

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011**

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TÀI NGUYÊN GIÁM ĐỐC  | 2 - 3                               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ TOÁN                 | <b>Error! Bookmark not defined.</b> |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 5- 6                                |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 6                                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỶ           | 7                                   |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 8 - 25                              |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TÀI NGUYÊN GIÁM ĐỐC**

Ban Tài Nguyên Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mẹ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đã 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 2011.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TÀI NGUYÊN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tài Nguyên Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm 2011 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Ông Đặng Đức Thành  | Chủ tịch     |
| Ông Vũ Duy Bình     | Phó Chủ tịch |
| Ông Trần Kim Cương  | Thành viên   |
| Ông Trần Anh Tùng   | Thành viên   |
| Bà Đặng Bích Hằng   | Thành viên   |
| Ông Lin Yi Huang    | Thành viên   |
| Ông Chappe Bertrand | Thành viên   |

#### **Ban Tài Nguyên Giám đốc**

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Ông Đặng Đức Thành | Tài Nguyên Giám đốc     |
| Bà Bùi Thu Hiền    | Phó Tài Nguyên Giám đốc |
| Ông Đặng Đức Trung | Phó Tài Nguyên Giám đốc |
| Ông Lê Đình Trung  | Phó Tài Nguyên Giám đốc |
| Ông Phan Tấn Dũng  | Phó Tài Nguyên Giám đốc |
| Bà Lê Thị Thuần    | Kiểm toán trưởng        |

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Tài Nguyên Giám đốc Công ty không nhìn nhận 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 31/12/2011 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 TÀI NGUYÊN GIÁM ĐỐC**

Ban Tài Nguyên 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 Tài Nguyên 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 của các 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 phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. 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.

### **CÁC CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Dương Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012



Số: 22/2012/UHYHCM - BCKT

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**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 2011**

**Kính gửi:**            **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 2011 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 2012, trình bày từ trang 05 đến trang 25 kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc ở trang 2 và 3, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

**Cơ sở của ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến**

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 2011 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 về kế toán tại Việt Nam.

**Nguyễn Thị Trung**  
**Giám đốc**

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1226/KTV

**Thay mặt và đại diện cho**

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

**TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012**

**Phan Thanh Điền**  
**Kiểm toán viên**

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1496/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tính ngày 31 tháng 12 năm 2011

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Tính 31/12/2011<br/>VND</b> | <b>Tính 01/01/2011<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGUYÊN HỮU</b>                    | <b>100</b>   |                    | <b>72.993.921.368</b>          | <b>50.501.601.413</b>          |
| <b>Tiền và các khoản tiền đang dùng</b>      | <b>110</b>   | <b>4</b>           | <b>2.259.819.414</b>           | <b>4.938.688.444</b>           |
| Tiền                                         | 111          |                    | 2.259.819.414                  | 4.938.688.444                  |
| Các khoản tiền đang dùng                     | 112          |                    | -                              | -                              |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>   | <b>120</b>   | <b>5</b>           | <b>5.118.666.707</b>           | <b>8.554.066.840</b>           |
| Đầu tư ngắn hạn                              | 121          |                    | 5.780.312.500                  | 8.554.066.840                  |
| Dòng phòng giảm giá khoản đầu tư ngắn hạn    | 129          |                    | (661.645.793)                  | -                              |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           | <b>130</b>   |                    | <b>56.455.208.848</b>          | <b>31.749.744.194</b>          |
| Phải thu khách hàng                          | 131          | 6                  | 34.613.286.413                 | 14.121.165.565                 |
| Trợ cấp cho người bán                        | 132          | 7                  | 1.999.556.859                  | 5.523.109.057                  |
| Các khoản phải thu khác                      | 135          | 8                  | 19.842.365.576                 | 12.105.469.572                 |
| Dòng phòng các khoản phải thu khó đòi        | 139          |                    | -                              | -                              |
| <b>Hàng tồn kho</b>                          | <b>140</b>   |                    | <b>7.761.000</b>               | <b>154.109.999</b>             |
| Hàng tồn kho                                 | 141          |                    | 7.761.000                      | 154.109.999                    |
| <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 | <b>150</b>   |                    | <b>9.152.465.399</b>           | <b>5.104.991.936</b>           |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 151          |                    | 34.539.143                     | -                              |
| Thuế GTGT đầu vào chưa khấu trừ              | 152          |                    | 301.434.320                    | -                              |
| Tài sản ngắn hạn khác                        | 158          | 9                  | 8.816.491.936                  | 5.104.991.936                  |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b>   |                    | <b>190.366.423.360</b>         | <b>197.589.230.643</b>         |
| <b>Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b>   |                    | <b>45.454.271.309</b>          | <b>2.826.868.326</b>           |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221          | 12                 | 1.795.752.581                  | 1.568.797.599                  |
| - Nguyên giá                                 | 222          |                    | 2.964.403.288                  | 2.963.863.887                  |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223          |                    | (1.168.650.707)                | (1.395.066.288)                |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 230          | 10                 | 43.658.518.728                 | 1.258.070.727                  |
| <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | <b>240</b>   | <b>13</b>          | <b>-</b>                       | <b>49.863.889.789</b>          |
| - Nguyên giá                                 | 241          |                    | -                              | 50.329.202.909                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 242          |                    | -                              | (465.313.120)                  |
| <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b>   | <b>14</b>          | <b>144.413.759.200</b>         | <b>144.402.842.000</b>         |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh      | 252          |                    | 97.671.400.000                 | 90.610.000.000                 |
| Đầu tư dài hạn khác                          | 258          |                    | 55.550.000.000                 | 55.290.092.000                 |
| Dòng phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 259          |                    | (8.807.640.800)                | (1.497.250.000)                |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  | <b>260</b>   |                    | <b>498.392.851</b>             | <b>495.630.528</b>             |
| Chi phí trả trước dài hạn                    | 261          | 11                 | 305.392.851                    | 303.630.528                    |
| Tài sản dài hạn khác                         | 268          |                    | 193.000.000                    | 192.000.000                    |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          | <b>270</b>   |                    | <b>263.360.344.728</b>         | <b>248.090.832.056</b>         |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

