ISO 9001-2008

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

DREAM HOUSE INVESTMENT CORPORATION

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN 2012

Lập tháng 04 năm 2013

MỤC LỤC

Stt	Nội dung	Trang
	Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	
I	**Thông tin chung**	**1**
1	Tổng quan Công ty	1
2	Quá trình hình thành và phát triển	1
3	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	3
4	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	5
5	Định hướng phát triển	9
6	Các rủi ro	9
II	**Tình hình hoạt động trong năm**	**14**
1	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	14
2	Tổ chức và nhân sự	14
3	Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	20
4	Tình hình tài chính	28
5	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	30
III	**Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc**	**33**
1	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	33
2	Đánh giá tình hình tài chính	35
4	Kế hoạch và giải pháp của Ban điều hành	35
IV	**Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**	**38**
1	Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty và Ban giám đốc	38
2	Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	38
V	**Quản trị Công ty**	
1	Hội đồng quản trị	39
2	Ban kiểm soát	40
3	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS và Ban Tổng giám đốc	41
VII	**Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2012**	**42**
1	Ý kiến kiểm toán	42
2	Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2012	43

THÔNG ĐIỆP

CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ Đông!

Năm 2012 tiếp tục là một năm đầy khó khăn đối với cả nền kinh tế Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, tài chính nói riêng. Dream House Investment Corp. và các công ty liên kết chủ yếu hoạt động trong các lĩnh vực này đã bị ảnh hưởng trực tiếp.

Trong suốt năm 2012, Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực, tuy vậy với những khó khăn trong huy động vốn, chi phí tài chính tăng nhanh, phải trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn… đã dẫn đến kết quả kinh doanh thua lỗ.

Năm 2013, Hội đồng quản trị nhận định tiếp tục là nhiều khó khăn – thách thức bên cạnh một số tín hiệu lạc quan như lãi suất giảm, bất động sản dần có thanh khoản, thị trường phân bón thuận lợi. Với mục tiêu dài hạn đã đề ra, trên cơ sở nền tảng đã được thiết lập và đánh giá những khó khăn thách thức cũng như cơ hội cho hoạt động kinh trong thời gian tới, định hướng điều hành sẽ là tiếp tục tái cấu trúc ngành nghề hiện hữu, giảm dần tỷ trọng đầu tư vốn dài hạn vào các dự án - các công ty liên kết, thu hồi công nợ, tập trung vốn lưu động kinh doanh phân bón…nhằm hoạt động hiệu quả hơn.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi chân thành cảm ơn Quý cổ đông, toàn thể cán bộ nhân viên Dream House Investment Corp. đã tin tưởng, hợp tác và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua. Đồng thời cũng mong muốn sự chia sẻ và sự đồng thuận của Quý cổ đông trong thời gian tới đối với các mục tiêu và chiến lược của Công ty. Kính chúc Quý cổ đông và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty sức khỏe, thành công và thịnh vượng trong năm 2013./.

CHỦ TỊCH HĐQT

S.Đ.K.K.D: 0304286964-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

ĐẶNG ĐỨC THÀNH

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Tổng quan công ty

- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 11 ngày 18 tháng 08 năm 2010.
- Tên tiếng Việt : Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
- Tên tiếng Anh : Dream House Investment Corporation
- Trụ sở chính : 331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Q7, TP.HCM
- Điện thoại : (84.8) 38 728 148
- Fax : (84.8) 38 722 701
- Website : www.dreamhouse.vn
- E-mail : info@dreamhouse.vn
- Vốn điều lệ đăng ký : 300.000.000.000 (ba trăm tỷ) đồng
- Vốn thực góp :183,997,020,000 (một trăm tám mươi ba tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu không trăm hai mươi nghìn) đồng
- Mã chứng khoán : DRH
- Số lượng cổ phiếu niêm yết : 18.399.702 (mười tám triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn, bảy trăm lẻ hai) cổ phiếu
- Ngày niêm yết chính thức : 26/07/2010
- Logo:

Logo được Cục Sở hữu Trí tuệ - Bộ Khoa học Công nghệ cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 83941 ngày 04/07/2007, kèm theo Quyết định số 8250/QĐ-SHTT ngày 04/07/2007.

2. Quá trình phát triển

2.1 Các sự kiện quan trọng

- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước, tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ Ước, được thành lập theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/03/2006, vốn điều lệ 16,35 tỷ đồng do 07 cổ đông sáng lập tham gia góp vốn.

- Cuối năm 2006, các cổ đông sáng lập đăng ký và góp tăng vốn điều lệ từ 16,35 tỷ đồng lên 50 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông sáng lập (theo NQĐHCĐ số 33/NQ/ HĐCĐ-2006 ngày 26/10/2006).
- Tháng 04/2007, Công ty tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn (theo NQĐHCĐ số 28/NQ/HĐCĐ - 2007 ngày 20/04/2007).
- Tháng 06/2007, Công ty tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu (theo NQHĐCĐ số 40/NQ/HĐCĐ-2007 ngày 04/06/2007)
- Tháng 04/2008, Công ty tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng thông qua chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên và cổ đông chiến lược (theo NQĐHCĐ số 38/NQ/HĐCĐ-2008 ngày 25/01/2008)
- Quý IV/2009, Công ty lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, thông qua phương án phát hành tăng vốn lên 160 tỷ thông qua việc chào bán riêng lẻ cho CBCNV và nhà đầu tư lớn. Kết thúc đợt phát hành, vốn điều lệ thực góp sau đợt phát hành là 149.900.000.000 đồng.
- Tháng 03/2010, Công ty đã đăng ký và được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận đủ điều kiện để trở thành công ty đại chúng.
- Ngày 26/07/2010, toàn bộ 14,99 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước (Dream House Invesment Corp.) chính thức được giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) với mã cổ phiếu là DRH
- Tháng 10/2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 183.997.020.000 đồng, thông qua chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành cổ phiếu thưởng, chào bán cho cổ đông hiện hữu (theo NQĐHCĐ số 46/2010 ngày 26/04/2010)
- Từ năm 2011, Công ty bổ sung ngành nghề và kinh doanh trong lĩnh vực phân bón

2.2 Các thành tựu

- Chứng chỉ hệ thống Quản lý Chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2000 trong lĩnh vực môi giới bất động sản, do Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục đo lường và quản lý chất lượng chứng nhận ngày 06/02/2007. Năm 2010 được nâng cấp chuyển đổi thành hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2008, do Quacert chứng nhận phù hợp ngày 04/10/2010.
- Cúp vàng “Thương hiệu Việt hội nhập WTO năm 2008”, do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Tạp chí Thương hiệu Việt chứng nhận ngày 10/01/2008
- Cúp vàng “Thương hiệu - nhãn hiệu” lần 3 năm 2008, do UBTW Mặt trận Tổ quốc, Hiệp hội Doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam cấp ngày 30/08/2008
- Cúp vàng ISO lần 4 - năm 2008 do Bộ Khoa học và Công nghệ chứng nhận cho đơn vị xuất sắc trong việc áp dụng các hệ thống quản lý chất lượng theo chuẩn quốc tế

- Danh hiệu “Thương hiệu tinh hoa Việt Nam năm 2008”, do Bộ ngoại giao, Báo thế giới và Việt Nam chứng nhận.
- Danh hiệu “Top 500 thương hiệu hàng đầu Việt Nam năm 2008”, do Liên hiệp các Hội khoa học và kỹ thuật Việt Nam, tạp chí thương hiệu Việt chứng nhận ngày 12/10/2008.
- Chứng nhận “Doanh nghiệp thương mại dịch vụ tiêu biểu 2008”, do Bộ công thương cấp ngày 09/01/2009
- Danh hiệu ‘’Thương hiệu nổi tiếng quốc gia’’ do Bộ Công Thương, Hội Sở hữu trí tuệ VN, Cục Sở hữu trí tuệ VN và Mạng Nhãn hiệu Việt trao tặng tháng 09/2010
- Bằng công nhận Bộ sách “Công trình Tri thức thành phố Hồ Chí Minh chào mừng kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long – Hà Nội”, gồm 23 đầu sách đã được chủ trì biên soạn và xuất bản bởi Công ty Cp Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước, là “Công trình Kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long – Hà Nội”, do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trao tặng tháng 11/2010
- Danh hiệu ‘’Doanh nghiệp Hội nhập và phát triển lần 4 năm 2010’’ do Bộ Công Thương, Ban Tuyên giáo Trung ương … trao tặng tháng 01/2011 cho các doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong hội nhập quốc tế.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Theo Giấy đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 18/08/2010, ngành nghề kinh doanh của Công ty đăng ký gồm: Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán và cho thuê; Kinh doanh nhà; Môi giới bất động sản; Tư vấn đầu tư; Dịch vụ cung cấp thông tin lên internet (trừ đại lý kinh doanh dịch vụ internet); Đào tạo nghề; Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh khách sạn tại trụ sở); Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Bán buôn, bán lẻ sách, báo, tạp chí (có nội dung được phép lưu hành), văn phòng phẩm; Sản xuất phân bón (không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn phân bón.
- Các ngành nghề chính hiện đang hoạt động và khái quát hiện trạng như sau:

3.1 Môi giới bất động sản

- Môi giới bất động sản là một trong những mảng chủ lực, tạo ra thu nhập thường xuyên cho Công ty trong những năm qua. Thị trường chủ yếu là TP HCM và các tỉnh thành lân cận.
- Nhằm chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới, Công ty đã từng bước xây dựng hoàn thiện Công nghệ bán nhà:
    - Áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001 - 2008 cho hoạt động môi giới bất động sản.
    - Đào tạo nhân lực, cấp chứng chỉ hành nghề kinh doanh bất động sản
    - Triển khai bán hàng thông qua quản trị kho hàng trên website www.dreamhouse.vn;
    - Xây dựng đội ngũ cộng tác viên bán hàng;
    - Xây dựng hệ thống Chi nhánh phân phối

- Xuất bản và phát hành Chuyên san Địa Ốc Việt Nam

Công ty đã và đang phân phối các sản phẩm thuộc các dự án cho các công ty, chủ đầu tư có uy tín. Trong năm 2012, doanh thu từ hoạt động môi giới đạt 3,55 tỷ đồng.

3.2 Mua bán bất động sản

- Mua sỉ - bán lẻ bất động sản: Công ty mua các dự án bất động sản căn hộ, đất nền v.v... với số lượng lớn trực tiếp từ các chủ đầu tư uy tín, nhằm tận dụng các chính sách ưu đãi và chiết khấu của chủ đầu tư rồi phân phối hoặc bán lại cho các nhà đầu tư cá nhân.
- Mua bán bất động sản lẻ: tại các vị trí chiến lược, vừa có thể xây dựng hệ thống các chi nhánh, vừa có thể kinh doanh cho thuê, hoặc bán lại khi cần.

Trong năm 2012, không có doanh số từ hoạt động mua bán bất động sản do thị trường đóng băng cũng như khó khăn về vốn. Tuy nhiên trong năm Công ty cũng đã mua vào bất động sản trị giá hơn 52 tỷ đồng.

3.3 Kinh doanh phân bón

- Là hoạt động bán buôn, làm đại lý phân bón các loại. Thị trường chủ yếu là vùng Đông Nam bộ và Tây Nam bộ. Đây là hoạt động được triển khai từ năm 2011 trên cơ sở nghiên cứu đánh giá tiềm năng phát triển của ngành phân bón Việt Nam, cũng như kinh nghiệm của ban lãnh đạo Dream House trong lĩnh vực này. Năm 2011 doanh số từ hoạt động này đạt 92,5 tỷ đồng, năm 2012 đạt 217,2 tỷ đồng.

3.4 Đầu tư dự án

- Dream House đang thực hiện triển khai làm chủ đầu tư, liên kết đầu tư một số dự án sau:
    - Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước - Dream House City, diện tích 75,8 hecta tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.
    - Dự án Trường Trung học Tư thục, diện tích 6.360 m2, tại đường Nguyễn Thị Thập, phường Bình Thuận, Quận 7, Tp.HCM.
    - Dự án Khách sạn Dream Hotel Cần Thơ, diện tích 3.017 m2, tại đường Quang Trung, khu Nam Cần Thơ, Tp Cần Thơ
    - Dự án Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hy Vọng Mới, qui mô 200 giường, trên diện tích 7.970m2, tại Tp. Tân An, Long An
- Trong đó, dự án Trường Trung học Tư thục Tiến Thịnh; Khách sạn Dream Hotel Cần Thơ; Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hy Vọng Mới hiện đã có đất sạch. Trong năm 2012 Công ty chủ yếu thực hiện các thủ tục đầu tư.

3.5 Đào tạo nghề

- Trung tâm đào tạo nhân lực kinh doanh bất động sản Dream House là một trong những doanh nghiệp đầu tiên tại Tp. HCM được Bộ Xây dựng cấp phép đào tạo và cấp chứng chỉ hành nghề trong lĩnh vực môi giới, kinh doanh bất động sản (Quyết

định số 378/QĐ-BXD ngày 14/03/2008 của Bộ Xây dựng). Dream House là địa chỉ đào tạo có uy tín với hơn 1.700 lượt học viên tham dự các lớp học Môi giới bất động sản, Định giá bất động sản và Quản lý sàn bất động sản. Năm 2011 doanh thu từ hoạt động đào tạo đạt 224 triệu đồng, năm 2012 đạt 223 triệu đồng

3.6 Đầu tư tài chính

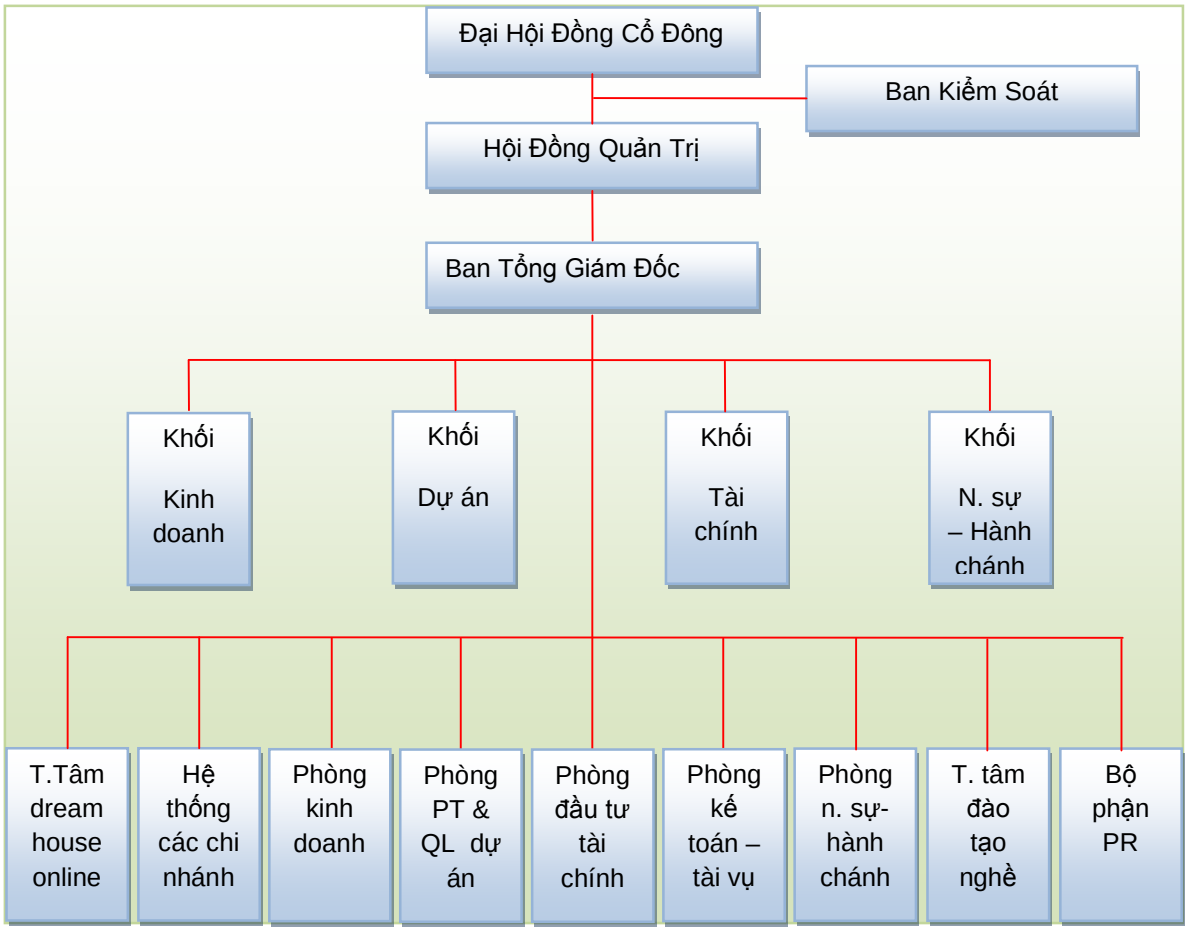
- Hoạt động đầu tư tài chính của Công ty chủ yếu là đầu tư dài hạn vào các đơn vị liên kết nhằm mục đích hình thành một nhóm các Công ty liên kết vững mạnh, hỗ trợ lẫn nhau trong việc khai thác dự án bất động sản tại các địa phương, đồng thời mở rộng và hoàn thiện chuỗi các chi nhánh phân phối sản phẩm bất động sản.
- Bên cạnh việc đầu tư vào các Công ty liên kết, Công ty còn đầu tư vốn vào một số đối tác có tiềm năng phát triển nhằm đa dạng hóa ngành nghề và tận dụng các thế mạnh của đối tác cũng như của Dream House.

4. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

4.1 Mô hình quản trị

- Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần. Bộ máy quản lý không có biến động lớn trong năm 2012.

4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:



Đại hội đồng Cổ đông

- Đại Hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, BKS và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

Hội đồng Quản trị

- Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 07 thành viên với nhiệm kỳ là 05 năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT. Cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ 2009 – 2014 của Công ty như sau:

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

Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHĐCĐ bầu ra. Cơ cấu Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2009 – 2014 của Công ty như sau:

✓ Ông Phạm Hoàng Lương	Trưởng Ban kiểm soát
✓ Bà Huỳnh Thị Hoa Mai	Thành viên
✓ Ông Đoàn Trung Tín	Thành viên

Ban điều hành

- Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 04 Phó Tổng giám đốc (phụ trách 4 mảng là kinh doanh, tài chính, hành chính-nhân sự, dự án) và Kế toán trưởng Công ty. Tổng giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Thành viên Ban điều hành năm 2012 như sau:

✓ Ông Đặng Đức Thành	Tổng Giám đốc
✓ Bà Bùi Thu Hiền	Phó Tổng Giám Đốc
✓ Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám Đốc
✓ Ông Đặng Đức Trung	Phó Tổng Giám Đốc
✓ Ông Phan Tấn Dũng	Phó Tổng Giám Đốc
✓ Bà Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng

4.3 Các công ty liên kết

- **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long**
  - Địa chỉ: B24-25 đường số 1, KĐT Hưng Phú, P. Hưng Phú, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản
  - Vốn điều lệ: 110.000.000.000 đồng
  - Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
    - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 42.171.400.000 đồng
    - ✓ Số lượng cổ phần : 4.217.140 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 38,34%

- **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Hà Nội**
  - Địa chỉ: số 65 Đặng Xuân Bảng, P. Đại Kim, Q. Hoàng Mai, TP Hà Nội
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản
  - Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng
  - Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
    - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 12.880.000.000 đồng
    - ✓ Số lượng cổ phần : 1.288.000 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 32,20%
    - ✓ Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng

  - Địa chỉ: K123/149 Cù Chính Lan, Quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản
  - Vốn điều lệ: 34.700.000.000 đồng
  - Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
    - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 10.380.000.000 đồng
    - ✓ Số lượng cổ phần : 1.038.000 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 29,91%

- **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam**
  - Địa chỉ: số 6 lô C1 Rubyland, KĐT Mỹ Phước, Bến Cát, Bình Dương
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản
  - Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
  - Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
    - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 13.500.000.000 đồng
    - ✓ Số lượng cổ phần : 1.350.000 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 16,88%

- **Công Ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới**
  - Địa chỉ: đường số 4, KĐT Lợi Bình Nhơn, TP Tân An, Long An
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Bệnh viện
  - Vốn điều lệ: 54.000.000.000 đồng

- Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
  - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 16.000.000.000 đồng
  - ✓ Số lượng cổ phần : 1.600.000 cổ phần
  - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 29,63%

Công Ty CP Tri thức Doanh nghiệp Quốc tế

- Địa chỉ: Số 65 Đặng Xuân Bảng, P. Đại Kim, Q. Hoàng Mai, TP Hà Nội
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Đào tạo nghề, tổ chức sự kiện, phát hành sách báo.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
- Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
  - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 14.500.000.000 đồng
  - ✓ Số lượng cổ phần : 1.450.000 cổ phần
  - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 48,33%

4.4 Đầu tư dài hạn khác

Công Ty CP Giao dịch Trí tuệ

- Địa chỉ: 331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Quận 7, TP.HCM
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Cung cấp dịch vụ phân tích chứng khoán trên mạng.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
- Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
  - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 4.650.000.000 đồng
  - ✓ Số lượng cổ phần : 3.660 cổ phần
  - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 12,20%

Công Ty CP Hoa kiểng Căn Nhà Mơ Ước

- Địa chỉ: 331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Quận 7, TP.HCM
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Ươm trồng, cung cấp, cho thuê cây kiểng.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
- Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
  - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 3.000.000.000 đồng
  - ✓ Số lượng cổ phần : .300.000 cổ phần
  - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 10,00%

Công Ty CP Giải pháp Thị Trường

- Địa chỉ: 331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Quận 7, TP.HCM
- Lĩnh vực kinh doanh chính: tư vấn doanh nghiệp, mua bán nợ.
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng
- Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
  - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 3.200.000.000 đồng
  - ✓ Số lượng cổ phần : 320.000 cổ phần
  - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 6,40%

5. Định hướng phát triển

5.1 Các mục tiêu

- Trở thành một tập đoàn vững mạnh trên thị trường kinh doanh BĐS, phân bón và đầu tư vốn.
- Hoạt động công khai, minh bạch
- Xây dựng và củng cố hoạt động sản xuất kinh doanh, nỗ lực vượt qua mọi khó khăn thử thách, sẵn sàng thích ứng với những biến động của thị trường, tận dụng mọi cơ hội để phát triển.
- Tối đa hóa lợi ích cho các cổ đông và đảm bảo quyền lợi của người lao động trong Công ty.

5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Chuyên nghiệp marketing môi giới, phân phối, mua bán bất động sản thông qua Công nghệ bán nhà.
- Mở rộng và nâng cao hiệu quả các Công ty thành viên trong Dream House Group.
- Triển khai tạo lập và kinh doanh các dự án bất động sản đất nền, căn hộ v.v... nhằm quay nhanh vòng vốn và hiệu quả sử dụng vốn trong trung hạn.
- Từng bước đầu tư tạo lập và khai thác chuỗi bệnh viện, trường học (trung cấp nghề, cao đẳng nghề) và khách sạn/resort 3 – 4 sao thuộc sở hữu Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước và các Công ty thành viên Dream House Group. Đây là mảng đầu tư có đặc điểm là cần vốn lớn, chu kỳ kinh doanh dài, thu hồi vốn chậm, tuy nhiên sẽ tạo nền tảng cho sự ổn định và hiệu quả lâu dài của Công ty.
- Đẩy mạnh liên kết, hợp tác với các đối tác chiến lược trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng, bệnh viện, quản lý khách sạn, bất động sản v.v... thông qua các ràng buộc về đầu tư vốn, chuyển giao công nghệ, phát huy thế mạnh của nhau. Việc hợp tác sẽ tạo cơ hội, động lực và điều kiện cho sự phát triển của Công ty.

6. Các rủi ro

Các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc việc thực hiện các mục tiêu của Công ty có thể nhận diện như sau:

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

6.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro giá trị hợp lý hoặc lưu chuyển tiền tệ tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự biến động của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại rủi ro rủi ro tiền tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro giá. Mục tiêu của việc quản lý rủi ro

thị trường là quản lý và kiểm soát mức độ rủi ro trong giới hạn chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận.

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro giá

- Trong kỳ Công ty mua phân bón từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên hoạt động mua bán mang tính chất thương mại hàng mua từ bên bán chuyển thẳng sang bên mua hàng, giá mua bán theo thỏa thuận. Do đó, Công ty ước tính được lãi lỗ ngay sau thỏa thuận bán hàng. Vì thế, Công ty chịu ít rủi ro nếu yếu tố giá bán thay đổi.
- Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Ban Điều hành quản lý rủi ro liên quan đến yếu tố kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư bằng cách chọn lựa các ngành nghề kinh doanh và các công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà nhằm mục đích đầu tư chiến lược lâu dài. Yếu tố rủi ro liên quan đến điều kiện thị trường tự bản thân nó bị ảnh hưởng bởi các điều kiện kinh tế chung của Việt Nam và các hành vi của các nhà đầu tư, nằm ngoài khả năng kiểm soát của Ban điều hành.

Rủi ro lãi suất

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

6.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

- Mức độ rủi ro tín dụng của Công ty bị ảnh hưởng chủ yếu bởi các đặc điểm riêng biệt của từng khách hàng.

Các khoản đầu tư

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

Số dư với ngân hàng

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

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

- Tiền gửi ngân hàng không quá hạn và không bị suy giảm giá trị là các khoản tiền gửi ở các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao ở Việt Nam. Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác mà không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các công ty có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.
- Giá trị các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác của Công ty tại ngày 31/12/2012 là 46.495.781.051 đồng. Trong đó giá trị phải thu không quá hạn tại 31/12/2012 là 10.812.822.325 đồng, giá trị phải thu khách hàng quá hạn tại ngày 31/12/2012 chi tiết bảng kê bên dưới:

Quá hạn		**Tại 31/12/2012**
		VND
Từ 1 đến 30 ngày		31.643.000
Từ 31 đến 60 ngày		93.800.000
Từ 61 đến 90 ngày		2.017.200.000
Trên 90 ngày		33.540.315.726
Cộng		**35.682.958.726**

- Tổng giá trị các khoản công nợ quá hạn trên đã được Công ty đánh giá và trích lập dự phòng nợi phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2012 là 5.954.058.776 đồng, với giá trị dự phòng trích lập là 2.104.058.776 đồng.

6.3 Rủi ro thanh khoản

- Rủi to thanh khoản là rủi ro Công ty sẽ gặp khó khăn và không thể thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến các khoản nợ tài chính. Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và tương lai. Công ty quản lý mức thanh khoản bằng cách đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ

đến hạn và tài sản đến hạn ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tại ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay nhằm đáp ứng các qui định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

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

	Dưới 1 năm (VND)	**Từ 1 đến 5 năm (VND)**	**Tổng(VND)**
Tại 01/01/2013			
Phải trả người bán	1.097.460.302		1.097.460.302
Các khoản vay	70,890,000,000		70,890,000,000
Chi phí phải trả	543.994.430		543.994.430
Nợ tài chính khác	39.305.249.803	106.000.000	39.411.803
Cộng	111.836.704.535	106.000.000	111.942.704.535
Tại 31/03/2013			
Phải trả người bán	8.724.600.102		8.724.600.102
Các khoản vay	70.300.000.000		70.300.000.000
Chi phí phải trả	60.000.000		60.000.000
Nợ tài chính khác	50.451.071.366	101.000.000	50.552.071.366
Cộng	**129.216.906.173**		**129.317.906.173**

- Ban điều hành đánh giá mức tập trung thanh khoản ở mức thấp. Ban điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính. Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng của tài sản tài chính. Việc trình bày thông tin tài sản phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm (VND)	Trên 1 năm (VND)	Tổng (VND)
Tại 31/03/2013			
Tiền	13.599.867.123		13.599.867.123
Đầu tư ngắn hạn	118,666,707		118,666,707
Phải thu khách hàng	15.492.627.925		15.492.627.925
Tài sản tài chính khác	23.070.184.949		23.070.184.949
Cộng	**52.281.346.704**		**52.281.346.704**
Tại 01/01/2013			
Tiền	1,884,090,472		1,884,090,472
Đầu tư ngắn hạn	118,666,707		118,666,707
Phải thu khách hàng	6.196.383.978		6.196.383.978
Tài sản tài chính khác	36.619.409.399		36.619.409.399
Cộng	**44.818.550.556**		**44.818.550.556**

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình thực hiện kế hoạch 2012

Khoản mục	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch (%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**284,000,000,000**	**221,293,480,471**	**77.92**
Giá vốn hàng bán	259,450,000,000	213,763,048,615	82.39
Lợi nhuận gộp	**24,200,000,000**	**7,530,431,856**	**31.12**
Doanh thu hoạt động tài chính	18,400,000,000	3,717,517,120	20.20
Chi phí tài chính	**8,500,000,000**	**27,752,529,978**	**326.50**
Trong đó: Chi phí lãi vay	8,000,000,000	10,818,096,718	135.23
Chi phí bán hàng	500,000,000	58,224,795	11.64
Chi phí quản lý	5,400,000,000	7,056,247,469	130.67
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	28,200,000,000	(23,619,053,266)	(83.76)
Thu nhập khác	6,000,000,000	380,000	0.01
Chi phí khác	2,000,000,000	-	-
Lợi nhuận khác	4,000,000,000	380,000	0.01
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**32,200,000,000**	**(23,618,673,266)**	**(73.35)**
Thuế TNDN	6,440,000,000	-	-
Lợi nhuận sau thuế	**25,760,000,000**	**(23,618,673,266)**	**(91.69)**
Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (EPS)	1,400	-	-
Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến (%)	10	-	-

Các nguyên nhân không hoàn thành kế hoạch

- Tình hình kinh tế nói chung, ngành bất động sản và tài chính nói riêng trong năm 2012 là rất khó khăn. Dream House Investment Corp. và các công ty liên kết chủ yếu hoạt động trong các lĩnh vực này đã bị ảnh hưởng trực tiếp.
- Ban điều hành chưa đánh giá hết các khó khăn và rủi ro khi xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh cho năm 2012. Các nguyên nhân cụ thể của việc không hoàn thành kế hoạch/thua lỗ cũng như phương hướng và lộ trình khắc phục được Ban điều hành trình bày trong phần ''Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc'' dưới đây.

2 Tổ chức và nhân sự

2.1 Ban điều hành

- Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 04 Phó Tổng giám đốc (phụ trách 4 mảng là kinh doanh; tài chính; hành chính - nhân sự; dự án) và Kế toán trưởng Công ty. Tổng giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Ban điều hành gồm các thành viên đã gắn bó từ đầu với công ty, gồm :
    - ✓ Ông Đặng Đức Thành — Tổng giám đốc
    - ✓ Bà Bùi Thu Hiền — Phó Tổng giám đốc
    - ✓ Ông Lê Đình Trung — Phó Tổng giám đốc
    - ✓ Ông Đặng Đức Trung — Phó Tổng giám đốc
    - ✓ Ông Phan Tấn Dũng — Phó Tổng giám đốc
    - ✓ Bà Lê Thị Thuần — Kế toán trưởng
- Trong năm 2012 không có sự thay đổi nào liên quan thành viên Ban điều hành.

2.2 Tóm tắt lý lịch và sở hữu cổ phần Ban điều hành

- Ông: **Đặng Đức Thành,** Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
    - Số CMND : 020462470 ngày cấp: 06/09/2002 tại CATP.HCM
    - Giới tính : Nam
    - Ngày sinh : 11/04/1955
    - Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
    - Quốc tịch : Việt Nam
    - Dân tộc : Kinh
    - Thường trú : 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp.HCM
    - Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
    - Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
    - Quá trình công tác :
        - ✓ Từ 1980 – 1984 : Tổ trưởng thanh tra tài chánh thuộc phòng tài chánh huyện Nhà Bè
        - ✓ Từ 1985 – 1992 : Phó Giám đốc Công ty Vật tư kỹ thuật Huyện Nhà bè
        - ✓ Từ 1993 – 2001 : Chủ tịch HĐTV Công Ty TNHH TM Tiến Thịnh
        - ✓ Từ 2002 – 2006 : TGĐ Công Ty CP Phát Triển Nhà Hoàng Anh
        - ✓ Từ 2006 – nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước;
        - ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Căn Nhà Mơ Ước Hà Nội; Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long, Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới; Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế.
    - Số lượng cổ phần sở hữu : 5.490.000 cổ phần, tương ứng 29,84% vốn điều lệ.
    - Những người có liên quan :
        - ✓ Vợ, Lâm Thị Thanh Bích, sở hữu 951.000 cổ phần, tương ứng 5,17% vốn điều lệ
        - ✓ Con, Đặng Bích Hồng, sở hữu 743.933 cổ phần, tương ứng 4,04% vốn điều lệ

- ✓ Con, Đặng Đức Trung, sở hữu 40.983 cổ phần, tương ứng 0,22% vốn điều lệ

- Bà: **Bùi Thu Hiền,** Phó Tổng giám đốc
  - Số CMND : 022588256 ngày cấp: 03/10/2005 tại CA.TPHCM
  - Giới tính : Nữ
  - Ngày sinh : 17/10/1971
  - Nơi sinh : Hoàng Liên Sơn
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Địa chỉ thường trú : 115/11 Phạm Đình Hổ, P.6, Q.6, TPHCM
  - Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
  - Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
  - Quá trình công tác:
    - ✓ Từ 1992 – 1996 : Quản lý Khối văn phòng Công ty Compotech Sài Gòn;
    - ✓ Từ 1997 – 2003 : Phó phòng QTNS-HC Công ty sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên
    - ✓ Từ 2004 – 2007 : Phó phòng HC-NS Công ty CP Thực phẩm Kinh Đô Sài Gòn
    - ✓ Từ 2007 – nay : Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước;
    - ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước; Tổng giám đốc Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế.
  - Số lượng cổ phần sở hữu: 12.718 cổ phần, tương ứng 0,07% vốn điều lệ

- Ông: **Lê Đình Trung,** Phó Tổng giám đốc
  - Số CMND : 191342383 ngày cấp: 13/08/2007 tại Thừa Thiên Huế
  - Giới tính : Nam
  - Ngày sinh : 11/12/1975
  - Nơi sinh : Thừa Thiên Huế
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Địa chỉ thường trú : Phú Xuân, Phú Vang, Thừa Thiên Huế
  - Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
  - Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
  - Quá trình công tác:
    - ✓ Từ 2000 - 2004: Kế toán trưởng Công ty TNHH Xây dựng điện Quyết Tiến

- ✓ Từ 2005 - 2006: Kế toán trưởng - Chi nhánh Công ty CP Du Lịch Than Việt Nam tại Tp.HCM
- ✓ Từ 2006 - 2008: Kế toán trưởng - Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước
- ✓ Từ 2009 – nay: Phó tổng giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Tổng giám đốc Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng
- ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Phó tổng giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Tổng giám đốc Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng.

- Số lượng cổ phần sở hữu: 36.600 cổ phần, tương ứng 0,20% vốn điều lệ

Ông: **Đặng Đức Trung,** Phó Tổng giám đốc

- Số CMND : 023645196 ngày cấp: 09/06/1998 tại CATPHCM
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 14/01/1982
- Nơi sinh : Việt Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Công nghệ thông tin
- Quá trình công tác:
  - ✓ Từ 2007 – nay : Phó tổng giám đốc Công Ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam, Ủy viên HĐQT Công Ty CP Chứng Khoán Nhất Việt, thành viên BKS Công ty CP Đầu tư Đô thị và KCN Miền Nam
  - ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Phó tổng giám đốc Công Ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam, Ủy viên HĐQT Công Ty CP Chứng Khoán Nhất Việt, thành viên BKS Công ty CP Đầu tư Đô thị và KCN Miền Nam;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 40.983 cổ phần, tương ứng 0,22% vốn điều lệ
- Những người có liên quan:
  - ✓ Cha, Đặng Đức Thành: 5.490.000 cổ phần, tương ứng 29,84 % vốn điều lệ
  - ✓ Mẹ, Lâm Thị Thanh Bích, sở hữu 951.000 cổ phần, tương ứng 5,17% vốn điều lệ
  - ✓ Em, Đặng Bích Hồng, sở hữu 743.933 cổ phần, tương ứng 4,04% vốn điều lệ

- Ông: **Phan Tấn Dũng,** Phó Tổng giám đốc
  - Số CMND : 023281180 ngày cấp: 19/03/2007 tại CATPHCM
  - Giới tính : Nam
  - Ngày sinh : 17/03/1978
  - Nơi sinh : TPHCM
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Địa chỉ thường trú : 6/8 Khu phố 5, Thị trấn Nhà Bè, Huyện Nhà Bè, TPHCM
  - Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
  - Trình độ chuyên môn : Cử nhân kiến trúc
  - Quá trình công tác :
    - ✓ Từ 2002 – 2003 : Chuyên viên thiết kế - Công ty Xây Dựng AQA
    - ✓ Từ 2004 - 2006 Giám sát chủ đầu tư - Công ty Xây Dựng và Phát Triển Nhà Hoàng Anh
    - ✓ Từ 2006 – nay : Phó tổng giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước, Tổng giám đốc Công ty Cổ Phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long
    - ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Phó tổng giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước, Tổng giám đốc Công ty Cổ Phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long;
  - Số lượng cổ phần sở hữu : 31.842 cổ phần, tương ứng 0,17% vốn điều lệ

- Bà: **Lê Thị Thuần**, Kế toán trưởng
  - Số CMND : 211635108 ngày cấp: 02/07/2002 tại CA Bình Định
  - Giới tính : Nữ
  - Ngày sinh : 03/05/1979
  - Nơi sinh : Bình Định
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Địa chỉ thường trú : M6 Cư xá Phú Lâm B, P.13, Q.6, TPHCM
  - Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
  - Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
  - Quá trình công tác :
    - ✓ Từ 2003 – 2004 : Chức vụ - Công ty Mega Products Ltd;
    - ✓ Từ 2005 – 2007 : Chức vụ - Công ty TNHH Bao bì Hoàng Hà
    - ✓ Từ 2008 – nay : Chức vụ - Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước
    - ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước;
  - Số lượng cổ phần sở hữu: 10.000 cổ phần, tương ứng 0,05% vốn điều lệ

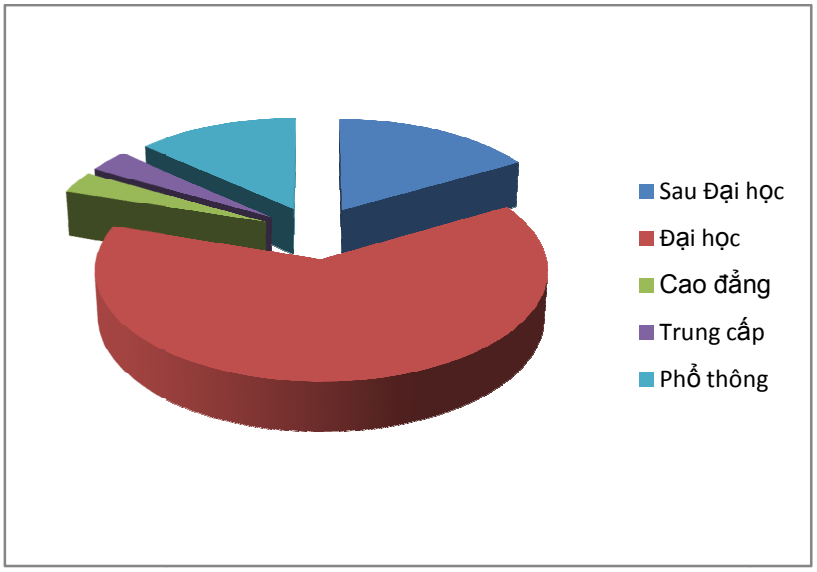
2.3 Lao động – tiền lương

Thống kê lao động

- Lao động tại thời điểm 31/12/2012 là 30 người:

Stt	Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
1	Sau Đại học	5	17%
2	Đại học	19	63%
3	Cao đẳng	1	3%
4	Trung cấp	1	3%
5	Phổ thông	4	13%
	Tổng cộng	**30**	**100,00%**

- Cơ cấu lao động: 80% nhân sự của Công ty có trình độ đại học và sau đại học



Chế độ làm việc

- Do đặc thù nghề nghiệp, Công ty áp dụng hình thức tính lương công nhật, ngày làm 7,5 giờ, tuần làm 5,5 ngày.
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho cán bộ nhân viên của Công ty, tạo điều kiện tốt nhất để cán bộ nhân viên phát huy tối đa năng lực của mình.

Chính sách đào tạo, lương, thưởng, phúc lợi

- Cán bộ ở các vị trí cấp cao được Công ty trợ cấp 100% học phí tham gia khóa học đào tạo quản lý, điều hành.

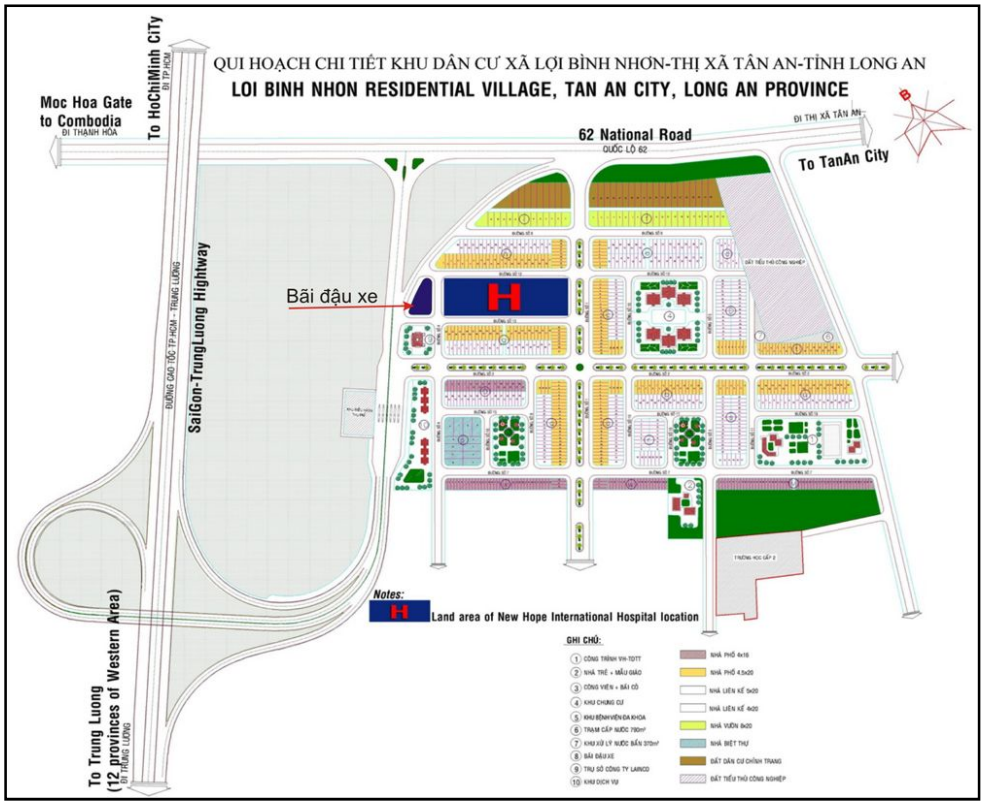
- 100% cán bộ nhân viên Công ty được tam gia đào tạo qua các lớp kinh doanh bất động sản
- Trợ cấp 100% học phí cho cán bộ nhân viên tham gia khóa học nghiệp vụ bên ngoài theo yêu cầu và tính chất công việc
- Công ty thực hiện việc chi trả lương, thưởng, các chế độ BHXH, BHYT, BHTN cho cán bộ nhân viên theo đúng quy định, cụ thể:
- Thanh toán lương: lương cho cán bộ nhân viên Công ty được thanh toán đúng – đủ 2 kỳ (giữa kỳ, cuối kỳ) trong tháng
- Thưởng cho cán bộ nhân viên vào các dịp lễ, tết trong năm, thưởng đột xuất cho cán bộ nhân viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, chi thưởng phần trăm cho cán bộ nhân viên khối kinh doanh theo quy chế. Thưởng lương tháng 13…
- Phụ cấp - Trợ cấp: tiền cơm trưa, tiền sinh nhật cho cán bộ nhân viên, tiền xăng cho cán bộ nhân viên thường xuyên đi công tác bên ngoài.
- Thu nhập bình quân người lao động năm 2012: 8.9 triệu đồng/người/tháng

3 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

3.1 Dự án Bệnh viện đa khoa Quốc tế Hy Vọng Mới:

Hồ sơ pháp lý:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số A0 015387, ngày 09/12/2009 do Sở TNMT Long An cấp (số vào sổ: T04852), thuộc sở hữu của Công ty CP Bệnh viện quốc tế Hy vọng mới
- Văn bản số 4021/UBND-CN của UBND tỉnh Long An ngày 19/11/2010, v/v điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Lợi Bình Nhơn, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Theo đó, khu đất 7.970 m2 dự án Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Hy Vọng Mới (New Hope International General Hospital) đã được điều chỉnh từ đất thương mại – dịch vụ thành đất xây dựng Bệnh viện đa khoa
- Văn bản số 4333/UBND-KT của UBND tỉnh Long An ngày 16/12/2010 V/v thỏa thuận địa điểm đầu tư Bệnh viện đa khoa quốc tế quy mô 200 giường.
- Chứng chỉ quy hoạch số 01/CCQH của Sở Xây dựng tỉnh Long An ngày 19/12/2012
- Căn cứ Biên bản ghi nhớ giữa Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới và Bệnh viện Đa khoa Yuan's General Hospital được ký kết ngày 08 tháng 12 năm 2009 tại Đài Loan.
- Căn cứ Biên bản thoả thuận hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới và Lainco ký kết ngày 12 tháng 06 năm 2010.
- Mô tả dự án: Dự án Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hy Vọng Mới nằm cặp quốc lộ 62 với nút giao thông Đường cao tốc TP.HCM - Trung Lương và Quốc lộ 62.



Hình 2: Sơ đồ vị trí - dự án Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hy Vọng Mới

- **Quy mô dự án**: Tổng diện tích: 9,315 m^2. Trong đó:
  - Diện tích khu đất xây dựng: 7,970 m2.
  - Diện tích khu để xe (Hợp tác với Lainco): 1,345 m2.
  - Quy mô giường bệnh: 200 giường.
- **Hình thức đầu tư:**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới (là pháp nhân được sáng lập bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước và Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long)
- **Vốn đầu tư:** 286 tỷ đồng
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2009 đến năm 2015

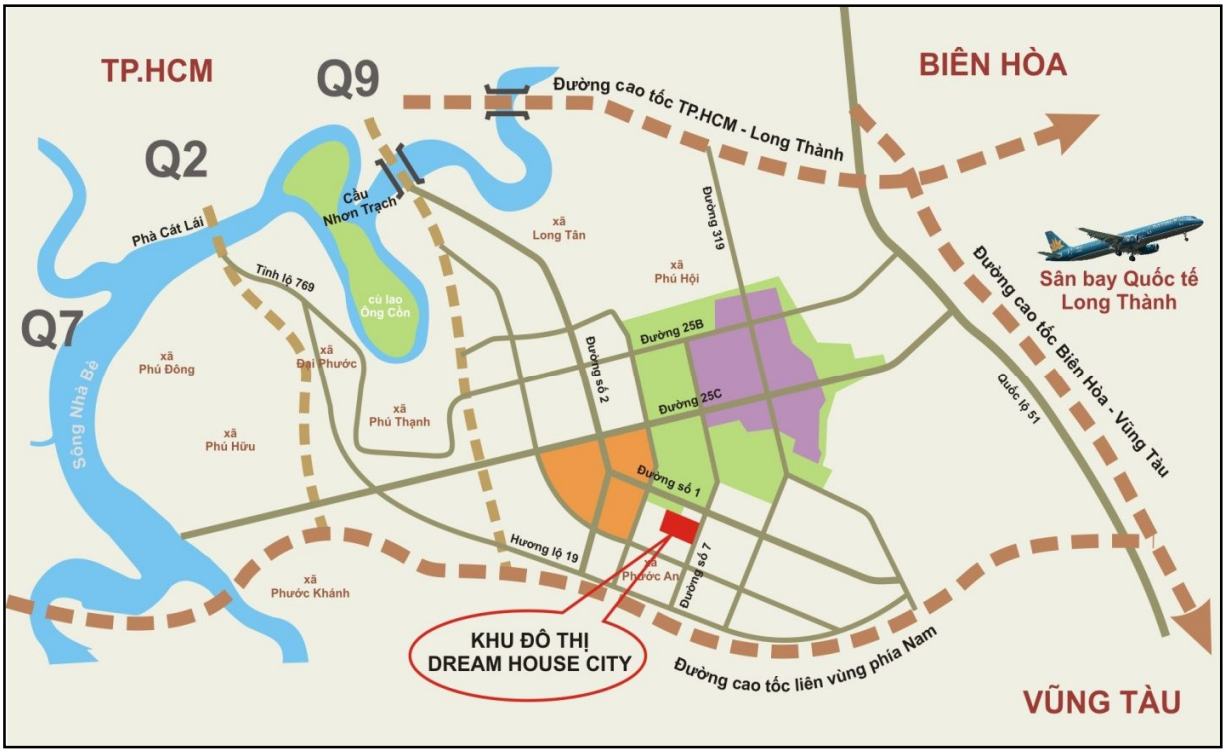
Hình 3: Phối cảnh dự án Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hy Vọng Mới

- **Hiện trạng dự án:**
  - Đã có giấy CNQSDĐ.
  - Đã có Quyết định thuận địa điểm đầu tư và quy mô đầu tư (200 giường).
  - Đã thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng.
- **Kế hoạch thực hiện 2013:**
  - Khảo sát địa chất.
  - Thiết kế cơ sở, xin phép xây dựng.
  - Đề án tiền khả thi thành lập bệnh viện.

3.2 Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước – Dream House City

- **Hồ sơ pháp lý:**
  - Quyết định số 7446/UBND-CNN ngày 15/09/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai "V/v chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước nghiên cứu lập qui hoạch và dự án đầu tư khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai".
  - Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai "V/v duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch".

- Biên bản họp số 86/BB-SXD ngày 07/11/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai "V/v thông qua Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đối với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai".
- Văn bản số 1746/UBND-CN ngày 09/07/2012 của UBND huyện Nhơn Trạch "V/v đóng góp ý kiến Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai".
- Văn bản số 1426/SXD-QLQH ngày 09/07/2012 của Sở Xây dựng Đồng Nai "V/v góp ý thẩm định hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai".
- Mô tả dự án:
- Dự án Dream House City thuộc xã Phước An - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai và nằm trong quy hoạch chung Khu đô thị Nhơn Trạch.



Hình 4: Họa đồ vị trí – dự án Dream House City

Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch 75.8ha. Trong đó:

- Đất ở : 335.057 m2.
- Đất thương mại dịch vụ: 51.134 m2.
- Đất công cộng : 49.474 m2.
- Đất công viên cây xanh: 95.427 m2.
- Đất giao thông : 228.771 m2.

- **Hình thức đầu tư:**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước.
  - Đơn vị liên kết: Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam.
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** từ năm 2009 đến 2015
- **Vốn đầu tư dự kiến:** 960 tỷ đồng

Hình 4: Quy hoạch phân khuTL 1/2000 - dự án Dream House City

- **Hiện trạng Dự án :**
  - Đang trình thẩm định lại QH 1/2000
- **Kế hoạch thực hiện 2013:**
  - Quy hoạch 1/500.
  - Lập phương án BTGPMB.

3.3 Dự án Khách sạn Dream Hotel Cần Thơ:

- **Hồ sơ pháp lý:**
  - Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty CP Xây dựng Số 8
- **Mô tả dự án:**
  - Nằm trên đại lộ Quang Trung, cách chân cầu dẫn Cần Thơ 1km (hướng đi Sóc Trăng, Cà Mau).
  - Khu đất phát triển thuộc Lô 49 Khu công trình phức hợp đa chức năng tại phía Tây Nam trong Khu đô thị mới Hưng Phú, Thành phố Cần Thơ.

Hình 5: Phối cảnh dự án Dream Hotel Cần Thơ

- **Quy mô dự án:**
  - Tổng diện tích đất: 3.017 m2
  - Tầng cao: Một khối cao 20 tầng và 1 tầng hầm
  - Tổng dt sàn xây dựng: 18.530 m2 (Không tính tầng hầm và tầng kỹ thuật)

  Trong đó:

  + *Trung tâm thương mại - dịch vụ và quản lý khách sạn*: 2.453 m^2.
  + *Khối khách sạn và khối văn phòng:* 16.077 m^2.
- **Hình thức đầu tư:**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khách sạn Mơ Ước (là pháp nhân được sáng lập bởi Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước và Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long)
- **Kế hoạch thực hiện 2013:**
  - Thiết kế cơ sở, xin phép xây dựng.

3.4 Dự án Trường Trung học Tư thục Quốc Tế:

- **Hồ sơ pháp lý:**
  - Biên bản xác nhận diện tích đất đã đều bù giải tỏa của UBND phường Bình Thuận quận 7, ngày 06/11/2009.
  - Quyết định 5734/QĐ-UBND ngày 14/12/2009 của UBND TP.HCM "V/v cho Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh thực hiện đầu tư xây dựng dự án trường THPT tư thục".
  - Quyết định 3010/QĐ-UBND ngày 07/07/2010 của UBND TP.HCM "V/v điều chỉnh diện tích đất giao cho Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh thực hiện đầu tư xây dựng dự án trường THPT tư thục".
  - Văn bản số 676/GDĐT-KHTC ngày 22/03/2012 của sở Giáo dục và Đào tạo "V/v quy mô, tổ chức của dự án Trường phổ thông tư thục Tiến Thịnh, quận 7".
  - Văn bản số 3703/SGTVT-KT ngày 23/03/2012 của sở Giao thông Vận tải "V/v đánh giá tác động giao thông và hàng lang bảo vệ rạch".
  - Văn bản số 471/SQHKT-QHKV1 ngày 07/02/2013 "V/v chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình Trường phổ thông tư thục Tiến Thịnh, quận 7".

- **Mô tả dự án:**

  - Tọa lạc đường Nguyễn Thị Thập, phường Bình Thuận quận 7, TP.HCM.

Hình 5: Vị trí dự án Trường trung học tư thục Quốc Tế

- **Hình thức đầu tư:**

  - Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh
  - Liên kết đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước

- **Quy mô dự án:**

  - Quy mô xây dựng : 40 lớp học.
  - Công suất : 900 học sinh.
  - Diện tích khu đất : 6.360,4 m2.
  - Diện tích xây dựng : 2.544,0 m2.
  - Tầng cao công trình : ≤5 tầng
  - Tổng diện tích sàn xây dựng : 9.415 m2 (không kể tầng hầm)
  - Tổng diện tích sàn tầng hầm : 1.841 m2

- **Hiện trạng dự án:**

  - Quyết định giao đất cho Công ty thực hiện đầu tư xây dựng dự án trường THPT.
  - Đã hoàn tất san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 100%.
  - Đã hoàn thành thủ tục thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng.

Kế hoạch thực hiện 2013:

- Thiết kế cơ sở, xin phép xây dựng.
- Lập dự án đầu tư xây dựng, xin giấy chứng nhận đầu tư.
- Lập đề án thành lập trường.
- Thiết kế kỹ thuật thi công.

Hình 6: Phối cảnh dự án Trường trung học tư thục Tiến Thịnh

4 Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	263,357.00	288,764.00	9.65
Doanh thu thuần	96,705.00	221,293.00	128.83
Lợi nhuận gộp	5,964.00	7,530.00	26.26
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(6,252.00)	(23,619.00)	277.78
Lợi nhuận khác	3,812.00	-	(100.00)
Lợi nhuận trước thuế	(2,440.00)	(23,619.00)	867.99
Lợi nhuận sau thuế	(3,918.00)	(23,619.00)	502.83
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khả năng sinh lợi

Các chỉ số phản ánh khả năng sinh lợi của Công ty năm 2012 là âm, do kết quả kinh doanh thua lỗ.

Khả năng sinh lợi	ĐVT	2009	2010	2011	2012
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	101.17	39.47	(2.52)	(10.67)
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	81.79	32.40	(4.05)	(10.67)
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8.06	8.63	(2.08)	(13.42)
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	6.87	7.66	(1.49)	(8.18)

- **Năng lực hoạt động**

Các chỉ số năng lực hoạt động được cải thiện dần qua từng năm, tuy nhiên vẫn còn thấp và chưa đáp ứng được kỳ vọng.

Năng lực hoạt động	ĐVT	2009	2010	2011	2012
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	8.40	23.64	36.72	76.63
Doanh thu thuần/Vốn lưu động	%	41.92	114.52	132.49	386.33

- **Khả năng thanh toán.**

Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh tại thời điểm 31/12/2012 chỉ đạt hơn 0,5 lần. Nguyên nhân chủ yếu là do mất cân đối trong cơ cấu tài sản khi tài sản ngắn hạn chỉ chiếm 19,85% tổng giá trị tài sản. Ban điều hành đánh giá mức tập trung thanh khoản ở mức thấp. Ban điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính.

Khả năng thanh toán	ĐVT	2009	2010	2011	2012
Thanh toán ngắn hạn	Lần	1.57	1.84	0.97	0.51
Thanh toán nhanh	Lần	1.57	1.84	0.97	0.51

- **Cơ cấu vốn**

Trong cơ cấu nợ của Công ty, chủ yếu là nợ ngắn hạn, nợ dài hạn không đáng kể.

Tỷ lệ tổng nợ trên vốn chủ sở hữu cũng như trên tổng tài sản chiếm một tỷ lệ nhỏ hơn 100% cho thấy Công ty có tỷ lệ nợ an toàn. Tuy nhiên xét trong ngắn hạn, các chỉ số thanh toán nhanh là không tốt do mất cân đối trong cơ cấu tài sản dài hạn – ngắn hạn.

Cơ cấu vốn	ĐVT	2009	2010	2011	2012
Tổng nợ/Tổng tài sản	%	14.69	11.22	28.60	39.06
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	%	17.22	12.64	40.06	64.08
Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	%	14.95	12.62	39.99	64.02
Nợ dài hạn/Vốn chủ sở hữu	%	2.26	0.02	0.07	0.06

5 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1 Cổ phần

- Cổ phần được phát hành và góp đủ : 18.399.702 cp
- Cổ phiếu quỹ : 285.850 cp
- Cổ phiếu đang lưu hành : 18.113.852 cp

Trong đó

- ✓ Cổ phần chuyển nhượng tự do : 18.113.852 cp
- ✓ Cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 0 cp

5.2 Cơ cấu cổ đông.

Sở hữu theo thành phần

Stt	Thành phần cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
I	**Cổ đông trong nước**	**17,212,265**	**93.55%**
1	Cá nhân	15,049,613	81.79%
2	Tổ chức	2,162,652	11.75%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**1,187,437**	**6.45%**
1	Cá nhân	1,183,037	6.43%
2	Tổ chức	4,400	0.02%
	Tổng cộng	**18,399,702**	**100%**

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 16/04/2012)

Sở hữu cổ đông lớn

Stt	Tên Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Đặng Đức Thành	5,490,000	29.84%
2	Chen Jung Chin	1,098,000	5.97%
3	Lâm Thị Thanh Bích	951,000	5.17%
	Tổng Cộng	**7,539,000**	**40.97%**

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 16/04/2012)

Ghi chú:

Quỹ đầu tư Vietnam Property Holding thông báo trở thành cổ đông lớn do giao dịch mua cổ phiếu quỹ từ ngày 27/06/2012, sở hữu 1.176.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6.39%

Sở hữu cổ đông sáng lập

Stt	Tên Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Đặng Đức Thành	5,490,000	29.84%
2	Đặng Bích Hồng	743,993	4.04%
3	Lâm Thị Thanh Bích	951,000	5.17%
4	Lâm Thanh Xuân	4,000	0.02%
5	Phan Tấn Dũng	31,842	0.17%
6	Nguyễn Thanh Dũng	10,209	0.06%
7	Nguyễn Đình Thế	-	0.00%
	Tổng Cộng	**7,231,044**	**39.30%**

Sở hữu Hội đồng quản trị

Stt	Tên Cổ đông	Chức danh	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Đặng Đức Thành	Chủ tịch HĐQT	5,490,000	29.84%
2	Vũ Duy Bằng	Phó CT.HĐQT	51,291	0.28%
3	Đặng Bích Hồng	TV.HĐQT	743,993	4.04%
4	Trần Anh Tùng	TV.HĐQT	66,069	0.36%
5	Trần Kim Cương	TV.HĐQT	89,104	0.48%
6	Nguyễn Thành Thái	TV.HĐQT	-	0.00%
7	Lin Yin Huang	TV.HĐQT	-	0.00%
	Tổng Cộng		**6,440,457**	**35.00%**

Sở hữu Ban kiểm soát

Stt	Tên Cổ đông	Chức danh	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Phạm Hoàng Lương	Trưởng BKS	37,926	0.21%
2	Huỳnh Thị Hoa Mai	TV.BKS	27,336	0.15%
3	Đoàn Trung Tín	TV.BKS	267,303	1.45%
	Tổng Cộng		**332,565**	**1.81%**

Sở hữu Ban Tổng giám đốc

Stt	Tên Cổ đông	Chức danh	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Đặng Đức Thành	CTHĐQT kiêm TGĐ	5,490,000	29.84%
2	Lê Đình Trung	P.TGĐ	36,600	0.20%
3	Bùi Thu Hiền	P.TGĐ	12,718	0.07%
4	Phan Tấn Dũng	P.TGĐ	31,842	0.17%
5	Đặng Đức Trung	P.TGĐ	40,983	0.22%
6	Lê Thị Thuần	KTT	10,000	0.05%
	Tổng Cộng		**5,622,143**	**30.56%**

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Trong kỳ không phát sinh giao dịch thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ trong kỳ

- Số lượng cổ phiếu quỹ đầu kỳ: 1.461.850 cp

- Số lượng cổ phiếu quỹ tái phát hành trong kỳ: 1.176.000 cp

  Trong đó, chi tiết cổ phiếu quỹ giao dịch trong kỳ như sau:
  - ✓ Đối tượng giao dịch: **Vietnam Property Holding**
  - ✓ Thời điểm giao dịch: 27/06/2012
  - ✓ Số lượng cổ phiếu giao dịch: 1.176.000 cp
  - ✓ Giá giao dịch: 10.000 đồng/cp
- Số lượng cổ phiếu quỹ tồn cuối kỳ: 285.850 cp

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1 Kết quả thực hiện kế hoạch:

Trong kỳ, Ban điều hành đã không hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2012. Nguyên nhân khách quan là tình hình chung tiếp tục khó khăn. Nguyên nhân chủ quan là Ban điều hành chưa đánh giá hết các rủi ro tiềm tàng ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong kỳ.

Các nguyên nhân trực tiếp dẫn đến kết quả thua lỗ như sau :

- Mặc dù Công ty đã nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kinh doanh phân bón, doanh số bán hàng thực hiện hơn 221,3 tỷ đồng, tăng 128,7% so với năm 2011 (96,7 tỷ đồng), tuy nhiên thị trường phân bón trong kỳ cũng không thuận lợi nên hiệu quả còn thấp. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ thực hiện 7,53 tỷ đồng, trong khi doanh thu hoạt động tài chính chỉ đạt 3,71 tỷ đồng, không đủ bù đắp các chi phí phát sinh.
- Các công ty liên kết hoạt động không hiệu quả dẫn đến khoản trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn lũy kế đến 31/12/2012 là 23.499.140.360 đồng
- Lãi suất vay vốn trong kỳ vẫn ở mức cao góp phần làm tăng chi phí lãi vay (10,81 tỷ đồng). Trích lập dự phòng phải thu quá hạn trong kỳ số tiền là 2,1 tỷ đồng cũng ảnh hưởng xấu đến kết quả kinh doanh trong kỳ.

Với nhiều khó khăn, kết quả kinh doanh năm 2012 Công ty tiếp tục lỗ 23.618.673.266 đồng, lũy kế lỗ đến 31/12/2012 là 26.707.974.965 đồng.

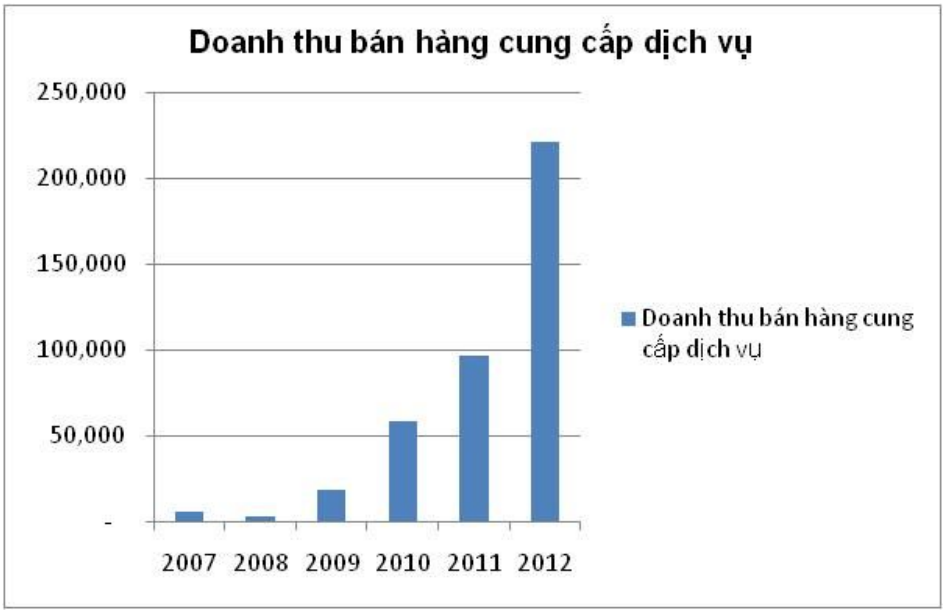
Đây là năm thứ 2 liên tiếp có kết quả kinh doanh thua lỗ. Tuy nhiên với nhiều nỗ lực, Công ty cũng đã đạt được một số kết quả nhất định:

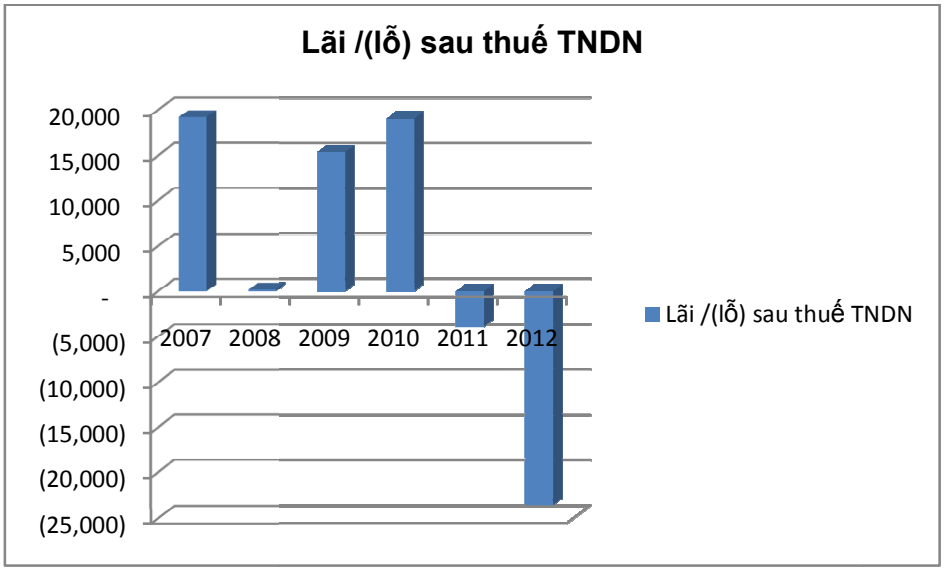
- Tiếp tục tái cấu trúc ngành nghề, chuyển một phần nguồn lực sang kinh doanh phân bón, tạo tiền đề cho việc mở rộng hoạt động này trong những năm tiếp theo.
- Đã đẩy mạnh phát hành Chuyên san Địa Ốc Việt Nam trên toàn quốc và đã đưa vào hoạt động Cổng thông tin điện tử www.diaocvietnam.org.vn. Đây là bước tiến quan trọng trong việc nâng tầm và phát triển Công nghệ bán nhà, phục vụ đắc lực cho hoạt động marketing bán hàng bất động sản.
- Duy trì hệ thống quản lý chất lượng ISO. Chuẩn hóa và chấp hành tốt các quy định về quản trị công ty đại chúng, quy định về CBTT trên TTCK. Thông tin về hoạt động Công ty luôn luôn được cung cấp đầy đủ và chính xác cho các Cổ đông thông qua các kênh: website của Công ty, wewbsite của Sở Giao dịch Chứng khoán, …

1.2 Kết quả kinh doanh giai đoạn 2007-2012

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Doanh thu bán hàng cung cấp dịch vụ	6,658	3,178	18,763	58,772	96,734	221,293
Doanh thu thuần	**6,658**	**3,178**	**18,763**	**58,772**	**96,705**	**221,264**
Giá vốn hàng bán	138	665	6,498	39,809	90,741	213,763
Lợi nhuận gộp	**6,520**	**2,513**	**12,265**	**18,963**	**5,964**	**7,530**
Doanh thu hoạt động tài chính	25,518	7,927	15,559	12,087	9,032	3,717
Chi phí tài chính	471	7,276	3,961	4,705	15,895	27,752
Trong đó: chi phí lãi vay	*126*	*126*	*2,840*	*3,104*	*7,921*	*10,818*
Chi phí bán hàng	691	400	373	223	73	58
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,184	5,109	4,518	5,543	5,280	7,056
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**26,692**	**(2,345)**	**18,972**	**20,579**	**(6,252)**	**(23,619)**
Thu nhập khác	-	3,342	33	6,382	13,622	-
Chi phí khác	-	287	23	3,764	9,810	-
Lợi nhuận khác	**-**	**3,055**	**10**	**2,618**	**3,812**	**-**
Tổng lợi nhuận trước thuế	**26,692**	**710**	**18,982**	**23,197**	**(2,440)**	**(23,618)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7,514	529	3,635	4,152	1,478	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-	-
Lãi /(lỗ) sau thuế TNDN	19,178	181	15,347	19,045	(3,918)	(23,618)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**2,563**	**16**	**1,285**	**1,220**	**-**	**-**





Có thể thấy, mặc dù có sự tăng trưởng vượt bậc về doanh thu do chuyển đổi cơ cấu ngành nghề, tuy nhiên do khó khăn chung Công ty đã không duy trì được khả năng sinh lãi trong năm 2011, 2012.

