giải Pháp Thị Trường
- Vốn Điều lệ : 10.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp : 12%

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tổng số chi phí XDCB dở dang	95.673.537.495	43.658.518.728
Trong đó:		
+ Căn hộ C19-06 HA RV (19-06)		629.427.819
+ Đất và nhà 331 Trần Xuân Soạn, Q7	43.029.090.909	43.029.090.909
+ Lô đất Nguyễn Văn Linh	14.000.000.000	
+ Khu đất E3+E6 DA Khu ĐT Nam Cần Thơ	27.000.000.000	
+ Các căn hộ CC TDH Trường Thọ	11.644.446.585	

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí công cụ , dụng cụ	343.812.494	305.392.851
Cộng	**343.812.494**	**305.392.851**

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty CP Chứng Khoán VP Bank		2.965.211.087
Vay ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	50.000.000.000	16.500.000.000
Vay ngân hàng TMCP Hàng Hải- - CN Sài Gòn (2)	1.890.000.000	1.898.000.000
Vay ngân hàng Đông Á – Chi nhánh Quận 7 (3)	15.000.000.000	12.000.000.000
Vay ngân hàng Saigonbank-CN Quận 8 (4)	4.000.000.000	
Vay ngân hàng Vietinbank – CNTPHCM		18.900.000.000
Cộng	**70.890.000.000**	**52.263.211.087**

(1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Sở giao dịch TP HCM. Cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng số 031/2012/HĐTD-DN ngày 04/09/2012 với số tiền vay theo hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 VND; theo từng khế ước nhận nợ thời hạn vay 6 tháng; lãi suất vay theo từng thời điểm nhận nợ.

Tài sản thế chấp cho khoản vay này bao gồm các tài sản sau đây:

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

-Thửa đất số 880, Tờ bản đồ số 29 Bộ địa chính, P Tân Phong, Quận 7 thuộc sở hữu của Bà Đặng Bích Vân.

- Thửa đất 5328, Tờ bản đồ số 42, xã Thới Hòa, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam.

-Thửa đất số 42, Tờ bản đồ số 11, 259 Trần Xuân Soạn,Phường Tân kiểng, Quận 7, TPHCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.

- Thửa đất số 891, Tờ bản đồ số 29, Bộ địa chính, P Tân Phong, Quận 7, TPHCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành

(2)Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Hàng Hàng Hải – CN Sài gòn cụ thể :

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 062/2012/HĐTD ngày 17/02/2012 với số gốc vay 2.000.000.000 VND , thời hạn 6 tháng , lãi suất vay theo qui định của Ngân hàng Hàng Hải tại từng thời điểm nhận nợ. Tài sản thế chấp khoản vay này là Căn hộ B0110 địa chỉ 357 đường Lê Văn Lương , P Tân Quy , Q7, TPHCM thuộc sở hữu của ông Vương Hoàng Long và bà Lâm Thị Bích Trâm thế chấp bảo lãnh khoản vay.

(3) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Đông Á – CN Quận 7 cụ thể :

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0172/1 ký ngày 03/10/2012 với số tiền vay 2.500.000.000 VND, Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0165/1 ký ngày 19/09/2012 với số tiền vay 4.000.000.000 VND; HĐ vay ngắn hạn số 05101H0168/1 ngày 21/09/2012 với số tiền vay 4.000.000.000 VNĐ và Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0155/1 ngày 04/09/2012 với số tiền vay 4.500.000.000 VND, thời hạn 6 tháng, lãi suất vay theo từng kế ước nhận nợ và điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp của các Hợp đồng vay này là thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 1, Phường Tân Phú, Quận 7, và thửa đất 213 Tờ bản đố số 13, xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè thuộc sỡ hữu của Công ty TNHH TM Thiên Hưng bảo lãnh thế chấp khoản vay. Thửa đất 881, tờ bản đồ số 29, P Tân Phong Quận 7 , TPHCM .

(4) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Saigon bank – CN Quận 8 cụ thể :

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 54/2012HĐTDHM-DN ký ngày 10/09/2012 với số tiền vay hạn mức 8.000.000.000 VND, theo từng khế ước nhận nợ số 54/GNN-01/2012 với số tiền vay 4.000.000.000 VND ngày 13/09/2012 , thời hạn 6 tháng, lãi suất vay theo từng kế ước nhận nợ và điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp của các Hợp đồng vay này là thửa đất số 94 Trần Trọng Cung , P Tân Thuận Đông, Quận 7, TPHCM thuộc sở hữu của Ông Đặng Đức Thành và Bà Lâm Thị Thanh Bích thế chấp bảo lãnh khoản vay.