| NGUỒN VỐN                                  | Mã số      | Thuyết minh | Tại 31/12/2011<br>VND  | Tại 01/01/2011<br>VND  |
|--------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |             | <b>75.331.284.124</b>  | <b>28.204.514.166</b>  |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>75.197.102.306</b>  | <b>28.154.514.166</b>  |
| Vay và nợ ngắn hạn                         | 311        | 15          | 52.263.211.087         | 18.700.000.000         |
| Phải trả người bán                         | 312        |             | 157.572.002            | 30.296.547             |
| Người mua trả tiền trước                   | 313        |             | 36.000.000             | -                      |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 314        | 16          | 1.366.237.020          | 2.561.001.746          |
| Chi phí phải trả                           | 316        | 17          | 185.959.041            | 348.331.945            |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319        | 18          | 20.015.262.221         | 5.680.930.245          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 323        |             | 1.172.860.935          | 833.953.683            |
| <b>Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>134.181.818</b>     | <b>50.000.000</b>      |
| Phải trả dài hạn khác                      | 333        |             | 116.000.000            | 50.000.000             |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> |             | <b>188.029.060.605</b> | <b>219.886.317.890</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>410</b> | <b>19</b>   | <b>188.029.060.605</b> | <b>219.886.317.890</b> |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                  | 411        |             | 183.997.020.000        | 183.997.020.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                       | 412        |             | 14.474.207.120         | 14.474.207.120         |
| Cổ phiếu quỹ                               | 414        |             | (10.045.512.673)       | -                      |
| Quỹ đầu tư phát triển                      | 417        |             | 7.559.866              | 9.260.678              |
| Quỹ dự phòng tài chính                     | 418        |             | 2.685.087.990          | 1.734.890.019          |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 419        |             | -                      | -                      |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 420        |             | (3.089.301.698)        | 19.670.940.073         |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>263.360.344.728</b> | <b>248.090.832.056</b> |



**Đặng Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

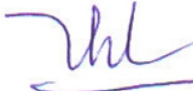
**Lê Thị Thuần**  
**Kế toán trưởng**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011*

| Chỉ tiêu                                             | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2011               | Năm 2010              |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------------------|-----------------------|
|                                                      |           |             | VND                    | VND                   |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        | <b>01</b> | <b>20</b>   | <b>96.734.701.532</b>  | <b>58.772.212.629</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 03        |             | 29.456.543             | -                     |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>10</b> |             | <b>96.705.244.989</b>  | <b>58.772.212.629</b> |
| Giá vốn hàng bán                                     | 11        | 21          | 90.741.153.115         | 39.902.146.355        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |             | <b>5.964.091.874</b>   | <b>18.870.066.274</b> |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | 22          | 9.032.492.682          | 12.094.119.814        |
| Chi phí tài chính                                    | 22        | 23          | 15.895.938.680         | 4.705.360.617         |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                     | 23        |             | 7.921.247.477          | 3.103.870.608         |
| Chi phí bán hàng                                     | 24        |             | 73.205.133             | 223.090.436           |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 25        |             | 5.280.732.505          | 5.514.414.335         |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>       | <b>30</b> |             | <b>(6.253.291.762)</b> | <b>20.521.320.700</b> |
| Thu nhập khác                                        | 31        | 24          | 13.622.258.365         | 6.382.584.946         |
| Chi phí khác                                         | 32        | 25          | 9.810.179.712          | 3.763.696.946         |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                | <b>40</b> |             | <b>3.812.078.653</b>   | <b>2.618.888.000</b>  |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>             | <b>50</b> |             | <b>(2.441.213.109)</b> | <b>23.140.208.700</b> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                          | 51        | 26          | 1.478.821.733          | 4.136.249.271         |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                           | 52        |             | -                      | -                     |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>      | <b>60</b> |             | <b>(3.920.034.841)</b> | <b>19.003.959.429</b> |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>70</b> | <b>27</b>   | <b>(224)</b>           | <b>1.220</b>          |



**Đặng Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

  
**Lê Thị Thuần**  
**Kế toán trưởng**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

| Chỉ tiêu                                                                                | Mã số | Thuyết minh | Năm 2011<br>VND         | Năm 2010<br>VND         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |       |             |                         |                         |
| Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 1     |             | (2.441.213.109)         | 23.140.208.700          |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                         |       |             |                         |                         |
| Khấu hao TSCĐ                                                                           | 2     |             | 377.659.918             | 499.470.394             |
| Các khoản dự phòng                                                                      | 3     |             | 7.972.036.593           | 1.497.250.000           |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                           | 4     |             | -                       | 211.622                 |
| Lãi, lỗ hoạt động đầu tư                                                                | 5     |             | (12.838.095.816)        | (13.111.517.805)        |
| Chi phí lãi vay                                                                         | 6     |             | 7.921.247.477           | 3.103.870.608           |
| <b>LN từ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                                     | 8     |             | <b>991.635.063</b>      | <b>15.129.493.519</b>   |
| Tăng giảm các khoản phải thu                                                            | 9     |             | (28.264.700.344)        | (7.630.549.247)         |
| Tăng giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    |             | 146.348.999             | (82.270.770)            |
| Tăng giảm các khoản phải trả                                                            | 11    |             | 14.614.019.437          | (579.071.313)           |
| Tăng giảm chi phí trả trước                                                             | 12    |             | (36.301.466)            | 41.604.352              |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                     | 13    |             | (8.143.579.421)         | (2.881.538.664)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                       | 14    |             | (2.595.282.299)         | (5.298.560.014)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 15    |             | 205.000.000             | -                       |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 16    |             | (152.683.803)           | (1.985.967.841)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                    | 20    |             | <b>(23.235.543.834)</b> | <b>(3.286.859.978)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                              |       |             |                         |                         |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản                                                   | 21    |             | (1.139.760.228)         | (43.045.377.273)        |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản                                                   | 22    |             | 9.809.689.018           | 37.467.500.000          |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ                                                    | 23    |             | (3.000.000.000)         | (14.221.595.660)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ                                            | 24    |             | 4.000.000.000           | 500.000.000             |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25    |             | (28.761.400.000)        | (4.320.000.000)         |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26    |             | 10.027.470.900          | -                       |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         | 27    |             | 4.602.976.700           | 8.318.311.326           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                        | 30    |             | <b>(4.461.023.610)</b>  | <b>(15.301.161.607)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                           |       |             |                         |                         |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở                                 | 31    |             | -                       | 19.108.000.000          |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | (10.045.512.673)        | -                       |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                    | 33    |             | 87.865.211.087          | 19.600.000.000          |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34    |             | (52.802.000.000)        | (24.218.075.000)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                     | 40    |             | <b>25.017.698.414</b>   | <b>14.489.925.000</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                  | 50    |             | <b>(2.678.869.030)</b>  | <b>(4.098.096.585)</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                 | 60    |             | <b>4.938.688.444</b>    | <b>9.036.996.651</b>    |
| Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái ngoại tệ                                             | 61    |             | -                       | (211.622)               |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                | 70    | 4           | <b>2.259.819.414</b>    | <b>4.938.688.444</b>    |



**Đặng Đức Thành**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và gắn liền với Báo cáo tài chính kèm theo)

**1. ĐỐI TƯỢNG HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mẫu C (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 Trục Xuân Sơn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**1.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Các Đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc:** thực hiện hạch toán phụ thuộc, được quy định kinh doanh theo phân cấp quản lý của Công ty, chịu sự ràng buộc và nghĩa vụ và quy định nội bộ của Công ty. Công ty chịu trách nhiệm với 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 Mẫu C - Chi nhánh Khánh Hội
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mẫu C - Chi nhánh Tân Kiểng
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mẫu C - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Căn nhà Mẫu C (\*)
- 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 Nhị Phú (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhà Bè (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Bình An (\*)

(\*) Các Đơn vị hạch toán phụ thuộc này đã thành lập riêng biệt và 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, công sở, 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 (trading lý kinh doanh dịch vụ internet);
- Đào tạo nghề;
- Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh khách sạn tại trung tâm);
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản;
- Bán buôn, bán lẻ sách, báo, tạp chí (có nội dung được phép lưu hành), văn phòng phẩm;
- Sản xuất phân bón (không hoạt động tại trung tâm);
- Bán buôn phân bón.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần đọc kèm theo Báo cáo tài chính kèm theo)

**2. CÔNG SỰ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**2.1 CÔNG SỰ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính này được lập theo 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 lập xong 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 vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2011 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2010.

**3.2 CÁC 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 tính và ghi định rõ ràng những 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 tính, ghi định đưa ra.

**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TỐN ĐÓNG TIỀN**

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

**3.4 CÁC KHOẢN PHÍ THU VÀ DỒI PHÒNG NHÍU PHÍ THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phí thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ dồ phòng phí thu khó đòi.

Dồ phòng phí thu khó đòi được trích lập 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 dồ phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nhó phí thu khó đòi và báo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lập tại doanh nghiệp. Theo đó, Công ty được phép trích lập dồ phòng cho phần giá trị tồn thất của các khoản phí thu quá hạn thanh toán, nhó phí thu của quá hạn nhó có thể khó thu hồi do khách hàng mất khả năng thanh toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dồ phòng phí thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần đọc kèm theo Báo cáo tài chính kèm theo)

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.5 HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thực hiện 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 203/2003/QĐ-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính và chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

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

**3.7 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ DỒI PHÒNG GIẢM GIÁ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

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 đáng kể. Các khoản đầu tư được phản ánh trên báo cáo tài chính của Công ty theo phương pháp giá gốc.

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

**3.8 BỒI TĐƯNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO**

Bồi đắp sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá Bồi đắp sản đầu tư bao gồm toàn bộ giá trị thực tế phải bỏ ra cùng với các chi phí liên quan trực tiếp đến Bồi đắp sản đầu tư.

Khấu hao của Bồi đắp sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Trong năm, Bồi đắp sản đầu tư là Nhà cửa được trích khấu hao trong thời gian 25 năm, đối với Bồi đắp sản đầu tư là Quyển sổ dùng để không thời hạn thì không thực hiện trích khấu hao.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc kèm theo Báo cáo tài chính kèm theo)

**3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.9 GHI NHẬN DOANH THU**

Doanh thu được ghi nhận khi Đơn vị có thể thu được các lợi ích kinh tế và có thể được xác định một cách chắc chắn. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; đơn vị Đơn vị có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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 hoạt động chuyển nhượng phần vốn góp vào Công ty Dremahouse Phuquoc Corp., cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đầu tư được ghi nhận khi bên bán cam kết thanh toán cho bên mua. Theo đó, Công ty có trách nhiệm hoàn thành thủ tục quy định đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Căn nhà Mẻ C Phú Quốc tại địa điểm Bãi Trứng, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang cho Công ty Dreamhouse Phuquoc Corp., Công ty đã ghi nhận toàn bộ phần lãi của hoạt động chuyển nhượng vốn với số tiền là 4.774.500.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2011 các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quy định đầu tư dự án này đang được tiến hành theo các nghĩa vụ cam kết của hoạt động chuyển nhượng vốn góp

**Thu nhập khác**

Thu nhập từ chuyển nhượng quyền mua căn hộ do Công ty mua nhà để cho hoàn tất việc thanh toán và cho nhà được hoá đơn của chủ đầu tư, thì thu nhập khác được phần ảnh hưởng trên kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ là tăng giá trị chuyển nhượng đã bao gồm thu nhập gia tăng.

**3.10 NGỒI TỶ**

Chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 “Phương pháp tính giá trị hối đoái”, cụ thể:

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

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các tài khoản này được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Lợi nhuận phát sinh do đánh giá lại tỷ giá của các khoản này không được sử dụng để phân phối.

**3.11 CHI PHÍ ĐI VAY**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần đọc kèm theo Báo cáo tài chính kèm theo)

**3.12 THU**

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

Số thu hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thu 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 lợi mang sang, nộp có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. 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 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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TỐN NG DỌN TIỀN**

|                    | <b>31/12/2011</b>    | <b>01/01/2011</b>    |
|--------------------|----------------------|----------------------|
|                    | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Tiền mặt           | 164.206.977          | 93.989.880           |
| Tiền gửi ngân hàng | 2.095.612.437        | 4.844.698.564        |
| <b>Cộng</b>        | <b>2.259.819.414</b> | <b>4.938.688.444</b> |

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGỎ NH**

|                                            |                 | <b>31/12/2011</b>    |                 | <b>01/01/2011</b>    |
|--------------------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
|                                            | <b>Số lượng</b> | <b>Giá trị</b>       | <b>Số lượng</b> | <b>Giá trị</b>       |
| <b>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</b>            | <b>20.005</b>   | <b>780.312.500</b>   | <b>101.525</b>  | <b>2.554.066.840</b> |
| + Công ty Cổ phần y sinh 1 (SJ1)           | -               | -                    | 81.520          | 1.773.754.340        |
| + Công ty Cổ phần Bưu phẩm Việt Nam (VASS) | 20.000          | 780.000.000          | 20.000          | 780.000.000          |
| + Cổ phiếu khác                            | 5               | 312.500              | 5               | 312.500              |
| <b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>                |                 | <b>5.000.000.000</b> |                 | <b>6.000.000.000</b> |
| <b>Dòng phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn</b> | <b>20.000</b>   | <b>661.645.793</b>   |                 | -                    |
| <b>Cộng</b>                                |                 | <b>5.118.666.707</b> |                 | <b>8.554.066.840</b> |

**6. PHÍ THU KHÁCH HÀNG**

|                             | <b>31/12/2011</b>     | <b>01/01/2011</b>     |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                             | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hằng      | 7.000.000.000         | 13.000.000.000        |
| Phạm Văn Sơn                | 6.000.000.000         | -                     |
| Đặng Văn Thông              | 4.785.000.000         | -                     |
| Lâm Thị Bích Trâm           | 3.700.000.000         | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Dông | 10.661.495.200        | -                     |
| Khác                        | 2.466.791.213         | 1.121.165.565         |
| <b>Cộng</b>                 | <b>34.613.286.413</b> | <b>14.121.165.565</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng Báo cáo tài chính kèm theo)

**7. TRỢ TRÚC CHO NGƯỜI BÁN**

**8. CÁC KHOẢN PHÍ THU NGƯỜI NHẬN KHÁC**

**9. TÀI SẢN NGƯỜI NHẬN KHÁC**

|                          | 31/12/2011<br>VND    | 01/01/2011<br>VND    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Tư liệu                  | 8.813.491.936        | 5.101.991.936        |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 3.000.000            | 3.000.000            |
| <b>Cộng</b>              | <b>8.816.491.936</b> | <b>5.104.991.936</b> |

**10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH DANG**

|                                                | 31/12/2011<br>VND     | 01/01/2011<br>VND    |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Tổng số chi phí XD CB dang</b>              | <b>43.658.518.728</b> | <b>1.258.070.727</b> |
| <u>Trong đó:</u>                               |                       |                      |
| Căn hộ C19-05 HA RV (19-05)                    | -                     | 719.552.000          |
| Căn hộ C19-06 HA RV (19-05)                    | 629.427.819           | 538.518.727          |
| Đất và nhà chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng | 43.029.090.909        | -                    |

**11. CHI PHÍ TRỢ TRÚC DÀI HẠN**

Là chi phí công cụ, dụng cụ chia phân bổ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc kèm theo Báo cáo tài chính kèm theo)

**12. TÀI SẢN CẬP ĐÍNH HỢP HÌNH**

|                        | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phụ tùng tiêu<br>vấn<br>túi, truyện<br>đi<br>VND | Thiết bị<br>đang<br>quản lý<br>VND | Tổng cộng<br>VND     |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                            |                                                  |                                    |                      |
| <b>01/01/2011</b>      | <b>165.739.124</b>         | <b>2.360.442.645</b>                             | <b>437.682.118</b>                 | <b>2.963.863.887</b> |
| - Mua trong năm        | -                          | 957.942.046                                      | -                                  | 957.942.046          |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                          | (957.402.645)                                    | -                                  | (957.402.645)        |
| <b>31/12/2011</b>      | <b>165.739.124</b>         | <b>2.360.982.046</b>                             | <b>437.682.118</b>                 | <b>2.964.403.288</b> |
| <b>HAO MÒN LŨY K</b>   |                            |                                                  |                                    |                      |
| <b>01/01/2011</b>      | <b>43.899.550</b>          | <b>925.160.570</b>                               | <b>426.006.168</b>                 | <b>1.395.066.288</b> |
| - Khu hao trong năm    | 37.869.027                 | 328.114.941                                      | 11.675.950                         | 377.659.918          |
| - Thanh lý, nhượng bán | -                          | (604.075.499)                                    | -                                  | (604.075.499)        |
| <b>31/12/2011</b>      | <b>81.768.577</b>          | <b>649.200.012</b>                               | <b>437.682.118</b>                 | <b>1.168.650.707</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN L</b>   |                            |                                                  |                                    |                      |
| <b>01/01/2011</b>      | <b>121.839.574</b>         | <b>1.435.282.075</b>                             | <b>11.675.950</b>                  | <b>1.568.797.599</b> |
| <b>31/12/2011</b>      | <b>83.970.547</b>          | <b>1.711.782.034</b>                             | <b>-</b>                           | <b>1.795.752.581</b> |

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 459.954.846 đồng.

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                            | 01/01/2011<br>VND     | Tăng trong<br>năm<br>VND | Giảm trong năm<br>VND | 31/12/2011<br>VND |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>          | <b>50.329.202.909</b> | <b>-</b>                 | <b>50.329.202.909</b> | <b>-</b>          |
| - Quyên số dùng đất        | -                     | -                        | -                     | -                 |
| - Nhà                      | 7.300.112.000         | -                        | 7.300.112.000         | -                 |
| - Nhà và QSD đất (*)       | 43.029.090.909        | -                        | 43.029.090.909        | -                 |
| <b>HAO MÒN LŨY K</b>       | <b>465.313.120</b>    | <b>-</b>                 | <b>673.200.000</b>    | <b>-</b>          |
| - Quyên số dùng đất        | -                     | -                        | -                     | -                 |
| - Nhà                      | 465.313.120           | -                        | 465.313.120           | -                 |
| - Nhà và QSD đất           | -                     | -                        | -                     | -                 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN L</b>       | <b>49.863.889.789</b> | <b>-</b>                 | <b>49.863.889.789</b> | <b>-</b>          |
| - Quyên số dùng đất        | -                     | -                        | -                     | -                 |
| - Nhà                      | 6.834.798.880         | -                        | 6.834.798.880         | -                 |
| - Nhà và quyên số dùng đất | 43.029.090.909        | -                        | 43.029.090.909        | -                 |

(\*) Nhà và quyên số dùng đất chia hoàn toàn từ thu từ các sang tên để phân loại sang khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" tính ngày 31/12/2011.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc kèm theo Báo cáo tài chính kèm theo)

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                            | 31/12/2011       |                        | 01/01/2011       |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------------------|------------------------|
|                                                            | Số lượng         | Giá trị                | Số lượng         | Giá trị                |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>             | <b>9.767.140</b> | <b>97.671.400.000</b>  | <b>9.061.000</b> | <b>90.610.000.000</b>  |
| - Công ty CP Căn nhà Mới cổ phần Long                      | 3.041.140        | 30.411.400.000         | 2.805.000        | 28.050.000.000         |
| - Công ty CP Căn nhà Mới cổ phần Hà Nội                    | 1.288.000        | 12.880.000.000         | 1.288.000        | 12.880.000.000         |
| - Công ty CP Căn nhà Mới cổ phần Đà Nẵng                   | 1.038.000        | 10.380.000.000         | 1.038.000        | 10.380.000.000         |
| - Công ty CP Căn nhà Mới cổ phần Đông Nam                  | 1.350.000        | 13.500.000.000         | 1.350.000        | 13.500.000.000         |
| - Công ty CP Bình viễn Quận tỉnh Hy vọng Mới               | 1.600.000        | 16.000.000.000         | 1.380.000        | 13.800.000.000         |
| - Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quận tỉnh               | 1.450.000        | 14.500.000.000         | 1.200.000        | 12.000.000.000         |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                                 |                  | <b>55.550.000.000</b>  |                  | <b>55.290.092.000</b>  |
| + Công ty CP Du lịch Sài Gòn Madagui                       | -                | -                      | 468.000          | 7.265.092.000          |
| + Công ty CP Chàng khoán Sao Việt                          | 200.000          | 2.400.000.000          | 997.500          | 10.375.000.000         |
| + Công ty CP Chàng khoán Nhặt Việt                         | 800.000          | 10.800.000.000         | 800.000          | 10.800.000.000         |
| + Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ                             | 3.660            | 4.650.000.000          | 3.660            | 4.650.000.000          |
| + Công ty TNHH Thương mại Tài chính - Đầu tư ngân hàng (*) | -                | 29.500.000.000         | -                | 14.000.000.000         |
| + Công ty CP Khánh Hòa Căn nhà Mới cổ phần                 | -                | 2.000.000.000          | -                | 2.000.000.000          |
| + Công ty CP Hoa kiều Căn nhà Mới cổ phần                  | -                | 3.000.000.000          | -                | 3.000.000.000          |
| + Công ty CP Giáo dục Pháp Thương mại                      | -                | 3.200.000.000          | -                | 3.200.000.000          |
| <b>Dĩ phòng giảm giá chi phí khoán đầu tư dài hạn</b>      | <b>6.682.800</b> | <b>8.807.640.800</b>   | <b>997.500</b>   | <b>1.497.250.000</b>   |
| + Công ty CP Chàng khoán Sao Việt                          | 200.000          | 2.000.000.000          | 997.500          | 1.497.250.000          |
| + Công ty CP Chàng khoán Nhặt Việt                         | 800.000          | 3.455.351.889          | -                | -                      |
| + Công ty CP Căn nhà Mới cổ phần Long                      | 3.041.140        | 303.500.136            | -                | -                      |
| + Công ty CP Căn nhà Mới cổ phần Đà Nẵng                   | 1.038.000        | 406.595.641            | -                | -                      |
| + Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ                             | 3.660            | 1.825.938.684          | -                | -                      |
| + Công ty CP Bình viễn Quận tỉnh Hy vọng Mới               | 1.600.000        | 816.254.450            | -                | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                |                  | <b>144.413.759.200</b> |                  | <b>144.402.842.000</b> |

(\*) Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Thương mại ngân hàng Tài chính Quận tỉnh, hiện dự án này vẫn chưa đi vào hoạt động.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MẸM C**

Số 331 Trườn Xuân Soãn, Quãn 7, TP. Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợ thành và cãn đĩ c đĩ c đĩ ng thĩ i vĩ i Báo cáo tài chính kèm theo)

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)****Một số thông tin liên quan đĩ các khoản đĩu tĩ :**

Công ty Cổ phần Căn nhà Mềm c Cổu Long (Mekong). Vn đĩu lĩ: 120.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 23,75%. Tĩ lĩ biũ quyĩt: 23,75%.

Công ty Cổ phần Căn nhà Mềm c Hà Nĩi. Vn đĩu lĩ: 80.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 39,13%. Tĩ lĩ biũ quyĩt: 39,13%.

Công ty Cổ phần Căn nhà Mềm c Đà Nĩng. Vn đĩu lĩ: 80.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 28%. Tĩ lĩ biũ quyĩt: 28%.

Công ty Cổ phần Căn nhà Mềm c Đĩng Nam. Vn đĩu lĩ: 80.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 42,55%. Tĩ lĩ biũ quyĩt 42,55%.

Công ty Cổ phần Bĩnh vĩn Quĩc tĩ Hy Vĩng Mĩi. Vn đĩu lĩ: 54.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 30%. Tĩ lĩ biũ quyĩt 30%.

Công ty Cổ phần Trĩ Thĩc Doanh Nghiĩp Quĩc tĩ. Vn đĩu lĩ: 30.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 40%. Tĩ lĩ biũ quyĩt 40%.

Công ty Cổ phần chĩng khoán Sao Vĩt. Vn đĩu lĩ: 135.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 1%.

Công ty Cổ phần chĩng khoán Nhĩt Vĩt. Vn đĩu lĩ 135.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 5,93%.

Công ty Cổ phần Giao đĩch Trĩ Tuĩ. Vn đĩu lĩ: 30.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 12%.

Công ty Cổ phần Khĩnh Hĩi Căn nhà Mềm c. Vn đĩu lĩ: 10.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 20%.

Công ty Cổ phần Hoa Kĩng Căn nhà Mềm c. Vn đĩu lĩ: 30.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 10%.

Công ty Cổ phần Giĩi pháp Thĩ trĩĩ ng. Vn đĩu lĩ: 10.000.000.000 đĩng. Tĩ lĩ vn gĩp 12%.

**15. VAY VÀ NHẢY NH**

|                                              | 31/12/2011            | 01/01/2011            |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              | VND                   | VND                   |
| Ngĩn hĩng TMCP Phĩĩ ng Đĩng (1)              | 16.500.000.000        | 18.700.000.000        |
| Ngĩn hĩng TMCP Hĩng Hĩi – CN Sĩi Gĩn (2)     | 1.898.000.000         | -                     |
| Ngĩn Hĩng Đĩng Ấ – CN Quãn 7 (3)             | 12.000.000.000        | -                     |
| Ngĩn Hĩng TMCP Công Thĩĩ ng – CN Sĩi Gĩn (4) | 18.900.000.000        | -                     |
| Công Ty CP Chĩng khoán VP Bank (5)           | 2.965.211.087         | -                     |
| <b>Cĩng</b>                                  | <b>52.263.211.087</b> | <b>18.700.000.000</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc kèm theo Báo cáo tài chính kèm theo)

**15. VAY VÀ NHẬN NGỪNG NHẬN (TIẾP)**

(1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Đông - Sở Giao dịch TP Hồ Chí Minh. Hợp đồng tín dụng số 01/2011/HĐTD-DN ngày 17/08/2011, số tiền vay theo hạn mức tín dụng 50 tỷ đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là tòa nhà tại số 331 Trần Xuân Soán, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(2) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Chi nhánh Sài Gòn 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 0038/2011/HĐNT ngày 28/01/2011 với số gốc vay 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay theo quy định của Ngân hàng TMCP Hàng Hải tại thời điểm nhận nợ. Tài sản thế chấp khoản vay này là Căn hộ B0110 tại số 357 đường Lê Văn Lương, Phường Tân Quy, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, thuộc sở hữu của Ông Võ Văn Hoàng Long và Bà Lâm Thị Bích Trâm.

(3) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP 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 05101H0044/1 ký ngày 01/03/2011 với số gốc vay là 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 514, Phường Phú Hữu, Quận 9 thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Diễm Hương và Ông Trần Liêm Chính và thửa đất 213 Xã Phước Kiển Nhà Bè thuộc sở hữu của Công ty TNHH TM Thiên Hương.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0052/1 ký ngày 06/04/2011 với số gốc vay là 8.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 507, Phường Tân Phú, Quận 7 thuộc sở hữu của Ông Đặng Đức Trung và Bà Nguyễn Thị Thu Hương.

(4) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh Hồ Chí Minh nhằm bổ sung vốn lưu động theo các hợp đồng tín dụng sau:

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 11.937001/HĐTD ngày 29/08/2011 với số tiền vay 6.000.000.000 VND, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là thửa đất số 891, bìa đồ số 29 Bìa địa chính, Phường Tân Phong, Quận 7 thuộc quyền sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành báo lãnh thế chấp khoản vay.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 11.937002/HĐTD ngày 14/10/2011 với số tiền vay 8.000.000.000 VND, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là nhà 259 Trần Xuân Soán, P Tân Kiểng, Q7 thuộc quyền sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành báo lãnh thế chấp khoản vay.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 11.937003/HĐTD ngày 01/11/2011 với số tiền vay 4.900.000.000 VND, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ. Tài sản thế chấp là nhà 259 Trần Xuân Soán, P Tân Kiểng, Q7 thuộc quyền sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành báo lãnh thế chấp khoản vay.

(5) Là khoản vay theo Hợp đồng mua bán giao dịch số 048/2011-VPBS-HĐHTTT-CN với Công ty Cổ phần Chứng khoán VP Bank, theo đó giao dịch mua chứng khoán của Công ty được hỗ trợ một phần từ phía ngân hàng, tỷ suất hỗ trợ tại thời điểm ký hợp đồng là 21,5%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo)

**16. THU VÀ CÁC KHOẢN PHỤ THU NHẬN**

|                           | <b>31/12/2011</b>    | <b>01/01/2011</b>    |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Thu GTGT                  | -                    | 72.861.519           |
| Thu Thu nhập doanh nghiệp | 1.356.991.312        | 2.473.451.878        |
| Thu thu nhập cá nhân      | 9.245.708            | 14.688.349           |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.366.237.020</b> | <b>2.561.001.746</b> |

**17. CHI PHÍ PHỤ THU**

|                               | <b>31/12/2011</b>  | <b>01/01/2011</b>  |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
|                               | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Trích trích chi phí thuê nhà  | -                  | 75.000.001         |
| Trích trích chi phí lãi vay   | 125.959.041        | 222.331.944        |
| Trích trích chi phí kiểm toán | 60.000.000         | 51.000.000         |
| <b>Cộng</b>                   | <b>185.959.041</b> | <b>348.331.945</b> |

**18. CÁC KHOẢN PHỤ THU, PHỤ THU NGUYÊN HỮU KHÁC**

|                                       | <b>31/12/2011</b>     | <b>01/01/2011</b>     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Bảo hiểm xã hội                       | 34.032.640            | 18.700.000.000        |
| Kinh phí công đoàn                    | 7.140.000             | 4.860.000             |
| Các Công ty thành viên của Dreamhouse | 3.349.468.941         | 5.584.803.889         |
| Phí trích từ tài khoản phí năm 2010   | 16.559.731.800        | -                     |
| Bảo hiểm thất nghiệp                  | 4.793.840             | 3.136.456             |
| Các khoản phí trích, phí nộp khác     | 60.095.000            | 60.095.000            |
| <b>Cộng</b>                           | <b>52.263.211.087</b> | <b>18.700.000.000</b> |

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CẠCH SỞ HỮU**

Tại ngày 31/12/2011, đã quá thời hạn qui định vốn góp vốn điếu là 4 năm, các cổ đông của Công ty vốn chưa góp đủ vốn điếu theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của Công ty đến thời ngày 31/12/2011 như sau:

|          | <b>Vốn điếu theo ĐKKD</b> | <b>Vốn đã góp đủ 31/12/2011</b> | <b>Vốn góp thiếu đến 31/12/2011</b> |
|----------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
|          | <b>VND</b>                | <b>VND</b>                      | <b>VND</b>                          |
| Vốn điếu | 300.000.000.000           | 183.997.020.000                 | 116.002.980.000                     |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MẸ**

Số 331 Trại Xuân Sơn, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần đọc kèm theo Báo cáo tài chính kèm theo)

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)****19.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CẠCH SỞ HỮU (TIẾP)**

Chi tiết vốn đầu tư cá nhân sở hữu tại ngày 31/12/2011 như sau:

|                   | Số liệu ng CP     | VND                    | 31/12/2011<br>Tỷ lệ |
|-------------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| Hội đồng Quản trị | 5.940.464         | 59.404.640.000         | 32%                 |
| Ban Tổng Giám đốc | 122.143           | 1.221.430.000          | 1%                  |
| Ban Kiểm soát     | 332.565           | 3.325.650.000          | 2%                  |
| Các cổ đông khác  | 12.004.530        | 120.045.300.000        | 65%                 |
| <b>Cộng</b>       | <b>18.399.702</b> | <b>183.997.020.000</b> | <b>100%</b>         |

**19.2 CÁC GIAO DỊCH VỐN VÀ CÁC CHẾ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CÔNG TỶ, CHIA LỢI NHƯN**

|                                   | 31/12/2011<br>VND | 01/01/2011<br>VND     |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Vốn đầu tư cá nhân sở hữu</b>  |                   |                       |
| + Vốn góp đầu năm                 | 183.997.020.000   | 149.900.000.000       |
| + Vốn góp tăng trong năm          | -                 | 34.097.020.000        |
| + Vốn góp giảm trong năm          | -                 | -                     |
| + Vốn góp cuối năm                | 183.997.020.000   | 183.997.020.000       |
| <b>Công ty, lợi nhuận đã chia</b> | <b>-</b>          | <b>13.297.832.000</b> |

**19.3 CÔNG PHÍ**

|                                           | 31/12/2011<br>Số liệu ng | 01/01/2011<br>Số liệu ng |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Số liệu công phí được phép ban hành       | 30.000.000               | 30.000.000               |
| SL công phí được phát hành và góp vốn đầu | 18.399.702               | 18.399.702               |
| + Công phí thực                           | 18.399.702               | 18.399.702               |
| Số liệu công phí được mua lại             | 1.461.850                | -                        |
| + Công phí thực                           | 1.461.850                | -                        |
| Số liệu công phí đang lưu hành            | 16.937.852               | 18.399.702               |
| + Công phí thực                           | 16.937.852               | 18.399.702               |
| Mức giá 1 công phí (VND/công phí)         | 10.000                   | 10.000                   |

**19.4 CÁC QU**

|                        | 31/12/2011<br>VND | 01/01/2011<br>VND |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển  | 7.559.866         | 9.260.678         |
| Quỹ dự phòng tài chính | 2.685.087.990     | 1.734.890.019     |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của Báo cáo tài chính kèm theo)

**19. VỐN CHỐI SỔ HỮU (TIẾP)**

**19.5 BẢNG DẪI CHIẾU BẢNG NGÂN SÁCH VÀ VỐN CHỐI SỔ HỮU**

|                               | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>của phần | Quỹ khác thu<br>vốn chủ sở hữu | Cổ phiếu<br>quỹ         | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ dự phòng<br>tài chính | Lợi nhuận<br>sau thuế chia<br>phân phối | Cộng                   |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------|
|                               | VND                          | VND                      | VND                            | VND                     | VND                      | VND                       | VND                                     | VND                    |
| <b>01/01/2010</b>             | <b>149.900.000.000</b>       | <b>22.154.047.120</b>    | <b>305.313.477</b>             |                         | <b>679.517.593</b>       | <b>967.638.113</b>        | <b>16.266.568.362</b>                   | <b>190.273.084.665</b> |
| - Tăng vốn trong năm          | 34.097.020.000               | -                        | -                              | -                       | -                        | -                         | -                                       | 34.097.020.000         |
| - Lợi nhuận tăng trong năm    | -                            | -                        | -                              | -                       | -                        | -                         | 19.003.959.429                          | 19.003.959.429         |
| - Trích lập các quỹ           | -                            | -                        | -                              | -                       | 767.251.906              | 767.251.906               | (767.251.906)                           | 767.251.906            |
| - Giảm các quỹ                | -                            | -                        | (219.075.000)                  | -                       | (1.437.508.821)          | -                         | (1.534.503.812)                         | (3.191.087.633)        |
| - Phát hành cổ phiếu thường   | -                            | (7.494.510.000)          | -                              | -                       | -                        | -                         | -                                       | (7.494.510.000)        |
| - Chi phí phát hành cổ phiếu  | -                            | (185.330.000)            | -                              | -                       | -                        | -                         | -                                       | (185.330.000)          |
| - Chia cổ tức                 | -                            | -                        | -                              | -                       | -                        | -                         | (13.297.832.000)                        | (13.297.832.000)       |
| - Giảm khác                   | -                            | -                        | (86.238.477)                   | -                       | -                        | -                         | -                                       | (86.238.477)           |
| <b>31/12/2010</b>             | <b>183.997.020.000</b>       | <b>14.474.207.120</b>    | <b>-</b>                       | <b>-</b>                | <b>9.260.678</b>         | <b>1.734.890.019</b>      | <b>19.670.940.073</b>                   | <b>219.886.317.890</b> |
| <b>01/01/2011</b>             | <b>183.997.020.000</b>       | <b>14.474.207.120</b>    | <b>-</b>                       | <b>-</b>                | <b>9.260.678</b>         | <b>1.734.890.019</b>      | <b>19.670.940.073</b>                   | <b>219.886.317.890</b> |
| - Tăng vốn trong năm          | -                            | -                        | -                              | -                       | -                        | -                         | -                                       | -                      |
| - Lợi nhuận trong năm         | -                            | -                        | -                              | -                       | -                        | -                         | (3.920.034.841)                         | (3.920.034.841)        |
| - Trích lập các quỹ           | -                            | -                        | -                              | -                       | 380.079.188              | 950.197.971               | (2.280.475.130)                         | (950.197.971)          |
| - Trích khen thưởng, phúc lợi | -                            | -                        | -                              | -                       | -                        | -                         | -                                       | -                      |
| - Chia cổ tức năm 2010        | -                            | -                        | -                              | -                       | -                        | -                         | (16.559.731.800)                        | (16.559.731.800)       |
| - Giảm khác (*)               | -                            | -                        | -                              | -                       | (381.780.000)            | -                         | -                                       | (381.780.000)          |
| - Cổ phiếu quỹ                | -                            | -                        | -                              | (10.045.512.673)        | -                        | -                         | -                                       | (10.045.512.673)       |
| <b>31/12/2011</b>             | <b>183.997.020.000</b>       | <b>14.474.207.120</b>    | <b>-</b>                       | <b>(10.045.512.673)</b> | <b>7.559.866</b>         | <b>2.685.087.990</b>      | <b>(3.089.301.698)</b>                  | <b>188.029.060.605</b> |

(\*) Giảm các khoản chi tài trợ giáo dục và hỗ trợ người nghèo của công ty thông qua.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo)

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                                                  | Năm 2011<br>VND       | Năm 2010<br>VND       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b> | <b>96.734.701.532</b> | <b>58.772.212.629</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                 |                       |                       |
| + Doanh thu môi giới bất động sản                | 1.940.909.091         | 6.472.065.454         |
| + Doanh thu bán bất động sản                     | 1.719.552.000         | 50.483.547.273        |
| + Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ           | 99.244.482            | 567.024.616           |
| + Doanh thu đào tạo                              | 224.210.000           | 399.040.000           |
| + Doanh thu bán phân bón                         | 92.538.923.335        | -                     |
| + Doanh thu bán sách                             | 173.414.252           | 713.476.631           |
| + Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán        | 38.448.372            | 137.058.655           |

**21. GIÁ TRỊ N HÀNG BÁN**

|                                          | Năm 2011<br>VND       | Năm 2010<br>VND       |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá trị của bất động sản đầu tư          | 988.407.404           | 38.992.086.500        |
| Giá trị của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp | 89.752.745.711        | 910.059.855           |
| + Giá trị bán sách                       | 154.109.999           | -                     |
| + Giá trị bán phân bón                   | 89.344.885.712        | -                     |
| + Giá trị đào tạo                        | 253.750.000           | -                     |
| <b>Cộng</b>                              | <b>90.741.153.115</b> | <b>39.902.146.355</b> |

