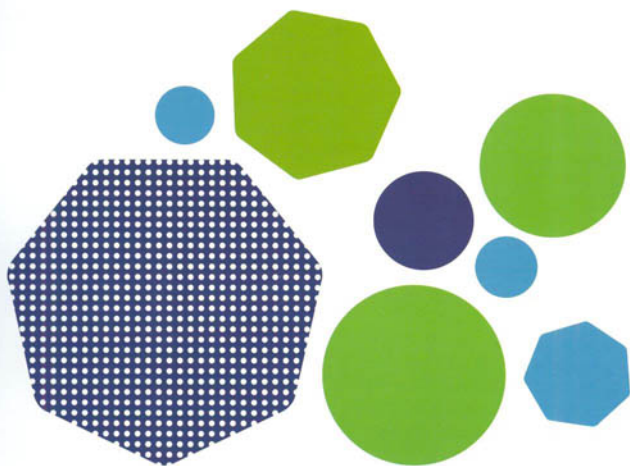


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014



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 31/12/2014



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 - 40

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 2014 từ trang 6 đến trang 40.

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 2014 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 31/12/2014 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Thuần.

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, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA - Chi nhánh tại TP.HCM.

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 giai đoạn này. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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 tuân thủ 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,



Dặng Đức Thành
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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") được lập ngày 27 tháng 03 năm 2015 trình bày từ trang 06 đến trang 40 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 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.

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 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 Tổng 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 kèm theo 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 tháng 12 năm 2014 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Phan Tuấn Điền

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
1496-2014-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA – CHI NHÁNH TẠI TP.HỒ CHÍ MINH
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Nguyễn Xuân Dũng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
1494-2014-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2014 VND	Tại 01/01/2014 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		77.438.802.418	56.331.623.321
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	10.464.645.303	3.391.738.451
Tiền	111		10.464.645.303	3.391.738.451
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 đầu tư ngắn hạn	129		(661.645.793)	(661.645.793)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.545.483.632	40.848.613.291
Phải thu khách hàng	131		70.689.661	3.507.649.645
Trả trước cho người bán	132		196.497.490	189.858.168
Các khoản phải thu khác	135	6	51.278.296.481	37.151.105.478
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
Hàng tồn kho	140		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		15.310.006.776	11.972.604.872
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	7	179.141.776	619.020.936
Tài sản ngắn hạn khác	158	8	15.130.865.000	11.353.583.936
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		222.922.960.084	235.883.861.265
Tài sản cố định	220		89.775.545.549	89.114.250.319
Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.671.460.107	1.010.164.877
- Nguyên giá	222		2.706.181.390	2.795.613.087
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.034.721.283)	(1.785.448.210)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	88.104.085.442	88.104.085.442
Bất động sản đầu tư	240	11	7.578.006.753	7.578.006.753
- Nguyên giá	241		7.578.006.753	7.578.006.753
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	125.569.407.782	139.188.604.193
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		93.431.400.000	109.431.400.000
Đầu tư dài hạn khác	258		55.450.000.000	55.450.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(23.311.992.218)	(25.692.795.807)
Tài sản dài hạn khác	260		-	3.000.000
Tài sản dài hạn khác	268		-	3.000.000
TỔNG TÀI SẢN	270		300.361.762.502	292.215.484.586

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		97.591.173.810	115.747.474.342
Nợ ngắn hạn	310		97.490.173.810	115.646.474.342
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	74.225.000.000	67.900.000.000
Phải trả người bán	312		519.848.004	947.494.502
Người mua trả tiền trước	313		1.762.050.000	2.250.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	3.173.960.738	2.544.818.933
Phải trả người lao động	315		-	-
Chi phí phải trả	316	15	400.659.723	496.066.667
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	319	16	17.430.345.010	41.231.351.202
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(21.689.665)	276.743.038
Nợ dài hạn	330		101.000.000	101.000.000
Phải trả dài hạn khác	333		101.000.000	101.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		202.770.588.692	176.468.010.244
Vốn chủ sở hữu	410	17	202.770.588.692	176.468.010.244
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		1.179.162.286	2.685.087.990
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.581.735.609	(26.226.768.543)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		300.361.762.502	292.215.484.586

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
Ngoại tệ các loại				
USD			16,32	16,32

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Minh Đức

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



Đặng Đức Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014		Năm 2013	
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	199.228.500.728	172.819.009.105		
Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-		
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		199.228.500.728	172.819.009.105		
Giá vốn hàng bán	11	19	180.973.090.234	160.463.385.818		
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.255.410.494	12.355.623.287		
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	2.837.572.292	58.631.105		
Chi phí tài chính	22	21	6.385.198.187	11.736.391.969		
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		8.766.001.776	9.542.736.522		
Chi phí bán hàng	24		-	-		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22	3.257.324.710	1.674.729.868		
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.450.459.889	(996.867.445)		
Thu nhập khác	31	23	704.545.855	3.200.443.400		
Chi phí khác	32	24	317.354.232	-		
Lợi nhuận khác	40		387.191.623	3.200.443.400		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.837.651.512	2.203.575.955		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	588.879.160	-		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.248.772.352	2.203.575.955		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	621	122		

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Minh Đức

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần



Đặng Đức Thành

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		11.837.651.512	2.203.575.955
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	2		334.958.841	363.478.462
Các khoản dự phòng	3		(2.380.803.589)	89.596.670
(Lãi) lỗ hoạt động đầu tư	5		(3.224.763.515)	(58.631.105)
Chi phí lãi vay	6		8.766.001.776	9.542.736.522
Lợi nhuận từ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		15.333.045.025	12.140.756.504
Tăng giảm các khoản phải thu	9		4.337.730.595	(1.344.237.985)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		-	-
Tăng giảm các khoản phải trả	11		(9.033.654.789)	15.553.078.146
Tiền lãi vay đã trả	13		(8.861.408.720)	(9.630.664.285)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(149.000.000)	(700.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3.000.000	185.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(298.432.703)	(244.960.806)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.331.279.408	15.958.971.574
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản	21		(1.313.608.303)	(10.944.954.700)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản	22		704.545.455	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(13.600.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	13.025.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.690.292	58.631.105
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(583.372.556)	(11.461.323.595)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		180.650.000.000	137.300.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(174.325.000.000)	(140.290.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.325.000.000	(2.990.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		7.072.906.852	1.507.647.979
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.391.738.451	1.884.090.472
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	10.464.645.303	3.391.738.451

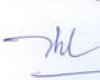
TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Minh Đức

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Đặng Đức Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***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 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 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 sản 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập trên cơ sở hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc 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 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**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 2014 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2013.

3.2. ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số chỉ tiêu so sánh trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 được trình bày lại do các điều chỉnh liên quan đến việc Cơ quan thuế truy thu thuế Giá trị gia tăng khi thực hiện quyết toán thuế từ năm 2009 đến 2012. Căn cứ theo Quyết định "Xử lý vi phạm về thuế" số 269/QĐ-CT-XP ngày 22/01/2014 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh tổng số tiền thuế Giá trị gia tăng bị truy thu là 1.722.369.533 đồng, cụ thể năm 2009 là 51.789.395 đồng, năm 2010 là 395.264.335 đồng, năm 2011 là 1.227.825.868 đồng và năm 2012 là 47.489.935 đồng

Việc điều chỉnh này ảnh hưởng đến số dư trên Bảng Cân đối kế toán các năm trước từ năm 2009 đến 2012 của chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và ảnh hưởng đến chỉ tiêu "Chi phí khác" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh từ năm 2009 đến 2012 và loại trừ ra khỏi chi phí hợp lý khi tính thuế Thu nhập doanh nghiệp các năm tương ứng. Theo đó, việc điều chỉnh hồi tố này sẽ làm ảnh hưởng lũy kế đến số dư của các chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2014 và số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 được trình bày lại theo số liệu đã điều chỉnh. Cụ thể số liệu so sánh các năm 2010, 2011, 2012, 2013 và năm 2014 được điều chỉnh lại như sau:

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)

3.2 ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Bảng Cân đối kế toán	Tại ngày 01/01/2010		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.278.119.812	51.789.395	4.329.909.207
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.266.568.362	(51.789.395)	16.214.778.967

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2009	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Chi phí khác	23.492.204	51.789.395	75.281.599
Lợi nhuận khác	9.677.649	(51.789.395)	(42.111.746)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.980.800.734	(51.789.395)	18.929.011.339
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.345.038.113	(51.789.395)	15.293.248.718
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.285	(4)	1.281

Bảng Cân đối kế toán	Tại ngày 01/01/2011		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.561.001.746	447.053.730	3.008.055.476
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.670.940.073	(447.053.730)	19.223.886.343

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Chi phí khác	3.763.696.946	395.264.335	4.158.961.281
Lợi nhuận khác	2.618.888.000	(395.264.335)	2.223.623.665
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.140.208.700	(395.264.335)	22.744.944.365
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.003.959.429	(395.264.335)	18.608.695.094
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.220	(25)	1.194

Bảng Cân đối kế toán	Tại ngày 01/01/2012		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.366.237.020	1.674.879.598	3.041.116.618
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(3.089.301.698)	(1.674.879.598)	(4.764.181.296)

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)

3.2 ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Chi phí khác	9.810.179.712	1.227.825.868	11.038.005.580
Lợi nhuận khác	3.812.078.653	(1.227.825.868)	2.584.252.785
Lỗi kế toán trước thuế	(2.441.213.109)	(1.227.825.868)	(3.669.038.977)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.920.034.841)	(1.227.825.868)	(5.147.860.709)

Bảng Cân đối kế toán	Tại ngày 01/01/2013		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	352.712.031	1.722.369.533	2.075.081.564
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(26.707.974.965)	(1.722.369.533)	(28.430.344.498)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Chi phí khác	-	47.489.935	47.489.935
Lợi nhuận khác	380.000	(47.489.935)	(47.109.935)
Lỗi kế toán trước thuế	(23.618.673.266)	(47.489.935)	(23.666.163.201)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(23.618.673.266)	(47.489.935)	(23.666.163.201)

Bảng Cân đối kế toán	Tại ngày 01/01/2014		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	822.449.400	1.722.369.533	2.544.818.933
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(24.504.399.010)	(1.722.369.533)	(26.226.768.543)

3.3 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 giá 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, giá định đặt ra.

3.4 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 không quá 3 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

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)****3.5. 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.

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 ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

3.6. 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 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.

3.7. 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 25/04/2013 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 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

3.8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ***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 (TIẾP)*****Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính***

Công ty thực hiện trích lập dự phòng theo hướng dẫn tại 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 ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

3.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

Bất động sản đầu tư được phân ánh theo nguyên giá và giá trị 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, đối với Bất động sản đầu tư là Quyền sử dụng đất không thời hạn thì không thực hiện trích khấu hao.

3.10 GHI 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.

3.11 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.

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 CHI PHÍ ĐI VAY**

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 trong năm được hạch toán trực tiếp vào trị giá thực tế cổ phiếu quỹ khi mua vào.

3.13 THUẾ

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. 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 suất là 22% tính trên thu nhập chịu thuế theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 18/06/2014 hướng dẫn Nghị định số 218/ND-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

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.

3.14 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 kế 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.

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)

3.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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 cụ 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.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	57.189.477	22.598.276
Tiền gửi ngân hàng	10.407.455.826	3.369.140.175
Cộng	10.464.645.303	3.391.738.451

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2014		Tại 01/01/2014	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị 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

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 NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Công ty TNHH Nam Song Linh (1)	15.811.882.000	-
Ông Đặng Thanh Sơn	-	10.745.000.000
Ông Phan Tấn Dũng (2)	1.803.000.000	5.928.000.000
Ông Phạm Văn Sơn (2)	19.652.311.150	3.850.000.000
Công ty CP Đại Dương (3)	2.561.495.200	5.861.495.200
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế (4)	10.917.228.187	9.817.947.987
Dự án Phú Quốc - Dự án Phú Quốc chuyển đổi	-	128.629.000
Công ty CP Hoa Kiêng Căn Nhà Mơ Ước (5)	139.734.161	139.734.161
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	-	403.316.667
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	3.506.000	506.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	642.000	642.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	-
Ông Trần Liêm Chính	103.825.360	103.825.360
Khác	284.672.423	172.009.103
Cộng	51.278.296.481	37.151.105.478

(1) Đây là khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng mua bán cổ phiếu số 01/HĐ-2014 ngày 17/12/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước với Công ty TNHH Nam Song Linh về việc Công ty chuyển nhượng toàn bộ 1.600.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới với giá trị chuyển nhượng là 18.811.882.000 đồng. Tại ngày 31/12/2014, Công ty TNHH Nam Song Linh đã ứng tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, thông qua hình thức bù trừ công nợ với Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long.

(2) Đây là các khoản chi 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 31/12/2014, các khoản tạm ứng này chưa tập hợp được chứng từ phát sinh và chưa tiến hành quyết toán.

(3) 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 Công ty.

(4) Đây là khoản chi hộ Công ty CP Trí 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 và 2014.

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

(5) Đây là khoản chi hộ chi phí thành lập Công ty CP Hoa Kiêng Căn Nhà Mơ Ước, khoản tiền này được trừ dần vào tiền dịch vụ trưng bày hoa kiêng của Công ty.

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)***7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	179.141.776	619.020.936
Cộng	179.141.776	619.020.936

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Tạm ứng	15.127.865.000	11.350.583.936
- Ông Lê Đình Trung (1)	10.018.365.000	5.975.500.000
- Ông Nguyễn Minh Đức (2)	5.001.500.000	5.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	-	269.058.776
- Bà Lê Thị Thuần	-	1.000.000
- Bà Huỳnh Thị Hoa Mai	3.000.000	3.000.000
- Đối tượng khác	105.000.000	102.025.160
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	15.130.865.000	11.353.583.936

(1) Là khoản tạm ứng mua 16 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 và bà Đặng Bích Vân. Tại thời điểm 31/12/2014, 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 31/12/2014, 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

NGUYÊN GIÁ

Tại 01/01/2014	103.832.610	2.360.982.046	330.798.431	2.795.613.087
- Mua trong năm	-	1.313.608.303	-	1.313.608.303
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.403.040.000)	-	(1.403.040.000)
Tại 31/12/2014	103.832.610	2.271.550.349	330.798.431	2.706.181.390

HAO MÓN LŨY KẾ

Tại 01/01/2014	76.143.932	1.378.505.847	330.798.431	1.785.448.210
- Khấu hao trong năm	20.766.528	314.192.313	-	334.958.841
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.085.685.768)	-	(1.085.685.768)
Tại 31/12/2014	96.910.460	607.012.392	330.798.431	1.034.721.283

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2014	27.688.678	982.476.199	-	1.010.164.877
Tại 31/12/2014	6.922.150	1.664.537.957	-	1.671.460.107

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2014 là 330.798.431 đồng.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN ĐÓNG DANG

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Tổng số chi phí XDCB dở dang	88.104.085.442	88.104.085.442
<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
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

(*) Toàn bộ giá trị tài sản này đã được cầm cố, thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông theo hợp đồng tín dụng - Chi nhánh Tân Thuận. Hợp đồng tín dụng số 023/2014/HĐTDHM ngày 22/12/2014 và phụ lục HĐ số 01/2014/PL-HĐTD ngày 29/12/2014 và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 174-14/HĐHMTD-LVB-HCM ký ngày 10/06/2014.

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 Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á - Chi nhánh Quận 7 theo các hợp đồng tín dụng ngắn hạn và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 41/2013/HĐTDHM-DN ký ngày 09/08/2013.

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

- 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 Chương khoán Nhật Việt
- Công ty CP Giao dịch Tri Tuệ
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường

Cộng

	Tại 31/12/2014		Tại 01/01/2014	
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
	9.343.140	93.431.400.000	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
	1.450.000	14.500.000.000	1.450.000	14.500.000.000
	1.420.000	55.450.000.000	1.980.000	55.450.000.000
	800.000	13.600.000.000	1.360.000	13.600.000.000
	-	4.650.000.000	-	4.650.000.000
	-	31.000.000.000	-	31.000.000.000
	300.000	3.000.000.000	300.000	3.000.000.000
	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
	-	(23.311.992.218)	-	(25.692.795.807)
	-	(12.975.104.883)	-	(14.117.991.696)
	-	(3.135.569.698)	-	(3.084.610.949)
	-	(1.129.276.511)	-	(1.119.381.746)
	-	(2.806.117.998)	-	(2.443.635.649)
	-	-	-	(1.661.252.639)
	-	-	-	(707.250.637)
	-	(1.502.366.742)	-	(1.502.366.742)
	-	(1.047.305.749)	-	(1.047.305.749)
	-	(9.000.000)	-	(9.000.000)
		125.569.407.782		139.188.604.193

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

	Vốn điều lệ	VND	Vốn thực góp	VND	Tỷ lệ vốn		Tỷ lệ	
					VND	%	Thực góp	biểu quyết
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	294.700.000.000	215.051.600.000						
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	110.000.000.000	100.716.600.000		30,00	41,87		41,87	
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	40.000.000.000	35.000.000.000		45,00	36,80		36,80	
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	34.700.000.000	16.880.000.000		49,00	61,49		49,00	
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	80.000.000.000	40.650.000.000		42,55	33,21		33,21	
- Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	30.000.000.000	21.805.000.000		30,00	66,50		30,00	
Đầu tư dài hạn khác	236.000.000.000	186.409.500.000						
- Công ty CP Giao dịch Tri Tuệ	30.000.000.000	11.459.500.000		12,00	40,58		40,58	
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh - Dự án trường học	31.000.000.000	31.000.000.000		38,75	100,00		49,00	
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	30.000.000.000	5.750.000.000		10,00	52,17		49,00	
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	10.000.000.000	3.200.000.000		12,00	100,00		49,00	
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	135.000.000.000	135.000.000.000		10,00	10,07		10,07	

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 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	26.775.000.000	48.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Quận 7 (2)	1.750.000.000	12.200.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN TP.Hồ Chí Minh (3)	29.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương -Chi nhánh Bến Nghé (4)	16.700.000.000	7.700.000.000
Cộng	74.225.000.000	67.900.000.000

(1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận. Hợp đồng tín dụng số 023/2014/HĐTDHM ngày 22/12/2014 và phụ lục HĐ số 01/2014/PL-HĐTD ngày 29/12/2014, số tiền vay theo hạn mức tín dụng 34.840.440.000 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:

- 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.
- Bất động sản tọa lạc 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 số 9.01 tầng 9 Mầu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Diệu Hương.
- Căn hộ số 8.01 tầng 8 Mầu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.
- Căn hộ số 9.05 tầng 9 Mầu 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 Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0457/1 ký ngày 16/11/2014 với số tiền vay là 1.750.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.

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

- Căn hộ 7.1 tầng 7, loại căn hộ B3A, diện tích 113.8m2 tại 36A, Đường số 4, khu phố 5, P Trường Thọ, Q Thủ Đức.
- Căn hộ 3.5 tầng 3, loại căn hộ B3A, diện tích 89.1m2 tại 36A, Đường số 4, khu phố 5, P Trường Thọ, Q Thủ Đức

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)**

(3) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TP HCM nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 174-14/HDHMTD-LVB-HCM ký ngày 10/06/2014 với hạn mức 29.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 1 năm, lãi suất vay tương ứng theo từng thời điểm nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 331 và 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(4) 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 73/2014/HĐTDHM-DN ký ngày 19/12/2014 với hạn mức 16.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 1 năm, lãi suất vay 11%/năm.

Tài sản thế chấp của 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 B0110 Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Gia Lai 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.
- Căn hộ 7.5 lô B, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Căn hộ 8.02 lô A, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Căn hộ 9.02 lô A, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất [Thửa đất số 507; Tờ bản đồ số 19] tại phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất [Thửa đất số 213; Tờ bản đồ số 13] tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2014 VND	Tại 01/01/2014 VND
Thuế Giá trị gia tăng	1.478.927.319	2.422.092.106
Thuế thu nhập cá nhân	189.107.715	122.726.827
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.505.925.704	-
Cộng	3.173.960.738	2.544.818.933

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)

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	300.659.723	396.066.667
Trích trước chi phí kiểm toán	100.000.000	100.000.000
Cộng	400.659.723	496.066.667

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

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	7.824.227	11.472.475
Kinh phí công đoàn	7.290.000	7.290.000
Bảo hiểm thất nghiệp	4.723.416	656.460
Phải trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	-	16.559.731.800
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long (1)	158.152.274	10.569.652.274
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (2)	10.314.735.084	10.080.571.938
Bà Đặng Bích Hồng	3.000.000.000	-
Bà Lâm Thị Diệu Hương (3)	2.000.950.000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam (4)	-	1.889.757.227
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng (4)	1.117.889.513	1.160.889.513
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội (4)	758.723.514	891.234.514
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.056.982	60.095.001
Cộng	17.430.345.010	41.231.351.202

(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 Công ty.

(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) Căn cứ theo Hợp đồng mua bán chứng khoán ngày 22/12/2014, Bà Lâm Thị Diệu Hương sẽ nhận chuyển nhượng và sở hữu 285.850 cổ phiếu quỹ (mã DRH) mà Công ty đang nắm giữ.

(4) 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 31/12/2014, căn cứ theo quy định tại Nghị định số 102/2010/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 01/10/2010 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2005, Công ty đã quá thời hạn 3 năm nhưng 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:

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)

17.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

	Vốn điều lệ theo ĐKKD VND	Vốn đã góp đến 31/12/2014 VND	Vốn góp thiếu đến 31/12/2014 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 31/12/2014 như sau:

	Tại 31/12/2014		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Hội đồng Quản trị	5.918.357	59.183.570.000	32,17%
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	12.026.637	120.266.370.000	65,36%
Cộng	18.399.702	183.997.020.000	100%

17.2 CỐ TỨC

Do năm 2013 Công ty không đạt lợi nhuận lũy kế trong hoạt động kinh doanh, do đó không phát sinh cổ tức chỉ trả cho cổ đông trong năm 2014.

17.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2014 Cổ phiếu	Tại 01/01/2014 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng 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	285.850
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	285.850	285.850
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	-	-
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.113.852	18.113.852
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	18.113.852	18.113.852
<i>Mệnh giá 1 cổ phiếu (VND/cổ phần)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

	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	VND	VND	VND	VND	
Tại 01/01/2013 (*)	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	174.264.434.289	-	-	-	-	2.203.575.955	2.203.575.955	
- Lãi trong năm													
Tại 31/12/2013 (*)	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	176.468.010.244							
Tại 01/01/2014 (*)	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	176.468.010.244							
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	11.248.772.352							
- Thu lại phần phải chia cổ tức từ năm 2010 (1)	-	-	-	-	-	16.559.731.800							
- Giảm khác (2)	-	-	-	-	(1.505.925.704)	(1.505.925.704)							
Tại 31/12/2014	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	1.179.162.286	202.770.588.692							

(*) Căn cứ theo Quyết định "Xử lý ý và phạm về thuế" số 269/QĐ-CT-XP ngày 22/01/2014 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh về việc Cơ quan thuế truy thu thuế Giá trị gia tăng khi quyết toán thuế từ năm 2009 đến năm 2012 số tiền 1.722.369.533 đồng. Theo đó, Công ty điều chỉnh hồi tố về các năm trước làm ảnh hưởng đến số liệu so sánh của các chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước" trên Bảng Cân đối kế toán từ năm 2009 đến 2012 và dẫn đến ảnh hưởng lũy kế đến số liệu của các chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2013 và tại ngày 01/01/2014 làm giảm số tiền tương ứng là 1.722.369.533 đồng.

(1) Căn cứ theo Điều 6 Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014 số 32/NQĐHCD-2014 ngày 27/06/2014. Đại hội đồng cổ đông Công ty đồng ý huy việc thực chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010 và giá trị huy sẽ được bổ sung vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để xử lý số dư lỗ lũy kế của các năm trước.

(2) Theo Nghị quyết về "Sử dụng Quỹ dự phòng tài chính" của Hội đồng Quản trị Công ty số 30/NQ-HĐQT-2014 ngày 19 tháng 6 năm 2014, Công ty sử dụng quỹ dự phòng tài chính để bù đắp số tiền phạt chậm nộp thuế và phạt vi phạm hành chính của Cục thuế 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)

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	199.228.500.728	172.819.009.105
<i>Trong đó:</i>		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	8.297.233.637	4.595.545.455
+ Doanh thu bán bất động sản	-	3.317.088.759
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	571.570.344	289.981.545
+ Doanh thu đào tạo	6.000.000	149.360.000
+ Doanh thu bán phần bón	190.353.696.747	164.463.029.702
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	-	4.003.644

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn của bất động sản đầu tư	-	4.341.850.253
Giá vốn của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp	180.973.090.234	156.121.535.565
<i>Trong đó</i>		
+ Giá vốn bán phần bón	180.973.090.234	156.025.115.565
+ Giá vốn đào tạo	-	96.420.000
Cộng	180.973.090.234	160.463.385.818

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.690.292	58.631.105
Chuyển nhượng vốn góp	2.811.882.000	-
Cộng	2.837.572.292	58.631.105

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí lãi vay	8.766.001.776	9.542.736.522
Dự phòng giảm giá đầu tư	-	3.317.013.493
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(2.380.803.589)	(1.123.358.046)
Cộng	6.385.198.187	11.736.391.969

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)

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.890.517.743	1.714.355.286
Chi phí đồ dùng văn phòng	385.761.796	214.621.012
Chi phí khấu hao tài sản cố định	334.958.841	363.478.462
Thuế phí, lệ phí	47.913.298	103.162.455
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(2.104.058.821)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	533.279.920	805.451.587
Chi phí bằng tiền khác	64.893.112	577.719.887
Cộng	3.257.324.710	1.674.729.868

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Thanh lý tài sản cố định	704.545.455	3.200.000.000
Thu nhập khác	400	443.400
Cộng	704.545.855	3.200.443.400

24. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Thanh lý tài sản cố định	317.354.232	-
Cộng	317.354.232	-

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.837.651.512	2.203.575.955
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	3.667.918.954	3.981.006.134
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.667.918.954	3.981.006.134
Chi phí không có hóa đơn chứng từ hợp lệ	249.178.261	291.053.221
Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ còn thiếu	3.418.740.693	3.689.952.913
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ	(12.828.847.011)	(6.184.582.089)
Tổng thu nhập chịu thuế	2.676.723.455	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	588.879.160	-

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. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.248.772.352	2.203.575.955
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	18.113.852	18.113.852
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phần)	621	122

27. THÔNG TIN 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 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.

Theo đó, trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

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)

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

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Phải thu khách hàng	-	47.803.384
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	-	47.803.384
Người mua trả tiền trước	1.762.050.000	2.250.000.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	1.762.050.000	2.250.000.000
Phải thu khác	13.017.282.771	27.043.846.815
Ông Đặng Thanh Sơn	-	10.745.000.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	10.917.228.187	9.817.947.987
Ông Phan Tấn Dũng	1.803.000.000	5.928.000.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	-	403.316.667
Công ty CP Hoa Kiêng Căn Nhà Mơ Ước	139.734.161	139.734.161
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	3.506.000	506.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	642.000	642.000
Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	11.700.000	8.700.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	141.472.423	-
Phải trả người bán	4.320.000	387.605.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	4.320.000	387.605.000
Phải trả khác	15.349.500.385	24.592.105.466
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	158.152.274	10.569.652.274
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	10.314.735.084	10.080.571.938
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	1.889.757.227
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.117.889.513	1.160.889.513
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	758.723.514	891.234.514
Bà Đặng Bích Hồng	3.000.000.000	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	767.176.000	1.030.182.666
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc	566.996.000	609.856.000
Lương và phụ cấp của Hội đồng Quản Trị	50.180.000	133.660.000
Thù lao Hội đồng Quản Trị và Ban Kiểm soát	150.000.000	286.666.666

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)

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu với các bên liên quan	18.830.428.571	27.784.685.294
Công ty TNHH ADC	6.160.000.000	7.040.190.476
Công ty TNHH Thiên Hưng	12.670.428.571	20.744.494.818
Mua hàng bên liên quan	24.426.095.238	28.897.619.048
Công ty TNHH ADC	24.426.095.238	28.897.619.048
Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế	6.000.000	96.420.000
Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	17.999.993	14.727.267
Giao dịch khác		
+ Cho vay	41.141.950.000	14.134.036.667
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	7.585.400.000	11.366.996.667
Bà Đặng Bích Hồng	33.493.050.000	1.739.000.000
Công ty CP Tri Thức doanh nghiệp Quốc tế	63.500.000	727.340.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	156.400.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	102.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	42.300.000
+ Thu hồi tiền cho vay	39.011.301.667	9.529.746.158
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	8.100.000.000	5.438.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	1.913.000.000
Bà Đặng Bích Hồng	30.493.050.000	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 Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	418.251.667	-
+ Chi hộ và chi trả nợ	14.133.213.376	7.828.029.186
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	10.929.860.000	6.042.670.000
Công ty CP Tri Thức doanh nghiệp Quốc tế	981.206.416	1.359.866.666
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	43.000.000	188.285.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	2.031.700.960	114.207.520
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	132.511.000	110.550.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	14.935.000	12.450.000
Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	3.000.000	-
+ Thu hộ	-	3.000.000.000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	-	3.000.000.000

28. 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 năm 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.

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm 2014

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

+ Giảm trừ doanh thu

Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

Chi phí bộ phận

Kết quả kinh doanh theo bộ phận

Các chi phí không phân bổ theo bộ phận

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh

Doanh thu hoạt động tài chính

Chi phí tài chính

Thu nhập khác

Chi phí khác

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

*Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp***Tổng tài sản****Tổng nợ phải trả**

	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		Môi giới Bất động sản	Hoạt động khác		Cộng
	VND	VND		VND	VND	
	190.353.696.747	-	8.297.233.637	577.570.344	199.228.500.728	
	190.353.696.747	-	8.297.233.637	577.570.344	199.228.500.728	
	180.973.090.234	-	-	-	180.973.090.234	
	9.380.606.513	-	8.297.233.637	577.570.344	18.255.410.494	
					(3.257.324.710)	
					14.998.085.784	
					2.837.572.292	
					(6.385.198.187)	
					704.545.855	
					(317.354.232)	
					(588.879.160)	
					11.248.772.352	
					300.361.762.502	
					97.591.173.810	

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)

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)

Năm 2013	Doanh thu bán		Mối giới Bất		Doanh thu bán		Hoạt động		Cộng
	phần bán	động sản	động sản	Bất động sản	VND	VND	khác	VND	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.463.029,702	4.595.545,455	4.595.545,455	3.317.088,759	443.345,189	172.819.009,105	-	-	172.819.009,105
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.463.029,702	4.595.545,455	4.595.545,455	3.317.088,759	443.345,189	172.819.009,105			
Chi phí bộ phận	156.025.115,565	-	-	4.341.850,253	96.420,000	160.463.385,818			
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.437.914,137	4.595.545,455	4.595.545,455	(1.024.761,494)	346.925,189	12.355.623,287			
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(1.674.729,868)			
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						10.680.893,419			
Doanh thu hoạt động tài chính						58.631,105			
Chi phí tài chính						(11.736.391,969)			
Thu nhập khác						3.200.443,400			
Chi phí khác						-			
Chi phí thu từ nhập doanh nghiệp hiện hành						-			
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.203.575,955			
Tổng tài sản						292.215.484,586			
Tổng nợ phải trả						115.747.474,342			

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)

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

QUẢN LÝ RỦI RO VỐN

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc chủ sở hữu Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.14.

Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210") yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Tuy nhiên, 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, cũng như không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế. Do đó, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính.

	Giá trị sổ sách	
	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.464.645.303	3.391.738.451
Đầu tư ngắn hạn khác	118.666.707	118.666.707
Phải thu khách hàng	70.689.661	3.507.649.645
Các khoản phải thu khác	51.278.296.481	37.151.105.478
Cộng	61.932.298.152	44.169.160.281
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ ngắn hạn	74.225.000.000	67.900.000.000
Phải trả cho người bán	519.848.004	947.494.502
Chi phí phải trả	400.659.723	496.066.667
Các khoản phải trả khác	17.511.507.367	41.312.932.267
Cộng	92.657.015.094	110.656.493.436

TÀI SẢN ĐẢM 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 31/12/2014.

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)***29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)****MỤC TIÊU QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH****Các yếu tố rủi ro tài chính****Tổng quan**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng Giám đốc 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 là 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 năm, 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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc.

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)***29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)****RỦI TO THỊ TRƯỜNG (TIẾP)***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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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.

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. Tình 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 tình 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 cũng như 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.

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)

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO THANH KHOẢN (TIẾP)

<u>Nợ phải trả tài chính</u>	<u>Dưới 1 năm VND</u>	<u>Từ 1 đến 5 năm VND</u>	<u>Tổng VND</u>
Tại 31/12/2014			
Phải trả người bán	519.848.004	-	519.848.004
Các khoản vay	74.225.000.000	-	74.225.000.000
Chi phí phải trả	400.659.723	-	400.659.723
Các khoản phải trả khác	17.410.507.367	101.000.000	17.511.507.367
Cộng	92.556.015.094	101.000.000	92.657.015.094
Tại 01/01/2014			
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
Các khoản phải trả khác	24.652.200.467	16.660.731.800	41.312.932.267
Cộng	93.995.761.636	16.660.731.800	110.656.493.436

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, một phần tài sản tài chính của Công ty là tài sản thu hồi trên 1 năm (chiếm tỷ trọng 25% trên tổng tài sản tài chính). Vì vậy, Ban Tổng 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 phải 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 phải 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.

<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 31/12/2014			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.464.645.303	-	10.464.645.303
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	70.689.661	-	70.689.661
Các khoản phải thu khác	35.464.193.150	15.814.103.331	51.278.296.481
Cộng	46.118.194.821	15.814.103.331	61.932.298.152
Tại 01/01/2014			
Tiền và các khoản tương đương 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
Các khoản phải thu 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

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)

30. CÁC THÔNG TIN KHÁC

30.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TANG

Không có khoản nợ tiềm tàng nào khác phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

30.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

30.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

30.4 THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được điều chỉnh lại theo Quyết định xử lý vi phạm về thuế của Cục thuế TP.Hồ Chí Minh (chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 3.2).

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Nguyễn Minh Đức

Kế toán trưởng

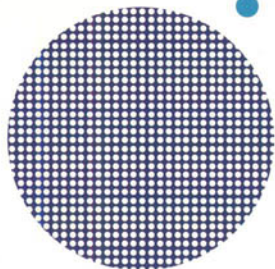
Lê Thị Thuần



Giám đốc

Đặng Đức Thành





UHY ACA Ltd

© UHY ACA Auditing & Consulting Co., Ltd

www.uhyaca.vn