16.THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế Giá trị gia tăng	264.578.763	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	649.099.952	1.356.991.312
Thuế thu nhập cá nhân	7.154.204	9.245.708
Cộng	**920.832.919**	**1.366.237.020**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trích trước chi phí lãi vay	483.994.431	125.959.041
Trích trước chi phí kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Cộng	**543.994.431**	**185.959.041**

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Bảo hiểm xã hội	18.709.920	34.032.640
Kinh phí công đoàn	8.090.000	7.140.000
Các Công ty thành viên của Dreamhouse	22.657.868.202	3.349.468.941
Bảo hiểm thất nghiệp	754.880	4.793.840
Phải trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	16.559.731.800	16.559.731.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.095.001	60.095.000
Cộng	**39.305.249.803**	**20.015.262.221**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đến thời điểm 31/12/2012, đã quá thời hạn qui định về góp vốn điều lệ là 3 năm, các cổ đông của Công ty vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Tình hình góp vốn của của Công ty đến thời điểm này như sau:

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

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

	Số lượng CP	31/12/2012 VND	Tỷ lệ
Hội đồng Quản trị	5.940.464	59.404.640.000	32%
Ban Tổng Giám đốc	122.143	1.221.430.000	1%
Ban Kiểm soát	332.565	3.325.650.000	2%
Các cổ đông khác	12.004.530	120.045.300.000	65%
Cộng	**18.399.702**	**183.997.020.000**	**100%**

19.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	31/12/2012 VND	Năm 2011 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	183.997.020.000	183.997.020.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	183.997.020.000	183.997.020.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

19.3 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

VND	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần Cộng	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
01/01/2012	**183.997.020.000**	**14.474.207.120**		**(10.045.512.673)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(3.089.301.699)**	**188.029.060.604**
- Lợi nhuận tăng trong kỳ-	-	-	-	-	-		(9.535.873.364)	(9.535.873.364)
- Trích lập các quỹ								
- Giảm các quỹ								
- Thặng dư vốn cổ phần		3.528.556.500		-	-	-		3.528.556.500
- Cổ phiếu quỹ				8.047.859.984				8.047.859.984
31/12/2012	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**-**	**(1.997.652.689)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(12.625.175.063)**	**190.069.603.724**

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2012 Số lượng	01/01/2012 Số lượng
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000.000
SL cổ phiếu được phát hành và góp vốn đủ	16.937.852	18.399.702
+ Cổ phiếu thường	16.937.852	18.399.702
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		1.461.850
+ Cổ phiếu thường		1.461.850
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	1.176.000	
+ Cổ phiếu thường	1.176.000	
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.113.852	16.937.852
+ Cổ phiếu thường	18.113.852	16.937.852
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 VND	10.000 VND

19.5 CÁC QUỸ

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Quỹ đầu tư phát triển	7.559.866	7.559.866
Quỹ dự phòng tài chính	2.685.087.990	2.685.087.990

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/10/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/10/2011 đến 31/12/2011 VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	**69.114.776.425**	**16.168.807.792**
Trong đó:		
+ Doanh thu bán bất động sản		
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	56.084.455	42.272.727
+ Doanh thu môi giới Bất động sản		136.363.636
+ Doanh thu đào tạo		
+ Doanh thu phân bón	69.054.022.382	15.990.171.429
+ Doanh thu bán sách		
+ Doanh thu hoa hồng đại lý chứng khoán	4.669.588	

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/10/2011 đến 31/12/2011 VND
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	77.845.000	
Giá vốn phân bón	66.413.971.425	15.664.704.762
Cộng	**66.491.816.425**	**15.664.704.762**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/10/2011 đến 31/12/2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	463.399.813	280.637.307
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu		19.921.238
Chênh lệch chuyển nhượng vốn		12.885.995.200
Cộng	**463.399.813**	**13.186.553.745**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2012 đến 31/12/2012 VND	Từ 01/10/2011 đến 31/12/2011 VND
Lãi tiền vay	3.112.531.746	2.440.307.958
Chi phí chuyển nhượng vốn		8.111.495.200
Trích lập dự phòng cổ phiếu	8.686.735.628	260.000.000
Cộng	**11.799.267.374**	**10.811.803.158**

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/10/2012 đến 31/12/2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**(9.640.524.016)**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	*3.112.531.746*
- Các khoản điều chỉnh tăng	*3.112.531.746*
- Các khoản điều chỉnh giảm	
Tổng thu nhập chịu thuế	(6.527.992.270)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%
Thuế TNDN phải nộp trong quý 4	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành dự tính	-

26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Theo đó, bên liên quan của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước là các công ty liên doanh và các công ty liên kết của Công ty. Trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Số dư với các bên liên quan	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Phải thu khách hàng	**47,803,384**	**22,098,364**
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	47,803,384	22,098,364
Phải thu khác	**8.675.089.520**	**9.190.779.173**
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	406.658.412	234,357,732
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hi vọng mới	390.866.667	300.000.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	7.877.564.441	8,656,421,441
Phải trả người bán	**328.785.000**	**57,630,000**
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	328.785.000	57,630,000
Phải trả khác	**22.657.868.202**	**3,349,468,941**
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu long	19.541.318.941	
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	1.030.584.514	483,272,514
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	2.085.964.747	2,866,196,427

27. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Theo đó, hoạt động theo lĩnh vực của Công ty trong kỳ bao gồm: môi giới bất động sản, kinh doanh phân bón, cho thuê văn phòng và dịch vụ khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được, tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác. Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty không bị ảnh hưởng bởi các yếu tố địa lý vùng miền cũng như đối tượng khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định không có sự khác biệt về khu vực địa lý cho toàn bộ các hoạt động của Công ty.

Báo cáo bộ phận bao gồm các khoản mục phân bổ trực tiếp cho một bộ phận cũng như các bộ phận được phân chia theo một cơ sở hợp lý. Các khoản mục không được phân bổ bao gồm doanh thu từ hoạt động tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, tài sản bộ phận, nợ phải trả.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Doanh thu môi giới Bất động sản (VND)	Doanh thu bán phân bón(VND)	Doanh thu cho thuê văn phòng (VND)	Khác (VND)	Tổng (VND)
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài					
Doanh thu thuần từ bán hàng cho bộ phận khác		69.054.022.382	56.084.455	4.669.588	**69.114.776.425**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(9,237,469,832)	(403,054,184)		**(9.640.524.016)**
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ					
Tài sản bộ phận	3,000,000,000				3,000,000,000
Tài sản không phân bổ					300.415.018.909
Tổng tài sản					**303.415.018.909**
Nợ phải trả bộ phận					
Nợ phải trả không phân bổ					113,345,415,185
Tổng nợ phải trả					**113,345,415,185**

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

-Rủi ro thị trường
-Rủi ro tín dụng
-Rủi ro thanh khoản

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

a. Rủi ro thị trường

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

(a.1) Rủi ro tiền tệ

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

(a.2) Rủi ro giá

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

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

(a.3) Rủi ro lãi suất

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

b. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

Các khoản đầu tư

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

Số dư với ngân hàng

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

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

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

Giá trị các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác của Công ty tại ngày 31/12/2012 là 44.919.852.153 đồng. Trong đó các khoản phải thu khách hàng kể từ ngày phát sinh tính đến ngày 31/12/2012 chưa thu, chi tiết bảng kê theo thời hạn ngày bên dưới:

Thời hạn	**Tại 31/12/2012**
Từ 1 đến 30 ngày	
Từ 31 đến 60 ngày	
Từ 61 đến 90 ngày	
Trên 90 ngày	36.510.306.218
Cộng	**36.510.306.218**

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

c. Rủi ro thanh khoản

Rủi to thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Công ty quản lý mức thanh khoản bằng cách đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tại ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các qui định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Bảng dưới đầy trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán đã được thỏa thuận. Bảng trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm (VND)	**Tổng(VND)**
Tại 31/12/12		
Phải trả người bán	1,097,460,302	1,097,460,302
Các khoản vay	70,890,000,000	70,890,000,000
Chi phí phải trả	543.994.431	543.994.431
Nợ tài chính khác	1.402.536.743	1.402.536.743
Cộng	**73.933.991.476**	**73.933.991.476**
Tại 01/01/2012		
Phải trả người bán	157,572,002	157,572,002
Các khoản vay	52,263,211,087	52,263,211,087
Chi phí phải trả	185,959,041	185,959,041
Nợ tài chính khác	3,525,563,941	3,525,563,941
Cộng	**56,132,306,071**	**56,132,306,071**

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

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

c. Rủi ro thanh khoản

	Dưới 1 năm (VND)	Trên 1 năm (VND)	Tổng (VND)
Tại 31/12/2012			
Tiền	1,884,090,472		1,884,090,472
Đầu tư ngắn hạn	118,666,707		118,666,707
Phải thu khách hàng	46,465,467,305		46,465,467,305
Đầu tư dài hạn		146,485,309,161	146,485,309,161
Tài sản tài chính khác	10,914,491,936		10,914,491,936
Cộng	**59.382.716.420**	**146,485,309,161**	**205.868.025.581**
Tại 01/01/2012			
Tiền	2,259,819,414		2,259,819,414
Đầu tư ngắn hạn	5,118,666,707		5,118,666,707
Phải thu khách hàng	34,613,286,413		34,613,286,413
Đầu tư dài hạn		144,413,759,200	144,413,759,200
Tài sản tài chính khác	21,841,922,435		21,841,922,435
Cộng	**63,833,694,969**	**144,413,759,200**	**208,247,454,169**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 01 năm 2013

Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc
Đỗ Thị Thu Thủy	Lê Thị Thuần	Đặng Đức Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC