



CÔNG TY DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Kiểm toán, Thuế, Tài chính doanh nghiệp, Đào tạo

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 31/12/2013



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 31/12/2013



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm 2013 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đặng Đức Thành	Tổng Giám đốc
Bà Bùi Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Đức Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Tấn Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Thuận.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm 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 Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (Doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và quy định về quản trị Công ty tại Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính về việc Quy định quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty Đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đặng Đức Thành

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2014

Số: 34 /2014/UHYHCM-BCKTDL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

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

Chúng tôi đã 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") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính của công ty được lập ngày 07 tháng 04 năm 2014, trình bày từ trang 06 đến trang 33 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phan Thanh Điền

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2014



Mai Việt Hùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
2334-2013-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		56.331.623.321	57.281.657.644
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3.391.738.451	1.884.090.472
Tiền	111		3.391.738.451	1.884.090.472
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	118.666.707	118.666.707
Đầu tư ngắn hạn	121		780.312.500	780.312.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn	129		(661.645.793)	(661.645.793)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.848.613.291	44.361.408.529
Phải thu khách hàng	131		3.507.649.645	6.220.203.858
Trả trước cho người bán	132		189.858.168	1.545.615.152
Các khoản phải thu khác	135	6	37.151.105.478	38.699.648.295
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	(2.104.058.776)
Tài sản ngắn hạn khác	150		11.972.604.872	10.917.491.936
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	7	619.020.936	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	8	11.353.583.936	10.917.491.936
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		235.883.861.265	231.482.440.474
Tài sản cố định	220		89.114.250.319	97.047.180.834
Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.010.164.877	1.373.643.339
- Nguyên giá	222		2.795.613.087	2.964.403.288
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.785.448.210)	(1.590.759.949)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	88.104.085.442	95.673.537.495
Bất động sản đầu tư	240	11	7.578.006.753	-
- Nguyên giá	241		7.578.006.753	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	139.188.604.193	134.282.259.640
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		109.431.400.000	109.431.400.000
Đầu tư dài hạn khác	258		55.450.000.000	48.350.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(25.692.795.807)	(23.499.140.360)
Tài sản dài hạn khác	260		3.000.000	153.000.000
Tài sản dài hạn khác	268		3.000.000	153.000.000
TỔNG TÀI SẢN	270		292.215.484.586	288.764.098.118

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		114.025.104.809	112.777.294.296
Nợ ngắn hạn	310		113.924.104.809	112.671.294.296
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	67.900.000.000	70.890.000.000
Phải trả người bán	312		947.494.502	1.097.460.302
Người mua trả tiền trước	313		2.250.000.000	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	822.449.400	352.712.031
Phải trả người lao động	315		-	173.886
Chi phí phải trả	316	15	496.066.667	543.994.430
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	41.231.351.202	39.305.249.803
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		276.743.038	481.703.844
Nợ dài hạn	330		101.000.000	106.000.000
Phải trả dài hạn khác	333		101.000.000	106.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		178.190.379.777	175.986.803.822
Vốn chủ sở hữu	410	17	178.190.379.777	175.986.803.822
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		183.997.020.000	183.997.020.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		18.002.763.620	18.002.763.620
Cổ phiếu quỹ	414		(1.997.652.689)	(1.997.652.689)
Quỹ đầu tư phát triển	417		7.559.866	7.559.866
Quỹ dự phòng tài chính	418		2.685.087.990	2.685.087.990
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(24.504.399.010)	(26.707.974.965)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		292.215.484.586	288.764.098.118

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
Ngoại tệ các loại USD			16,32	18,52



Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2014

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đức
Người lập biểu

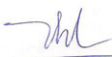
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	172.819.009.105	221.318.362.554
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	24.882.083
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		172.819.009.105	221.293.480.471
Giá vốn hàng bán	11	19	160.463.385.818	213.763.048.615
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.355.623.287	7.530.431.856
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	58.631.105	3.717.517.120
Chi phí tài chính	22	21	11.736.391.969	27.752.529.978
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.542.736.522	10.818.096.718
Chi phí bán hàng	24		-	58.224.795
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22	1.674.729.868	7.056.247.469
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(996.867.445)	(23.619.053.266)
Thu nhập khác	31	23	3.200.443.400	380.000
Lợi nhuận khác	40		3.200.443.400	380.000
Lỗ kế toán trước thuế	50		2.203.575.955	(23.618.673.266)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.203.575.955	(23.618.673.266)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	126	-



Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2014


Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng


Nguyễn Minh Đức
Người lập biểu

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		2.203.575.955	(23.618.673.266)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	2		363.478.462	422.109.242
Các khoản dự phòng	3		89.596.670	18.295.558.336
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5		(58.631.105)	(2.974.583.420)
Chi phí lãi vay	6		9.542.736.522	10.818.096.718
LN từ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		12.140.756.504	2.942.507.610
Tăng giảm các khoản phải thu	9		(1.344.237.985)	14.715.175.863
Tăng giảm hàng tồn kho	10		-	7.761.000
Tăng giảm các khoản phải trả	11		15.553.078.146	1.138.355.209
Tăng giảm chi phí trả trước	12		-	339.931.994
Tiền lãi vay đã trả	13		(9.630.664.285)	(10.460.061.329)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(700.000.000)	(1.276.012.247)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		185.000.000	20.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(244.960.806)	(684.090.793)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		15.958.971.574	6.743.567.307
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản	21		(10.944.954.700)	(33.344.446.585)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản	22		-	629.427.819
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		-	(8.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		-	5.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(13.600.000.000)	(11.910.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		13.025.000.000	9.385.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		58.631.105	917.517.120
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(11.461.323.595)	(37.322.501.646)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	11.760.000.000
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(183.583.516)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		137.300.000.000	149.160.380.016
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(140.290.000.000)	(130.533.591.103)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.990.000.000)	30.203.205.397
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.507.647.979	(375.728.942)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.884.090.472	2.259.819.414
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	3.391.738.451	1.884.090.472



Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2014

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đức
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

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

Ngày 13 tháng 07 năm 2010, Công ty với mã cổ phiếu DRH đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 CƠ CẤU TỔ CHỨC

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

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

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

(*) Là các đơn vị hạch toán phụ thuộc đã thành lập nhưng chưa chính thức đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.3 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 sân giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Bán buôn, bán lẻ sách, báo, tạp chí (có nội dung được phép lưu hành), văn phòng phẩm;
- Sản xuất phân bón (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn phân bón ./

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính này được hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của các Đơn vị hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Công ty. Các Đơn vị hạch toán phụ thuộc chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng; thuế thu nhập doanh nghiệp được tính toán, kê khai và nộp tại Công ty sau khi hợp cộng kết quả hoạt động kinh doanh của các Đơn vị.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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

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 năm 2013 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2012 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao Tài sản cố định kể từ ngày 10 tháng 06 năm 2013.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định trong thời gian dưới 3 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép lập dự phòng khoản thu khó đòi cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ 06 tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán hay các khó khăn tương tự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.4 NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)**

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản 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” và Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 228/2009/TT-BTC.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá 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.

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tỷ lệ khấu hao được xác định theo phương pháp đường thẳng, căn cứ vào thời gian sử dụng ước tính của tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao Tài sản cố định kể từ ngày 10 tháng 06 năm 2013. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Máy móc thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

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, Bất động sản đầu tư là Nhà cửa được trích khấu hao trong thời gian 25 năm.

3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Các khoản đầu tư tài chính***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)*****Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính***

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “*Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp*”.

Tại ngày 31/12/2013, đơn vị trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn căn cứ vào báo cáo tài chính của các đơn vị nhận đầu tư đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận có ngoại trừ.

3.9 CHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.10 NGOẠI TỆ

Công ty áp dụng Thông tư 179/2012/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 (“Thông tư 179”) về việc hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá. Theo quy định tại thông tư này, việc xử lý chênh lệch tỷ giá được thực hiện như sau:

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua vào chuyển khoản của ngân hàng thương mại mà Công ty có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn, phải thu và phải trả dài hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm ngày kết thúc niên độ kế toán được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.11 CHI PHÍ ĐI VAY**

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Chi phí đi vay cho mục đích mua cổ phiếu ngân quỹ phát sinh được hạch toán trực tiếp vào trị giá thực tế cổ phiếu quỹ khi mua vào.

3.12 THUẾ

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

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

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

3.12 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công cụ tài chính gồm tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân loại phù hợp với Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn “Áp dụng chuẩn mực kiểm toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với Công cụ tài chính”.

Ghi nhận ban đầu***Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ cho nhau trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận và Công ty có dự định thanh toán trên cơ sở thuận hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

3.13 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 các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	22.598.276	68.367.732
Tiền gửi ngân hàng	3.369.140.175	1.815.722.740
Cộng	3.391.738.451	1.884.090.472

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2013		Tại 01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
	CP	VND	CP	VND
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		-		-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(661.645.793)		(661.645.793)
Cộng		118.666.707		118.666.707

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Ông Đặng Thanh Sơn (1)	10.745.000.000	3.071.000.000
Ông Phan Tấn Dũng (1)	5.928.000.000	5.928.000.000
Ông Phạm Văn Sơn (1)	3.850.000.000	3.850.000.000
Công ty CP Đại Dương (2)	5.861.495.200	7.661.495.200
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế (3)	9.817.947.987	7.877.564.441
Dự án Phú Quốc - Dự án Phú Quốc chuyển đổi	128.629.000	1.467.000.000
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước (4)	139.734.161	141.534.161
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới (5)	403.316.667	390.866.667
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	506.000	-
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	642.000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	406.658.412
Bà Lâm Thị Diệu Hương	-	6.525.000.000
Khác	275.834.463	1.380.529.414
Cộng	37.151.105.478	38.699.648.295

(1) Đây là các khoản chỉ cho các cá nhân bên ngoài để thực hiện đền bù dự án Dream House City tại Nhơn Trạch, Đồng Nai giai đoạn 1 theo phê duyệt chủ trương của Ủy Ban Nhân Dân Huyện Nhơn Trạch, quyết định duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 số 2290/QĐ-UBND ngày 22/07/2013. Tại ngày 31/12/2013, các khoản tạm ứng này chưa tập hợp được chứng từ phát sinh và chưa tiến hành quyết toán.

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)

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(2) Đây là khoản phải thu về chuyển nhượng dự án Phú Quốc cho Công ty Cổ Phần Đại Dương theo phê duyệt chủ trương số 15/BB/2011 ngày 09 tháng 11 năm 2011 của Hội đồng quản trị.

(3) Đây là khoản chi hộ Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế Hợp đồng mua văn phòng V2, tầng 3, chung cư Khánh Hội 2 số 35/2010/HĐMB – KHM ngày 30/06/2010 và một số khoản chi hộ chi phí hoạt động trong năm 2013.

Tài sản đảm bảo cho khoản phải thu nêu trên là Văn phòng V2, tầng 3, chung cư Khánh Hội, 360A, Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty Cổ Phần Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế.

(4) Đây là khoản chi hộ chi phí thành lập Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước, khoản tiền này được trừ dần vào tiền dịch vụ trung bày hoa kiểng của Công ty.

(5) Là khoản chi hộ chi phí trong giai đoạn thành lập Công ty Cổ Phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng mới (Bệnh viện). Tại thời điểm 31/12/2013, Bệnh viện vẫn chưa chính thức đi vào hoạt động.

7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	619.020.936	-
Cộng	619.020.936	-

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	11.350.583.936	10.914.491.936
- Ông Lê Đình Trung (1)	5.975.500.000	5.967.000.000
- Ông Nguyễn Minh Đức (2)	5.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	269.058.776	-
- Bà Lê Thị Thuần	1.000.000	1.692.870.000
- Bà Huỳnh Thị Hoa Mai	3.000.000	2.003.000.000
- Bà Dương Ngọc Hồng Nhung	-	1.078.596.776
- Đối tượng khác	102.025.160	173.025.160
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	11.353.583.936	10.917.491.936

(1) Là khoản tạm ứng mua 09 lô đất nền tại Long Hội City do Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức làm chủ đầu tư từ Bà Đặng Bích Hồng. Tại thời điểm 31/12/2013, khoản tạm ứng này vẫn chưa tập hợp được chứng từ phát sinh và chưa tiến hành quyết toán.

(2) Là khoản tạm ứng mua 09 lô đất nền của Long Hội City do Công ty TP Phát Triển Nhà Thủ Đức làm chủ đầu tư từ Bà Lâm Thị Thanh Bích và bà Đặng Bích Hồng. Tại thời điểm 31/12/2013, khoản tạm ứng này vẫn chưa tập hợp được chứng từ phát sinh và chưa tiến hành quyết toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

9. TÀI SẢN CÓ 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
NGUYỄN GIÁ				
Tại 01/01/2013	165.739.124	2.360.982.046	437.682.118	2.964.403.288
- Giảm khác (*)	61.906.514	-	106.883.687	168.790.201
Tại 31/12/2013	103.832.610	2.360.982.046	330.798.431	2.795.613.087
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2013	111.855.132	1.041.222.699	437.682.118	1.590.759.949
- Khấu hao trong năm	26.195.314	337.283.148	-	363.478.462
- Giảm khác (*)	61.906.514	-	106.883.687	168.790.201
Tại 31/12/2013	76.143.932	1.378.505.847	330.798.431	1.785.448.210
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2013	53.883.992	1.319.759.347	-	1.373.643.339
Tại 31/12/2013	27.688.678	982.476.199	-	1.010.164.877

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2013 là 330.798.431 đồng.

(*) Giảm nguyên giá và hao mòn lũy kế của một số tài sản không đủ điều kiện ghi nhận Tài sản cố định theo quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài Chính quy định về quản lý và trích khấu hao Tài sản cố định.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại 31/12/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
Tổng số chi phí XDCB dở dang	88.104.085.442	95.673.537.495
<i>Trong đó:</i>		
Khu đất E3+E6 Khu đô thị Nam Cần Thơ (4.300m2)	27.000.000.000	27.000.000.000
3 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình	4.074.994.532	4.074.994.532
5 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình	-	7.569.452.053
Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh	14.000.000.000	14.000.000.000
Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn	38.029.090.910	38.029.090.910
Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7	5.000.000.000	5.000.000.000

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Là nguyên giá của 05 căn hộ chung cư TDH Phường Trường Thọ và Phước Bình, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh. Công ty chưa tiến hành trích khấu hao đối với những bất động sản đầu tư này.

Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này đã được cầm cố, thế chấp cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 05101H0299/1 ký ngày 08/10/2013 với Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Đông Á và Hợp đồng tín dụng hạn mức số 47/2013/HĐTD-DN ngày 25/11/2013 với Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cầu Long
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới
- Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế

Đầu tư dài hạn khác

- Công ty CP Chứng khoán Nhặt Việt
- Công ty CP Giao dịch Tri Tuệ
- Công ty TNHH Thương mại Tiên Thịnh
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn

- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cầu Long
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước
- Công ty CP Chứng khoán Nhặt Việt
- Công ty CP Giao dịch Tri Tuệ
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường

Cộng

	Tại 31/12/2013		Tại 01/01/2013	
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
	10.943.140	109.431.400.000	10.943.140	109.431.400.000
	4.217.140	42.171.400.000	4.217.140	42.171.400.000
	1.288.000	12.880.000.000	1.288.000	12.880.000.000
	1.038.000	10.380.000.000	1.038.000	10.380.000.000
	1.350.000	13.500.000.000	1.350.000	13.500.000.000
	1.600.000	16.000.000.000	1.600.000	16.000.000.000
	1.450.000	14.500.000.000	1.450.000	14.500.000.000
	1.980.000	55.450.000.000	620.000	48.350.000.000
	1.360.000	13.600.000.000	-	-
	-	4.650.000.000	-	4.650.000.000
	-	31.000.000.000	-	37.500.000.000
	300.000	3.000.000.000	300.000	3.000.000.000
	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
	-	25.692.795.807	-	23.499.140.360
	-	14.117.991.696	-	12.028.712.668
	-	3.084.610.949	-	3.182.989.642
	-	1.119.381.746	-	1.724.131.295
	-	2.443.635.649	-	2.275.386.148
	-	1.661.252.639	-	1.048.199.733
	-	1.047.305.749	-	1.784.097.207
	-	707.250.637	-	-
	-	1.502.366.742	-	1.447.123.667
	-	9.000.000	-	8.500.000
		139.188.604.193		134.282.259.640

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Số 331 Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

12.1 CHI TIẾT CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long
 - Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội
 - Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng
 - Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam
 - Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới
 - Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế

Đầu tư dài hạn khác

- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh - Dự án trường học
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt

Vốn điều lệ	VND	Vốn thực góp	VND	Tỷ lệ vốn cam kết góp		Tỷ lệ vốn thực góp		Tỷ lệ biểu quyết	
				%		%		%	
	348.700.000.000	247.351.600.000							
	110.000.000.000	100.716.600.000		30,00		41,87		41,87	
	40.000.000.000	35.000.000.000		45,00		29,66		29,66	
	34.700.000.000	16.880.000.000		60,00		94,79		49,00	
	80.000.000.000	40.650.000.000		42,55		33,21		33,21	
	54.000.000.000	32.300.000.000		50,00		49,54		49,00	
	30.000.000.000	21.805.000.000		30,00		21,33		21,33	
	101.000.000.000	51.409.500.000							
	30.000.000.000	11.459.500.000		12,00		27,92		27,92	
	31.000.000.000	31.000.000.000		38,75		100,00		49,00	
	30.000.000.000	5.750.000.000		10,00		52,17		49,00	
	10.000.000.000	3.200.000.000		12,00		100,00		49,00	
	136.000.000.000	136.000.000.000		10,00		10,00		10,00	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	48.000.000.000	50.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Hàng Hải - CN Sài Gòn	-	1.890.000.000
Ngân Hàng Đông Á - CN Quận 7 (2)	12.200.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương (3)	7.700.000.000	4.000.000.000
Cộng	67.900.000.000	70.890.000.000

(1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Sở Giao dịch Thành Phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng tín dụng số 47/2013/HĐTD-DN ngày 25/11/2013, số tiền vay theo hạn mức tín dụng 48.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay tương ứng với từng thời điểm nhận nợ.

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

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 331 và số 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Đặng Đức Thành và Bà Lâm Thị Thanh Bích.
- Thửa đất số 880, Tờ bản đồ số 29 Bộ địa chính, P. Tân Phong, Quận 7 thuộc sở hữu của Bà Đặng Thị Bích Vân.
- Thửa đất số 5328 và 5329, Tờ bản đồ số 42, xã Thới Hòa, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đồng Nam.
- Thửa đất số 42, Tờ bản đồ số 11, 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.
- Thửa đất số 891, Tờ bản đồ số 29, Bộ địa chính, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.
- Căn hộ 9.01 tầng 9 Mẫu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Diệu Hương.
- Căn hộ số 8.1 tầng 9 Mẫu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.
- Căn hộ số 9.05 tầng 9 Mẫu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.

(2) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đông Á- Chi nhánh Quận 7 nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo các hợp đồng tín dụng:

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0287/1 ký ngày 29/08/2013 với số tiền vay là 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0294/1 ký ngày 17/09/2013 với số tiền vay là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0299/1 ký ngày 08/10/2013 với số tiền vay là 2.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.

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)***13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (TIẾP)**

Tài sản thế chấp của các Hợp đồng vay này bao gồm các tài sản sau:

- Thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 1, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Đặng Đức Trung và Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.
- Thửa đất số 213, tờ bản đồ số 13, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, trị giá 3.200.000.000đ thuộc sở hữu của công ty TNHH Thiên Hưng bảo lãnh, thế chấp khoản vay.
- Thửa đất số 881, tờ bản đồ số 29, P. Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà Đặng Bích Hồng bảo lãnh, thế chấp khoản vay.
- Căn hộ 7.1 và 3.5 tại 36A, Đường số 4, Khu phố 5, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh trị giá 2.500.000.000 đồng.

(3) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 41/2013/HĐTDHM-DN ký ngày 09/08/2013 với hạn mức 7.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 06 tháng, lãi suất vay tương ứng theo từng thời điểm nhận nợ.

Tài sản thế chấp của các Hợp đồng vay này bao gồm các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 94 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Căn hộ cao cấp Hoàng Anh số 357 Lê Văn Lương, Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Vương Hoàng Long và bà Lâm Thị Bích Trâm.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Thuế GTGT	699.722.573	264.578.763
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	80.979.064
Thuế thu nhập cá nhân	122.726.827	7.154.204
Cộng	822.449.400	352.712.031

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	396.066.667	483.994.430
Trích trước chi phí kiểm toán	100.000.000	60.000.000
Cộng	496.066.667	543.994.430

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. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGÂN HẠN KHÁC

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	11.472.475	18.709.920
Kinh phí công đoàn	7.290.000	8.090.000
Bảo hiểm thất nghiệp	656.460	754.880
Phải trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	16.559.731.800	16.559.731.800
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long (1)	10.569.652.274	19.541.318.942
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (2)	10.080.571.938	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam (3)	1.889.757.227	2.085.964.747
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng (3)	1.160.889.513	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội (3)	891.234.514	1.030.584.514
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.095.001	60.095.000
Cộng	41.231.351.202	39.305.249.803

(1) Là khoản phải trả cho Công ty Cổ Phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long về nhận chuyển nhượng Hợp đồng góp vốn số 04/2007/HĐGV-LT ngày 14/12/2007 bằng khu đất E3, E6 tại Khu dân cư An Phú, Khu đô thị Nam Cần Thơ theo chủ trương số 106/BB-2012 của Hội đồng quản trị.

(2) Là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 283/HĐTKD/2013 ngày 05/03/2013 với số tiền 10.000.000.000 đồng và khoản phải trả về phân chia doanh thu hợp tác kinh doanh.

(3) Là các khoản thu chi hệ các công ty liên kết trong quá trình hoạt động.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đến thời điểm 31/12/2013, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của các Công ty như sau:

	Vốn điều lệ theo ĐKKD	Vốn đã góp đến 31/12/2013	Vốn góp thiếu đến 31/12/2013
	VND	VND	VND
Vốn điều lệ	300.000.000.000	183.997.020.000	116.002.980.000

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu đến ngày 31/12/2013 như sau:

	Tại 31/12/2013		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Hội đồng Quản trị	5.940.464	59.404.640.000	32,29
Ban Tổng Giám đốc	122.143	1.221.430.000	0,66
Ban Kiểm soát	332.565	3.325.650.000	1,81
Các cổ đông khác	12.004.530	120.045.300.000	65,24
Cộng	18.399.702	183.997.020.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.2. BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2012	183.997.020.000	14.474.207.120	(10.045.512.673)	7.559.866	2.685.087.990	(3.089.301.699)	188.029.060.604	
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(23.618.673.266)	(23.618.673.266)	
- Cổ phiếu quỹ	-	3.528.556.500	8.047.859.984	-	-	-	11.576.416.484	
Tại 31/12/2012	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	(26.707.974.965)	175.986.803.822	
Tại 01/01/2013	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	(26.707.974.965)	175.986.803.822	
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	2.203.575.955	2.203.575.955	
Tại 31/12/2013	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	(24.504.399.010)	178.190.379.777	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.3 CỐ TỨC

Năm 2013 công ty không đạt lợi nhuận lũy kế trong kinh doanh, do đó không phát sinh cổ tức chi trả cho cổ đông và khoản cổ tức phải trả cho cổ đông trong năm 2010 vẫn lũy kế đến thời điểm 31/12/2013.

17.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2013	Tại 01/01/2013
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000.000
SL cổ phiếu được phát hành và góp vốn đủ	18.399.702	18.399.702
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	18.399.702	18.399.702
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	285.850
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	-	285.850
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	-	1.176.000
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	-	1.176.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.399.702	18.113.852
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	18.399.702	18.113.852
Mệnh giá 1 cổ phiếu (VND/cổ phần)	10.000	10.000

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	172.819.009.105	221.318.362.554
<u>Trong đó:</u>		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	4.595.545.455	3.554.250.402
+ Doanh thu bán bất động sản	3.317.088.759	-
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	289.981.545	290.571.600
+ Doanh thu đào tạo	149.360.000	233.105.000
+ Doanh thu bán phần bốn	164.463.029.702	217.195.020.856
+ Doanh thu bán sách	-	24.882.083
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	4.003.644	20.532.613

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Giá vốn của bất động sản đầu tư	4.341.850.253	-
Giá vốn của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp	156.121.535.565	213.763.048.615
<u>Trong đó</u>		
+ <i>Giá vốn bán phần bốn</i>	156.025.115.565	213.471.893.615
+ <i>Giá vốn đào tạo</i>	96.420.000	291.155.000
Cộng	160.463.385.818	213.763.048.615

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. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	58.631.105	917.509.620
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	-	2.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	7.500
Cộng	58.631.105	3.717.517.120

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí lãi vay	9.542.736.522	10.818.096.718
Lỗ do chuyển nhượng chứng khoán	-	742.933.700
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	3.317.013.493	20.525.666.467
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(1.123.358.046)	(4.334.166.907)
Cộng	11.736.391.969	27.752.529.978

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.714.355.286	2.068.864.602
Chi phí vật liệu quản lý	-	399.497
Chi phí đồ dùng văn phòng	214.621.012	736.949.101
Chi phí khấu hao tài sản cố định	363.478.462	422.109.242
Thuế phí, lệ phí	103.162.455	200.345.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(2.104.058.821)	2.104.058.776
Chi phí dịch vụ mua ngoài	805.451.587	797.851.488
Chi phí bằng tiền khác	577.719.887	725.669.763
Cộng	1.674.729.868	7.056.247.469

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thu tiền cọc do khách hàng thanh toán trễ hạn	3.200.000.000	-
Thu nhập khác	443.400	380.000
Cộng	3.200.443.400	380.000

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ	2.203.575.955	(23.618.673.266)
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành	17.474.437	15.579.964
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	126	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2013 VND	Tại 01/01/2013 VND
Phải thu khách hàng	47.803.384	47.803.384
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	47.803.384	47.803.384
Người mua trả tiền trước	2.250.000.000	-
Công ty TNHH Thiên Hưng	2.250.000.000	-
Phải thu khác	27.035.146.815	17.408.965.269
Ông Đặng Thanh Sơn	10.745.000.000	3.071.000.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	9.817.947.987	7.877.564.441
Ông Phan Tấn Dũng	5.928.000.000	5.928.000.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	403.316.667	390.866.667
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước	139.734.161	141.534.161
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	506.000	-
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	642.000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	406.658.412
Phải trả người bán	387.605.000	576.285.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	387.605.000	328.785.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	-	247.500.000
Phải trả khác	24.592.105.466	22.657.868.202
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	10.569.652.274	19.541.318.941
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	10.080.571.938	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	1.889.757.227	2.085.964.747
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.160.889.513	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	891.234.514	1.030.584.514

Thu nhập của Ban Giám đốc

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	1.030.182.666	1.064.996.000
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc	609.856.000	565.516.000
Lương và phụ cấp của Hội Đồng Quản Trị	133.660.000	199.480.000
Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	286.666.666	300.000.000

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu với các bên liên quan	27.784.685.294	116.079.866.904
Công ty TNHH ADC	7.040.190.476	111.960.095.237
Công ty TNHH Thiên Hưng	20.744.494.818	3.886.666.667
Công ty CP Trí Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế	-	233.105.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Mua hàng bên liên quan	28.897.619.048	112.062.523.809
Công ty TNHH ADC	28.897.619.048	112.062.523.809
Công ty CP Trí Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế	96.420.000	-
Công ty CP Hoa Kiêng Căn Nhà Mơ Ước	14.727.267	-
Giao dịch khác		
+ Cho mượn	14.134.036.667	15.886.021.327
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	11.366.996.667	12.480.404.700
Đặng Đức Thành	1.739.000.000	-
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	727.340.000	2.838.143.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	156.400.000	110.417.160
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	102.000.000	223.877.920
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	42.300.000	192.311.880
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	-	40.866.667
+ Thu hồi tiền cho mượn		
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	5.438.000.000	6.034.002.350
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.913.000.000	-
Đặng Đức Thành	1.739.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	419.746.158	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	20.000.000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	933.176.880
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	-	3.858.000.000
+ Chi hộ	7.828.029.186	223.877.920
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	6.042.670.000	-
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	1.359.866.666	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	188.285.000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	114.207.520	223.877.920
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	110.550.000	-
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	12.450.000	-
+ Thu hộ	3.000.000.000	-
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	3.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

26. 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: kinh doanh, 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

Năm 2013

	Doanh thu bán phần bón VND	Môi giới Bất động sản VND	Doanh thu bán Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.463.029.702	4.595.545.455	3.317.088.759	443.345.189	172.819.009.105
+ Giám trừ doanh thu	-	-	-	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.463.029.702	4.595.545.455	3.317.088.759	443.345.189	172.819.009.105
Giá vốn hàng bán	156.025.115.565	-	4.341.850.253	96.420.000	160.463.385.818
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.437.914.137	4.595.545.455	(1.024.761.494)	346.925.189	12.355.623.287
Tỷ trọng					
+ Doanh thu thuần	95,16%	2,66%	1,92%	0,26%	100,00%
+ Lợi nhuận gộp	68,29%	37,19%	-8,29%	2,81%	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

26.1 GIÁ TRỊ HỢP LÝ CỦA TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Công ty chưa thực hiện đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

26.2 TÀI SẢN ĐAM BẢO

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Trong năm, Công ty không sử dụng tài sản tài chính để thế chấp.

Tài sản nhận thế chấp của các đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31/12/2013.

26.3 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và 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.

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.

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.

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.

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)***26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)****26.3 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)****RỦI RO THỊ TRƯỜNG (TIẾP)*****Rủi ro giá (tiếp)***

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.

Rủi ro lãi suất

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

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, phải thu khác và các khoản đầu tư 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.

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)

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

26.3 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO THANH KHOẢN

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Nợ phải trả tài chính

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2013			
Phải trả người bán	947.494.502	-	947.494.502
Các khoản vay	67.900.000.000	-	67.900.000.000
Chi phí phải trả	496.066.667	-	496.066.667
Nợ tài chính khác	24.671.619.402	16.559.731.800	41.231.351.202
Cộng	94.015.180.571	16.559.731.800	110.574.912.371
Tại 01/01/2013			
Phải trả người bán	1.097.460.302	-	1.097.460.302
Các khoản vay	70.890.000.000	-	70.890.000.000
Chi phí phải trả	543.994.430	-	543.994.430
Nợ tài chính khác	22.745.518.003	16.559.731.800	39.305.249.803
Cộng	95.276.972.735	16.559.731.800	111.836.704.535

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, phần lớn tài sản tài chính của Công ty là tài sản có thể thu hồi trong vòng 1 năm (ngoại trừ khoản phải thu đã quá hạn thanh toán số tiền 19.195.751.525 đồng). Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn bằng cách tăng số vòng quay các khoản phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ.

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 chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

26.3 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Rủi ro thanh khoản

<u>Tài sản tài chính</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1 đến 5 năm VND</u>	<u>Tổng VND</u>
Tại 31/12/2013			
Tiền	3.391.738.451	-	3.391.738.451
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	3.381.360.244	126.289.401	3.507.649.645
Tài sản tài chính khác	18.081.643.354	19.069.462.124	37.151.105.478
Cộng	24.973.408.756	19.195.751.525	44.169.160.281
Tại 01/01/2013			
Tiền	1.884.090.472	-	1.884.090.472
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	6.196.383.978	-	6.196.383.978
Tài sản tài chính khác	36.619.409.399	-	36.619.409.399
Cộng	44.818.550.556	-	44.818.550.556

27. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 của Công ty đã được kiểm toán.



Dặng Đức Thành
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2014

Lê Thị Thuần
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Đức
Người lập biểu



CÔNG TY DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Kiểm toán, Thuế, Tài chính doanh nghiệp, Đào tạo

Trụ sở chính:
Tầng 9 tòa nhà HL,
82 đường Duy Tân, Cầu Giấy
Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: +844 3755 7446
Fax : +844 3755 7448
Thành viên hãng UHY Quốc Tế

Chi nhánh Hồ Chí Minh:
46 Trương Quyền,
phường 6, quận 3,
TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: +848 38204 899
Fax : +848 38204 909
www.uhyvietnam.com.vn