2 Đánh giá tình hình tài chính

- Năm 2012, Công ty luôn đảm bảo nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính. Trong kỳ không phát sinh bất kỳ khoản nợ phải trả quá hạn nào. Và trong ngắn hạn, Ban điều hành đánh giá mức tập trung thanh khoản ở mức thấp. Ban điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính.
- Mặc dù chỉ số Tổng nợ/Tổng tài sản chỉ ở mức 39,06%, tuy nhiên nhiên các chỉ số thanh toán nhanh hiện hữu của Công ty là không đảm bảo, cần khắc phục trong thời gian tới. Nguyên nhân là do mất cân đối trong cơ cấu tài sản, khi tài sản ngắn hạn năm 2012 chỉ chiếm chưa tới 20% tổng tài sản:

Cơ cấu tài sản	ĐVT	2009	2010	2011	2012
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	20.04	20.64	27.72	19.84
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	79.96	79.36	72.28	80.16

3 Kế hoạch của Ban điều hành

3.1 Định hướng kế hoạch 2013

Kế hoạch kinh doanh Dream House trong năm 2013 chủ yếu tập trung vào các hoạt động như sau:

Hoạt động kinh doanh phân bón:

- Định hướng đây là mảng kinh doanh chính của Công ty trong năm 2013 cũng như trong trung hạn khi các lĩnh vực bất động sản và tài chính tiếp tục khó khăn. Trong năm 2013, Dream House sẽ đẩy mạnh hơn hoạt động liên doanh, mua bán, đại lý phân bón. Tập

trung vốn lưu động triển khai nhập khẩu, ủy thác nhập khẩu các loại phân bón mà sản xuất trong nước chưa đáp ứng được như DAP, Kali, SA …Dự kiến Dream House sẽ phân phối từ 25.000 tấn – 27.000 tấn phân bón các loại, doanh số 300 tỷ đồng.

- **Hoạt động môi giới bất động sản:**

- Trong năm 2013, Dream House sẽ đẩy mạnh marketing phân phối cho các chủ đầu tư tại các khu vực Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Tp HCM, Cần Thơ . Dự kiến doanh số hoạt động này là 1,8 tỷ đồng

- **Hoạt động mua bán bất động sản**

- Tổng danh mục bất động sản đang đầu tư là hơn 95,6 tỷ đồng, dự kiến hoạt động mua bán bất động sản đóng góp 10 tỷ đồng doanh thu trong năm 2013.

- **Hoạt động đào tạo nghề, cho thuê văn phòng:**

- Kế hoạch doanh thu khoảng 600 triệu đồng

- **Hoạt động đầu tư tài chính:**

- Kế hoạch doanh thu hoạt động tài chính (lãi ngân hàng, lãi được chia, lãi chuyển nhượng vốn …) trong năm 2013 là 4 tỷ đồng.

- **Hoạt động đầu tư dự án:**

Năm 2013, dự kiến sẽ tiếp tục khó khăn trong công tác thu xếp vốn cho các dự án, do vậy Công ty sẽ hạn chế giải ngân vốn đầu tư, mà chủ yếu thực hiện tiếp thủ tục đầu tư dự án.

Kế hoạch kinh doanh năm 2013

ĐVT: VND

Khoản mục	Kế hoạch 2013
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**312,400,000,000**
Hoạt động KD phân bón	*300,000,000,000*
Hoạt động mua bán BĐS	*10,000,000,000*
Hoạt động môi giới BĐS	*1,800,000,000*
Hoạt động đào tạo nghề	*300,000,000*
Hoạt động cho thuê văn phòng + căn hộ	*300,000,000*
Giá vốn hàng bán	**291,150,000,000**
Lợi nhuận gộp	**21,250,000,000**
Doanh thu hoạt động tài chính	**4,000,000,000**
Chi phí tài chính	12,000,000,000
Trong đó: Chi phí lãi vay	10,000,000,000
Chi phí bán hàng	100,000,000
Chi phí quản lý	4,700,000,000
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**8,450,000,000**
Lợi nhuận khác	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**8,450,000,000**
Thuế TNDN	2,112,500,000
Lợi nhuận sau thuế	**6,337,500,000**
Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (EPS)	350

3.2 Giải pháp khắc phục và phương hướng thực hiện kế hoạch năm 2013

- Công ty sẽ nỗ lực thực hiện các giải pháp sau để kinh doanh có lãi trong năm 2013 và khắc phục lỗ lũy kế trong năm 2014: Giảm/thoái vốn đầu tư dài hạn vào các công ty liên kết và các dự án.
- Tăng vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh phân bón nhằm thực hiện kế hoạch doanh thu từ hoạt động này là 300 tỷ đồng, với dự báo thị trường phân bón năm 2013 sẽ thuận lợi hơn năm 2012.
- Chú trọng đầu tư vào các tài sản bất động sản có chất lượng và thanh khoản tốt. Quý 4/2012, công ty cũng đã thực hiện mua 08 sản phẩm căn hộ, quý 1/2013 tiếp tục mua vào 02 sản phẩm căn hộ. Tổng danh mục bất động sản đang đầu tư là hơn 95,6 tỷ đồng, công ty sẽ chú trọng hoàn thiện pháp lý, cho thuê và sẵn sàng bán ra.
- Đẩy mạnh quản trị nhằm nâng cáo hiệu quả hoạt động của các công ty liên kết trong nhóm Dream House Group. Trong năm 2012, khoản lỗ của các công ty liên kết chủ yếu là do thực hiện việc bán cắt lỗ các khoản đầu tư tài chính. Năm 2013 dự kiến sẽ không có lỗ đột biến tại các công ty liên kết.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty và Ban giám đốc

- Theo định hướng, năm 2012 Công ty chuyển hướng mạnh nguồn lực sang hoạt động kinh doanh phân bón. Tuy nhiên việc tập trung, huy động vốn lưu động nhằm thực hiện kế hoạch năm 2012 là không thuận lợi do khó khăn trong việc thực hiện kế hoạch thoái vốn từ các khoản đầu tư dài hạn, khó khăn trong thu hồi công nợ, cũng như khó khăn trong huy động vốn tín dụng. Vấn đề này cộng với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế đã tác động tới khả năng thực hiện kế hoạch của Ban điều hành. Trong điều kiện vốn lưu động hạn chế, Ban điều hành cũng đã nỗ lực, tuy vậy với những khó khăn của thị trường, chi phí tài chính tăng nhanh, phải trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn… đã dẫn đến thua lỗ. Do vậy, kết quả kinh doanh thua lỗ năm 2012 có phần lớn trách nhiệm của Hội đồng quản trị do không đánh giá hết các rủi ro.

2. Các định hướng, kế hoạch của Hội đồng quản trị

- Năm 2013, Hội đồng quản trị nhận định tiếp tục sẽ là một năm nhiều khó khăn – thách thức. Với mục tiêu dài hạn đã đề ra cho giai đoạn từ năm 2010 – 2015 là Dream House Investment Corp. sẽ phát triển thành tập đoàn đầu tư đa ngành vững mạnh, do đó trên cơ sở nền tảng đã được thiết lập, đánh giá những khó khăn thách thức cũng như cơ hội cho hoạt động kinh doanh năm 2013 và những năm tiếp theo, định hướng cho Ban điều hành sẽ là tiếp tục tái cấu trúc ngành nghề hiện hữu (bất động sản, đầu tư tài chính), giảm dần tỷ trọng đầu tư vốn dài hạn vào các dự án - các công ty liên kết, thu hồi công nợ, tập trung vốn lưu động kinh doanh phân bón… nhằm hoạt động hiệu quả hơn. Song song đó sẽ củng cố và hoàn thiện hơn nữa hệ thống quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực nhằm minh bạch hóa hoạt động.

- Với trình độ đội ngũ cán bộ nhân viên, sự gắn bó và kinh nghiệm quản lý của ban lãnh đạo cùng với nền tảng đã được xây dựng về nguồn lực, mạng lưới hoạt động, thương hiệu Dream House…Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Dream House sẽ vượt qua khó khăn, kinh doanh có lãi trong năm 2013 và tạo tiền đề phát triển một cách bền vững trong những năm tiếp theo.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

1.1 Các cuộc họp của HĐQT:

- Trong năm 2012, Hội đồng quản trị đã thực hiện tổng cộng 13 cuộc họp. Trong tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị đều do chủ tịch HĐQT chủ trì và có sự tham gia của tất cả các thành viên trong HĐQT, đại diện Ban TGĐ, đại diện Ban kiểm soát.

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	13	100%
2	Ông Vũ Duy Bằng	Phó chủ tịch	13	100%
3	Ông Trần Kim Cương	Ủy viên	13	100%
4	Ông Trần Anh Tùng	Ủy viên	13	100%
5	Ông Chappe Bertrand	Ủy viên	13	100%
6	Ông Lin Yi Huang	Ủy viên	9	69,2%
7	Bà Đặng Bích Hồng	Ủy viên	13	100%

1.2 Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:

- Trong năm 2012, HĐQT đã thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền và giám sát thực hiện hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty như:
    - Thực hiện kế hoạch năm 2012;
    - Quyết định việc tổ chức Đại hội cổ đông năm 2012;
    - Công tác chuẩn bị tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2012;
    - Quyết định phương án tái phát hành cổ phiếu quỹ;
    - Vay vốn lưu động kinh doanh phân bón;
    - Thoái vốn đầu tư tại Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt; Thoái vốn tại Công ty CP Thiết kế Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước;
    - Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

    …

1.3 Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị:

Stt	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	027/NQ-HĐQT-2012	30/03/2012	- Tổng kết hoạt động năm 2011, phương hướng hoạt động năm 2012 - Thông qua quyết định chốt danh sách, chuẩn bị ĐHĐCĐ thường niên 2012
2	038/BB/2012	16/04/2012	- Vay vốn tại OCB
3	045/BB/2012	27/04/2012	- Vay vốn tại OCB
4	048/QĐ/2012	02/05/2012	- Quyết định chuyển đổi pháp nhân thực hiện dự án Dream House Phuquoc Resort từ công ty mẹ qua công ty con
5	050/BB/2012	07/05/2012	- Nhận chuyển nhượng BĐS
6	054/BB/2012	09/05/2012	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012
7	057/BB/2012	11/05/2012	- Vay vốn tại OCB
8	062/BB/2012	07/06/2012	- Vay vốn tại OCB
9	065/BB/2012	14/06/2012	- Thoái vốn tại VFS
10	066/BB/2012	14/06/2012	- Tái phát hành cổ phiếu quỹ cho Vietnam Property Holding
11	077/BB/2012	23/07/2012	- Tái cấp hạn mức + vay vốn tại OCB
12	086/BB/2012	28/08/2012	- Thế chấp tài sản, vay vốn tại Ngân hàng Đông Á
13	093/BB/2012	08/09/2012	- Mở hạn mức + vay vốn tại Saigonbank
14	099/BB/2012	23/10/2012	- Thoái vốn tại Công ty CP Thiết kế Khánh Hội – Căn Nhà Mơ Ước

2. Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ trong việc giám sát, kiểm soát hoạt động của Công ty, công tác điều hành của HĐQT, Ban TGĐ cũng như việc tuân thủ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Đại diện Ban kiểm soát trong năm 2012 đã tham dự hầu hết các cuộc họp của HĐQT, Ban TGĐ cũng như tiếp cận và được cung cấp đầy đủ tất cả các thông tin để phục vụ công việc giám sát.
- Trong năm 2012 Ban kiểm soát cũng đã thực hiện các công việc sau:
    - Xem xét Báo cáo tài chính hàng tháng, quý, năm của Công ty.

- Theo dõi tình hình công nợ: phải thu – phải trả, vay ngân hàng, tình hình thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước.
- Đánh giá các hoạt động của HĐQT, Ban điều hành.
- Tình hình triển khai các dự án đầu tư và kế hoạch kinh doanh năm 2012.
- Đóng góp ý kiến về quản trị điều hành cho HĐQT và Ban TGĐ.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban tổng giám đốc

- Thù lao HĐQT :
  - Kế hoạch : 348.000.000 đồng
  - Thực hiện : 586.666.000 đồng
- Các giao dịch liên quan HĐQT, BKS và Ban TGĐ trong kỳ.

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	Ông Đặng Đức Trung – Phó TGĐ tổ chức niêm yết - là Chủ tịch HĐQT tại tổ chức thực hiện giao dịch	0	0	136.880	0,74	Đầu tư
2	Công Ty CP Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	Ông Đặng Đức Thành – Chủ tịch HĐQT tổ chức niêm yết – là CT HĐQT tại tổ chức thực hiện giao dịch	154.000	0,84	0	0	Cơ cấu danh mục đầu tư

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN 2012

1. Ý kiến kiểm toán

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

Số: 29 /2013/UHYHCM-BCKTĐL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 06 tháng 04 năm 2013, trình bày từ trang 05 đến trang 30 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 tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ các yêu cầu 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.