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                 | Năm 2011<br>VND      | Năm 2010<br>VND       |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay      | 1.096.387.784        | 1.028.075.174         |
| Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu | 3.060.163.660        | 792.600.000           |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia     | 101.441.238          | 10.273.444.640        |
| Chuyển nhượng vốn góp (*)       | 4.774.500.000        | -                     |
| <b>Cộng</b>                     | <b>9.032.492.682</b> | <b>12.094.119.814</b> |

(\*) Là khoản lãi chuyển nhượng vốn góp của Công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Căn nhà Mộc ở Phú Quốc tỉnh Kiên Giang. Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2011 các thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền đầu tư dự án này đang được tiến hành theo các nghĩa vụ cam kết của hợp đồng chuyển nhượng vốn góp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo)

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                      | Năm 2011<br>VND       | Năm 2010<br>VND      |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay                      | 7.921.247.477         | 3.103.870.608        |
| Lãi do chuyển nhượng công cụ nợ      | 2.398.972             | 94.076.000           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái       | 255.638               | 211.622              |
| Dòng phòng giảm giá đầu tư tài chính | 7.972.036.593         | 1.497.250.000        |
| Chi phí chuyển nhượng công cụ nợ     | -                     | 9.952.387            |
| <b>Cộng</b>                          | <b>15.895.938.680</b> | <b>4.705.360.617</b> |

**24. THU NHẬP KHÁC**

|                                        | Năm 2011<br>VND       | Năm 2010<br>VND      |
|----------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Thanh lý tài sản cố định               | 318.181.818           | 72.696.946           |
| Thu từ các khách hàng thanh toán trước | -                     | 1.400.000.000        |
| Thu chuyển nhượng quyền mua căn hộ     | 13.300.000.000        | 4.900.000.000        |
| Thu nhập khác                          | 4.076.547             | 9.888.000            |
| <b>Cộng</b>                            | <b>13.622.258.365</b> | <b>6.382.584.946</b> |

**25. CHI PHÍ KHÁC**

|                                        | Năm 2011<br>VND      | Năm 2010<br>VND      |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thanh lý tài sản cố định               | 353.327.146          | 63.696.946           |
| Chi phí chuyển nhượng quyền mua căn hộ | 9.456.852.566        | 3.700.000.000        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>9.810.179.712</b> | <b>3.763.696.946</b> |

**26. CHI PHÍ THU VÀ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẠT ĐỘNG**

|                                                                        | Năm 2011<br>VND        | Năm 2010<br>VND       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                               | <b>(2.441.213.109)</b> | <b>34.631.669.473</b> |
| Trong đó:                                                              |                        |                       |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế hoạt động kinh doanh                 | (3.172.357.705)        | 23.140.208.700        |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 731.144.596            | 11.491.460.773        |
| Thu TNDN từ kinh doanh                                                 | 1.296.035.584          | 1.263.384.078         |
| Thu TNDN từ chuyển nhượng bất động sản                                 | 182.786.149            | 2.872.865.193         |
| <b>Thu TNDN phải nộp trong năm</b>                                     | <b>1.478.821.733</b>   | <b>4.136.249.271</b>  |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo)

**26. CHI PHÍ THU NHẬP DOANH NGHIỆP PHÂN HÀNH (TIẾP)****26.1 CHI PHÍ THU NHẬP DOANH NGHIỆP PHÂN HÀNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

|                                                                                        | Năm 2011<br>VND      | Năm 2010<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                      | (3.172.357.705)      | 23.140.208.700       |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | 8.356.500.037        | (6.595.211.616)      |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                            | 8.458.196.913        | 3.678.233.024        |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                            | 101.696.876          | 10.273.444.640       |
| Tổng thu nhập chịu thuế                                                                | 5.184.142.332        | 5.053.536.311        |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                   | 25%                  | 25%                  |
| <b>Chi phí thuế TNDN phân hành để tính</b>                                             | <b>1.296.035.584</b> | <b>1.263.384.078</b> |

**26.2 CHI PHÍ THU NHẬP DOANH NGHIỆP PHÂN HÀNH HOẠT ĐỘNG CHUYỂN NHƯỢNG BĐS BÊN TRÊN NGƯỜI**

|                                            | 31/12/2011<br>VND  | 01/01/2011<br>VND    |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng BĐS   | 731.144.596        | 11.491.460.773       |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                | -                  | -                    |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                | -                  | -                    |
| Thuế thu TNDN phải nộp trong năm           | 25%                | 25%                  |
| <b>Chi phí thuế TNDN phân hành để tính</b> | <b>182.786.149</b> | <b>2.872.865.193</b> |

**27. LÃI CỐ ĐỊNH TRÊN CỔ PHẦN****27.1 LÃI CỐ ĐỊNH TRÊN CỔ PHẦN**

|                                                            | Năm 2011<br>VND | Năm 2010<br>VND |
|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi       | (3.920.034.841) | 19.003.959.429  |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ | 17.474.437      | 15.579.964      |
| <b>Lãi cố định trên cổ phiếu</b>                           | <b>(224)</b>    | <b>1.220</b>    |

**27.2 SỐ CỐ ĐỊNH BÌNH QUÂN GIA QUYỀN ĐANG LƯU HÀNH**

|                                                                                  | Năm 2011<br>VND   | Năm 2010<br>VND   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cổ phiếu ưu đãi đã phát hành đầu năm                                             | 18.399.702        | 18.399.702        |
| Cổ phiếu ưu đãi đã phát hành trong năm                                           | -                 | -                 |
| Cổ phiếu ưu đãi mua trong năm                                                    | 1.461.850         | -                 |
| <b>Tổng số cổ phiếu bình quân gia quyền đang lưu hành tại thời điểm cuối năm</b> | <b>17.474.437</b> | <b>15.579.964</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo)

**28. THÔNG TIN KHÁC****28.1 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

| Số dư với các bên liên quan              | Tại 31/12/2011<br>VND |
|------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Các khoản phải thu khác</b>           | <b>22.098.364</b>     |
| Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế | 22.098.364            |
| <b>Phải thu khách hàng</b>               | <b>8.890.779.173</b>  |
| Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng        | 234.357.732           |
| Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế | 8.656.421.441         |
| <b>Phải trả người bán</b>                | <b>57.630.000</b>     |
| Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế | 57.630.000            |
| <b>Phải trả khác</b>                     | <b>3.349.468.941</b>  |
| Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội         | 483.272.514           |
| Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam       | 2.866.196.427         |

**28.2 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty đã được kiểm toán.



**Đặng Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2012

**Lê Thị Thuần**  
**Kế toán trưởng**