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 2012 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.

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY (TP. HÀ NỘI)

Tô Thị Thanh Nga
Phó Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1183/KTV

Phạm Thị Kim Nga
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1609/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 06 tháng 04 năm 2013

Chi nhánh Hồ Chí Minh:
46 phố Trương Quyền, phường 6, quận 3, TP. HCM
Điện thoại: 848.38204 899 Fax: 848.38204 909
www.uhyvietnam.com.vn
Thành viên hãng UHY Quốc Tế

2. Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2012

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 31/12/2012

Tháng 4 năm 2013

MỤC LỤC

NỘI DUNG	**TRANG**
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 30

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 2012.

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 2012 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 31/12/2012 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, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. 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,

S.Đ.K.K.D: 0304266964-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

Đặng Đức Thành
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2013

Số: 29 /2013/UHYHCM-BCKTĐL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 06 tháng 04 năm 2013, trình bày từ trang 05 đến trang 30 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 tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ các yêu cầu 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.

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 2012 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.

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY (TP. HÀ NỘI)

Tô Thị Thanh Nga
Phó Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1183/KTV

Phạm Thị Kim Nga
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1609/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 06 tháng 04 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**57.281.657.644**	**72.993.921.368**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**1.884.090.472**	**2.259.819.414**
Tiền	111		1.884.090.472	2.259.819.414
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**5**	**118.666.707**	**5.118.666.707**
Đầu tư ngắn hạn	121		780.312.500	5.780.312.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn	129		(661.645.793)	(661.645.793)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**44.361.408.529**	**56.455.208.848**
Phải thu khách hàng	131	6	6.220.203.858	34.613.286.413
Trả trước cho người bán	132	7	1.545.615.152	1.999.556.859
Các khoản phải thu khác	135	8	38.699.648.295	19.842.365.576
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(2.104.058.776)	-
Hàng tồn kho	**140**		**-**	**7.761.000**
Hàng tồn kho	141		-	7.761.000
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**10.917.491.936**	**9.152.465.399**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	34.539.143
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	301.434.320
Tài sản ngắn hạn khác	158	9	10.917.491.936	8.816.491.936
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**231.482.440.474**	**190.366.423.360**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
Tài sản cố định	**220**		**97.047.180.834**	**45.454.271.309**
Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.373.643.339	1.795.752.581
- Nguyên giá	*222*		*2.964.403.288*	*2.964.403.288*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.590.759.949)*	*(1.168.650.707)*
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	95.673.537.495	43.658.518.728
Bất động sản đầu tư	**240**		**-**	**-**
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**12**	**134.282.259.640**	**144.413.759.200**
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		109.431.400.000	97.671.400.000
Đầu tư dài hạn khác	258		48.350.000.000	55.550.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(23.499.140.360)	(8.807.640.800)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**153.000.000**	**498.392.851**
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	305.392.851
Tài sản dài hạn khác	268		153.000.000	193.000.000
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**288.764.098.118**	**263.360.344.728**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**112.777.294.296**	**75.331.284.124**
Nợ ngắn hạn	**310**		**112.671.294.296**	**75.197.102.306**
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	70.890.000.000	52.263.211.087
Phải trả người bán	312		1.097.460.302	157.572.002
Người mua trả tiền trước	313		-	36.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	352.712.031	1.366.237.020
Phải trả người lao động	315		173.886	-
Chi phí phải trả	316	15	543.994.430	185.959.041
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	39.305.249.803	20.015.262.221
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		481.703.844	1.172.860.935
Nợ dài hạn	**330**		**106.000.000**	**134.181.818**
Phải trả dài hạn khác	333		106.000.000	116.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	18.181.818
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**175.986.803.822**	**188.029.060.605**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**17**	**175.986.803.822**	**188.029.060.605**
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	14.474.207.120
Cổ phiếu quỹ	414		(1.997.652.689)	(10.045.512.673)
Quỹ đầu tư phát triển	417		7.559.866	7.559.866
Quỹ dự phòng tài chính	418		2.685.087.990	2.685.087.990
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(26.707.974.965)	(3.089.301.698)
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**288.764.098.118**	**263.360.344.728**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2013

Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Thuần	Đặng Đức Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**18**	**221.318.362.554**	**96.734.701.532**
Các khoản giảm trừ doanh thu	03	19	24.882.083	29.456.543
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	20	**221.293.480.471**	**96.705.244.989**
Giá vốn hàng bán	11	21	213.763.048.615	90.741.153.115
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**7.530.431.856**	**5.964.091.874**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	3.717.517.120	9.032.492.682
Chi phí tài chính	22	23	27.752.529.978	15.895.938.680
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*10.818.096.718*	*7.921.247.477*
Chi phí bán hàng	24		58.224.795	73.205.133
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.056.247.469	5.280.732.505
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(23.619.053.266)**	**(6.253.291.762)**
Thu nhập khác	31		380.000	13.622.258.365
Chi phí khác	32		-	9.810.179.712
Lợi nhuận khác	**40**		**380.000**	**3.812.078.653**
Lỗ kế toán trước thuế	**50**		**(23.618.673.266)**	**(2.441.213.109)**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	1.478.821.733
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lỗ sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(23.618.673.266)**	**(3.920.034.841)**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**		-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2013

Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Thuần	Đặng Đức Thành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
S.Đ.K.K.D: 0304266964-C.T.C.P
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**1**		**(23.618.673.266)**	**(2.441.213.109)**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	2		422.109.242	377.659.918
Các khoản dự phòng	3		18.295.558.336	7.972.036.593
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	5		(2.974.583.420)	(12.838.095.816)
Chi phí lãi vay	6		10.818.096.718	7.921.247.477
LN từ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***8***		***2.942.507.610***	***991.635.063***
Tăng giảm các khoản phải thu	9		14.715.175.863	(28.264.700.344)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		7.761.000	146.348.999
Tăng giảm các khoản phải trả	11		1.138.355.209	14.614.019.437
Tăng giảm chi phí trả trước	12		339.931.994	(36.301.466)
Tiền lãi vay đã trả	13		(10.460.061.329)	(8.143.579.421)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.276.012.247)	(2.595.282.299)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		20.000.000	205.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(684.090.793)	(152.683.803)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***6.743.567.307***	***(23.235.543.834)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản	21		(33.344.446.585)	(1.139.760.228)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản	22		629.427.819	9.809.689.018
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(8.000.000.000)	(3.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		5.000.000.000	4.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(11.910.000.000)	(28.761.400.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		9.385.000.000	10.027.470.900
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		917.517.120	4.602.976.700
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(37.322.501.646)***	***(4.461.023.610)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		11.760.000.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(183.583.516)	(10.045.512.673)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		149.160.380.016	87.865.211.087
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(130.533.591.103)	(52.802.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***30.203.205.397***	***25.017.698.414***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(375.728.942)**	**(2.678.869.030)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**2.259.819.414**	**4.938.688.444**
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**4**	**1.884.090.472**	**2.259.819.414**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2013

Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Thuần	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 chưa chính thức đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

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

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

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".

3.5 HÀNG TỒN KHO

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

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

3.7 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "*Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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*".

Tại ngày 31/12/2012, đơn vị trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn căn cứ vào báo cáo tài chính của các đơn vị nhận đầu tư đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận có ngoại trừ.

3.8 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 các 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.

3.8 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC(TIẾP)

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.

3.9 NGOẠI TỆ

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

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

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

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

3.10 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

3.11 THUẾ

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

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

Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2012 theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21/08/2012 của Bộ tài chính về việc"*hướng dẫn Nghị định số 60/2012/NĐ-CP ngày 30/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 29/2012/QH13 của Quốc hội về ban hành một số chính sách thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho tổ chức và cá nhân"*.

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

3.12 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng với 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, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư ngắn hạn, các khoản đầu tư dài hạn khác, các khoản phải thu khách hàng và tài sản tài chính khác.

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay và chi phí phải trả

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Công cụ tài chính phức hợp

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 Công ty không phát sinh cũng như không có số dư cần được trình bày và công bố theo yêu cầu của công cụ tài chính phức hợp.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2012		Tại 01/01/2012	
	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		**-**		**5.000.000.000**
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		**(661.645.793)**		**(661.645.793)**
Cộng		**118.666.707**		**5.118.666.707**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Công Ty Cổ Phần Tri Thức DN Quốc Tế	47.803.384	-
Công ty Cổ Phần Giao Dịch Trí Tuệ	46.467.281	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hằng	-	7.000.000.000
Phạm Văn Sơn	864.246.577	6.000.000.000
Đặng Văn Thông	2.000.000.000	4.785.000.000
Lâm Thị Bích Trâm	2.700.000.000	3.700.000.000
Công ty Cổ Phần Đại Dương	-	10.661.495.200
Khác	561.686.616	2.466.791.213
Cộng	**6.220.203.858**	**34.613.286.413**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức	1.330.560.000	1.330.560.000
Công ty TNHH TV TK XD Ngân Pháp	100.000.000	-
Khác	115.055.152	668.996.859
Cộng	**1.545.615.152**	**1.999.556.859**

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)

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Các Công ty liên kết của Dreamhouse	8.816.623.681	10.559.212.043
Dự án Phú Quốc	1.467.000.000	1.467.000.000
Dự án Nhơn Trạch	3.850.000.000	3.850.000.000
Công ty TNHH TM Thiên Hưng	-	453.698.630
Công ty Cổ Phần Đại Dương	7.661.495.200	-
Lâm Thị Diệu Hương	6.525.000.000	-
Phan Tấn Dũng	5.928.000.000	-
Đặng Thanh Sơn	3.071.000.000	-
Khác	1.380.529.414	3.512.454.903
Cộng	**38.699.648.295**	**19.842.365.576**

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Tạm ứng	10.914.491.936	8.813.491.936
- *Lê Đình Trung*	*5.967.000.000*	*3.651.000.000*
- *Lê Thị Thuần*	*1.692.870.000*	*1.692.870.000*
- *Huỳnh Thị Hoa Mai*	*2.003.000.000*	*2.000.000.000*
- *Dương Ngọc Hồng Nhung*	*1.078.596.776*	*1.078.596.776*
- *Đối tượng khác*	*173.025.160*	*391.025.160*
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	**10.917.491.936**	**8.816.491.936**

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Tổng số chi phí XDCB dở dang	**95.673.537.495**	**43.658.518.728**
Trong đó:		
Căn hộ C19-06 HA RV (19-05)	-	629.427.818
Khu đất E3+E6 Khu đô thị Nam Cần Thơ (4.300m2)	27.000.000.000	-
3 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình Q.Thủ Đức (**)	4.074.994.532	-
5 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình Q.Thủ Đức	7.569.452.053	-
Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh	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

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG (TIẾP)

(*) Bao gồm giá trị nhà và đất đã đưa vào sử dụng từ năm 2010. Tuy nhiên, hồ sơ thủ tục pháp lý chuyển quyền sở hữu cho Công ty vẫn chưa hoàn thành.

(**) Công ty tạm ứng tiền vào ngày 28/12/2012 cho bà Lâm Thị Diệu Hương mua chung cư. Hiện tại, chung cư mang tên bà Lâm Thị Diệu Hương, đến 31/12/2012 chưa được chuyển giao quyền sở hữu cho Công ty.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2012	**165.739.124**	**2.360.982.046**	**437.682.118**	**2.964.403.288**
Tại 31/12/2012	**165.739.124**	**2.360.982.046**	**437.682.118**	**2.964.403.288**
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2012	**81.768.574**	**649.200.015**	**437.682.118**	**1.168.650.707**
- Khấu hao trong năm	30.086.558	392.022.684	-	422.109.242
Tại 31/12/2012	**111.855.132**	**1.041.222.699**	**437.682.118**	**1.590.759.949**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2012	**83.970.550**	**1.711.782.031**	**-**	**1.795.752.581**
Tại 31/12/2012	**53.883.992**	**1.319.759.347**	**-**	**1.373.643.339**

Nguyên giá tài sản cố định ã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2012 là 483.302.268 đồng.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2012		Tại 01/01/2012	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**10.943.140**	**109.431.400.000**	**9.767.140**	**97.671.400.000**
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long*	*4.217.140*	*42.171.400.000*	*3.041.140*	*30.411.400.000*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội*	*1.288.000*	*12.880.000.000*	*1.288.000*	*12.880.000.000*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng*	*1.038.000*	*10.380.000.000*	*1.038.000*	*10.380.000.000*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam*	*1.350.000*	*13.500.000.000*	*1.350.000*	*13.500.000.000*
- *Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới*	*1.600.000*	*16.000.000.000*	*1.600.000*	*16.000.000.000*
- *Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế*	*1.450.000*	*14.500.000.000*	*1.450.000*	*14.500.000.000*
Đầu tư dài hạn khác	**623.660**	**48.350.000.000**	**2.143.660**	**55.550.000.000**
- *Công ty CP Chứng khoán Sao Việt*	-	-	*240.000*	*2.400.000.000*
- *Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt*	-	-	*1.080.000*	*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 Tiến Thịnh - Dự án trường học*	-	*37.500.000.000*	-	*29.500.000.000*
- *Công ty CP Khánh Hội Căn nhà Mơ Ước*	-	-	*200.000*	*2.000.000.000*
- *Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước*	*300.000*	*3.000.000.000*	*300.000*	*3.000.000.000*
- *Công ty CP Giải Pháp Thị Trường*	*320.000*	*3.200.000.000*	*320.000*	*3.200.000.000*
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	**-**	**23.499.140.360**	**-**	**8.807.640.800**
- *Công ty CP Chứng khoán Sao Việt*	-	-	-	*2.000.000.000*
- *Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt*		-	-	*3.455.351.889*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long*	-	*12.028.712.668*	-	*303.500.136*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội*	-	*3.182.989.642*	-	-
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng*	-	*1.724.131.295*	-	*406.595.641*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam*	-	*2.275.386.148*	-	-
- *Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước*	-	*1.784.097.207*	-	-
- *Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ*		*1.447.123.667*	-	*1.825.938.684*
- *Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới*		*1.048.199.733*	-	*816.254.450*
- *Công ty CP Giải Pháp Thị Trường*	-	*8.500.000*	-	-
Cộng	**-**	**134.282.259.640**		**144.413.759.200**

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	Tỷ lệ góp vốn (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**348.700.000.000**		
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long *B24-25, Đường số 1, KĐT Hưng Phú, P.Hưng Phú, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ*	110.000.000.000	30,00	30,00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội *Số 65 Đặng Xuân Bản, P. Đại Kim, Q. Hoàng Mai, Tp. Hà Nội*	40.000.000.000	45,00	45,00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng *K123/149 Cù Chính Lan, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng*	34.700.000.000	60,00	49,00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam *06 Lô C1, Rubyland, KĐT Mỹ Phước, H. Bến Cát, T. Bình Dương*	80.000.000.000	42,55	42,55
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới *Đường số 4, KĐT Lợi Bình Nhơn, Tp. Tân An, T. Long An*	54.000.000.000	50,00	49,00
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế *331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh*	30.000.000.000	30,00	30,00
Đầu tư dài hạn khác	**107.500.000.000**		
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ *331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh*	30.000.000.000	12,00	12,00
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh - Dự án trường học *331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh*	37.500.000.000		
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước *331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh*	30.000.000.000	10,00	10,00
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường *331 Trần Xuân Soạn, P. Tân Kiểng, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh*	10.000.000.000	12,00	12,00

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	50.000.000.000	16.500.000.000
Ngân Hàng TMCP Hàng Hải - CN Sài Gòn (2)	1.890.000.000	1.898.000.000
Ngân Hàng Đông Á - CN Quận 7 (3)	15.000.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương (4)	4.000.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Công Thương - CN Sài Gòn	-	18.900.000.000
Công ty CP Chứng Khoán VP Bank	-	2.965.211.087
Cộng	**70.890.000.000**	**52.263.211.087**

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (TIẾP)

(1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Sở Giao dịch TP Hồ Chí Minh. Hợp đồng tín dụng số 31/2012/HĐTD-DN ngày 04/09/2012, số tiền vay theo hạn mức tín dụng 50.000.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay tương ứng với từng thời điểm nhận nợ.

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

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

(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 hợp đồng tín dụng.

Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 062/2012/HĐTD ngày 17/02/2012 với số gốc vay 1.890.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay theo qui định của Ngân hàng TMCP Hàng Hải tại từng 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 Vương Hoàng Long và Bà Lâm Thị Bích Trâm thế chấp bảo lãnh khoản vay.

(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 0510H0155/1 ký ngày 04/09/2012 với số tiền vay là 4.500.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0510H0165/1 ký ngày 19/09/2012 với số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0510H0168/1 ký ngày 21/09/2012 với số tiền vay là 4.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 0510H0172/1 ký ngày 03/10/2012 với số tiền vay là 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.

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

- Thửa đất số 507, Tờ bản đồ số 1, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM thuộc sở hữu của Ông Đặng Đức Trung và Bà Nguyễn Thị Thu Hằng.

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (TIẾP)

- Thửa đất số 213, tờ bản đồ số 13, Xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè, Tp. HCM, trị giá 3.200.000.000đ thuộc sở hữu của công ty TNHH Thiên Hưng bảo lãnh, thế chấp khoản vay.

- Thửa đất số 881, tờ bản đồ số 29, P. Tân Phong, Quận 7, Tp. HCM thuộc sở hữu của Bà Đặng Bích Hồng bảo lãnh, thế chấp khoản vay.

(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 54/2012/HĐTDHM-DN ký ngày 10/09/2012 với hạn mức 8.000.000.000 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 là 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, Tp. HCM.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Thuế GTGT	264.578.763	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	80.979.064	1.356.991.312
Thuế thu nhập cá nhân	7.154.204	9.245.708
Cộng	**352.712.031**	**1.366.237.020**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Trích trước chi phí lãi vay	483.994.430	125.959.041
Trích trước chi phí kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Cộng	**543.994.430**	**185.959.041**

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

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Bảo hiểm xã hội	18.709.920	34.032.640
Kinh phí công đoàn	8.090.000	7.140.000
Các Công ty thành viên của Dreamhouse	22.657.868.203	3.349.468.941
Phải trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	16.559.731.800	16.559.731.800
Bảo hiểm thất nghiệp	754.880	4.793.840
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.095.000	60.095.000
Cộng	**39.305.249.803**	**20.015.262.221**

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 CỔ TỨC

Năm 2012 công ty không đạt lợi nhuận trong kinh doanh, do đó không phát sinh cổ tức chi trả cho cổ đông và khoản cổ tức phải trả cho cổ đông trong năm 2010 vẫn lũy kế đến thời điểm 31/12/2012.

17.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đến thời điểm 31/12/2012, Công ty chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của của Công ty như sau:

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

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sỡ hữu đến này 31/12/2012 như sau:

	Tại 31/12/2012		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Hội đồng Quản trị	5.940.464	59.404.640.000	32,29
Ban Tổng Giám đốc	122.143	1.221.430.000	0,66
Ban Kiểm soát	332.565	3.325.650.000	1,81
Các cổ đông khác	12.004.530	120.045.300.000	65,24
Cộng	**18.399.702**	**183.997.020.000**	**100%**

17.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2012 Cổ phiếu	Tại 01/01/2012 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000.000
SL cổ phiếu được phát hành và góp vốn đủ	18.399.702	18.399.702
+ *Cổ phiếu thường*	*18.399.702*	*18.399.702*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	285.850	1.461.850
+ *Cổ phiếu thường*	*285.850*	*1.461.850*
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	1.176.000	-
+ *Cổ phiếu thường*	*1.176.000*	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.113.852	16.937.852
+ *Cổ phiếu thường*	*18.113.852*	*16.937.852*
Mệnh giá 1 cổ phiếu (VND/cổ phần)	*10.000*	*10.000*

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
Tại 01/01/2011	**183.997.020.000**	**14.474.207.120**	**-**	**9.260.678**	**1.734.890.019**	**19.670.940.073**	**219.886.317.890**
- Lỗ 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)
- 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)
Tại 31/12/2011	**183.997.020.000**	**14.474.207.120**	**(10.045.512.673)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(3.089.301.698)**	**188.029.060.605**
Tại 01/01/2012	**183.997.020.000**	**14.474.207.120**	**(10.045.512.673)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(3.089.301.698)**	**188.029.060.605**
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(23.618.673.266)	(23.618.673.266)
- Cổ phiếu quỹ	-	3.528.556.500	8.047.859.984	-	-	-	11.576.416.484
Tại 31/12/2012	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**(1.997.652.689)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(26.707.974.965)**	**175.986.803.822**

Số lượng cổ phiếu quỹ đăng ký tái phát hành là 1.176.000 cổ phiếu, giá phát hành theo thỏa thuận bằng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Toàn bộ số lượng tái phát hành đã được công bố kết quả giao dịch được thực hiện vào ngày 27/06/2012.

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	**221.318.362.554**	**96.734.701.532**
Trong đó:		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	3.554.250.402	1.940.909.091
+ Doanh thu bán bất động sản	-	1.719.552.000
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	290.571.600	99.244.482
+ Doanh thu đào tạo	233.105.000	224.210.000
+ Doanh thu bán phân bón	217.195.020.856	92.538.923.335
+ Doanh thu bán sách	24.882.083	173.414.252
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	20.532.613	38.448.372

19. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	**24.882.083**	**29.456.543**
Trong đó:		
+ Doanh thu bán sách	24.882.083	29.456.543

20. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu thuần	**221.293.480.471**	**96.705.244.989**
Trong đó:		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	3.554.250.402	1.940.909.091
+ Doanh thu bán bất động sản	-	1.719.552.000
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	290.571.600	99.244.482
+ Doanh thu đào tạo	233.105.000	224.210.000
+ Doanh thu bán phân bón	217.195.020.856	92.538.923.335
+ Doanh thu bán sách	-	143.957.709
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	20.532.613	38.448.372

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn của bất động sản đầu tư	-	988.407.404
Giá vốn của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp	213.763.048.615	89.752.745.711
+ *Giá vốn bán sách*	-	*154.109.999*
+ *Giá vốn bán phân bón*	*213.471.893.615*	*89.344.885.712*
+ *Giá vốn đào tạo*	*291.155.000*	*253.750.000*
Cộng	**213.763.048.615**	**90.741.153.115**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	917.509.620	1.096.387.784
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	2.800.000.000	3.060.163.660
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.500	101.441.238
Chuyển nhượng vốn góp	-	4.774.500.000
Cộng	**3.717.517.120**	**9.032.492.682**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí lãi vay	10.818.096.718	7.921.247.477
Lỗ do chuyển nhượng chứng khoán	742.933.700	2.398.972
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	255.638
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	20.525.666.467	7.972.036.593
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(4.334.166.907)	-
Cộng	**27.752.529.978**	**15.895.938.680**

24. 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 đối với các chính sách tài chính và hoạt động.

Trong năm, các giao dịch và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu với các bên liên quan	**116.079.866.904**	**24.745.072.382**
Công ty TNHH ADC	111.960.095.237	13.666.666.668
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước	-	60.000.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	3.886.666.667	10.902.085.714
Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế	233.105.000	116.320.000
Mua hàng bên liên quan	**112.062.523.809**	**36.580.952.382**
Công ty TNHH ADC	112.062.523.809	36.580.952.382
Nhận chuyển nhượng bất động sản	**27.000.000.000**	**-**
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	27.000.000.000	-

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Vay mượn giữa các bên quan		
+ Thu hồi khoản vay	**5.000.000.000**	**-**
Công ty TNHH Thiên Hưng	5.000.000.000	-
+ Cho mượn	**15.886.021.327**	**19.320.948.333**
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	12.480.404.700	6.284.500.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	110.417.160	3.131.883.440
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	223.877.920	1.980.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	192.311.880	431.335.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	40.866.667	300.000.000
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	2.838.143.000	7.193.229.893
+ Thu hồi tiền cho mượn	**10.825.179.230**	**13.101.466.100**
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	6.034.002.350	7.991.466.100
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	1.660.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	1.400.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	933.176.880	35.000.000
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	3.858.000.000	2.015.000.000
+ Chi hộ	**223.877.920**	**21.474.240**
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	223.877.920	21.474.240

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2012 VND	Tại 01/01/2012 VND
Phải thu khách hàng	**2.272.803.384**	**4.807.098.364**
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	47.803.384	22.098.364
Đặng Văn Thông	2.000.000.000	4.785.000.000
Lâm Thị Thanh Bích	225.000.000	-
Phải thu khác	**17.815.623.681**	**13.890.779.173**
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	406.658.412	234.357.732
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước	141.534.161	-
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	390.866.667	-
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	7.877.564.441	8.656.421.441
Công ty TNHH Thiên Hưng	-	5.000.000.000
Đặng Thanh Sơn	3.071.000.000	-
Phan Tấn Dũng	5.928.000.000	-
Phải trả người bán	**576.285.000**	**57.630.000**
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	328.785.000	57.630.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	247.500.000	-
Phải trả khác	**22.657.868.202**	**3.349.468.941**
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	1.030.584.514	483.272.514
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	2.085.964.747	2.866.196.427
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	19.541.318.941	-
Đầu tư dài hạn khác	**37.500.000.000**	**29.500.000.000**
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	37.500.000.000	29.500.000.000

25. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm 2012	**Doanh thu bán phân bón VND**	**Môi giới Bất động sản VND**	**Cho thuê văn phòng, căn hộ VND**	**Hoạt động khác VND**	**Cộng VND**
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**217.195.020.856**	**3.554.250.402**	**290.571.600**	**278.519.696**	**221.318.362.554**
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	24.882.083	24.882.083
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	217.195.020.856	3.554.250.402	290.571.600	253.637.613	221.293.480.471
Giá vốn hàng bán	213.471.893.615	-	-	291.155.000	213.763.048.615
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**3.723.127.241**	**3.554.250.402**	**290.571.600**	**(37.517.387)**	**7.530.431.856**
Tỷ trọng					
+ Doanh thu thuần	98,15%	1,61%	0,13%	0,11%	100,00%
+ Lợi nhuận gộp	49,44%	47,20%	3,86%	-0,50%	100,00%

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các yếu tố rủi ro tài chính

Tổng quan

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

a. Rủi ro thị trường
b. Rủi ro tín dụng
c. Rủi ro thanh khoản

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

a. Rủi ro thị trường

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

(a.1) Rủi ro tiền tệ

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

(a.2) Rủi ro giá

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

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

(a.3) Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi vay vốn theo lãi suất thả 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.

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

b. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

Các khoản đầu tư

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

Số dư với ngân hàng

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

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

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

Giá trị các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác của Công ty tại ngày 31/12/2012 là 46.495.781.051 đồng. Trong đó giá trị phải thu không quá hạn tại 31/12/2012 là 10.812.822.325 đồng, giá trị phải thu khách hàng quá hạn tại ngày 31/12/2012 chi tiết bảng kê bên dưới:

Quá hạn	**Tại 31/12/2012** **VND**
Từ 1 đến 30 ngày	31.643.000
Từ 31 đến 60 ngày	93.800.000
Từ 61 đến 90 ngày	2.017.200.000
Trên 90 ngày	33.540.315.726
Cộng	**35.682.958.726**

Tổng giá trị các khoản công nợ quá hạn trên đã được Công ty đánh giá và trích lập dự phòng nợi phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2012 là 5.954.058.776 đồng, với giá trị dự phòng trích lập là 2.104.058.776 đồng.

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

c. Rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm VND	**Từ 1 đến 5 năm VND**	**Tổng VND**
Tại 31/12/2012			
Phải trả người bán	1.097.460.302	-	1.097.460.302
Các khoản vay	70.890.000.000	-	70.890.000.000
Chi phí phải trả	543.994.430	-	543.994.430
Nợ tài chính khác	39.305.249.803	106.000.000	39.411.249.803
Cộng	**111.836.704.535**	**106.000.000**	**111.942.704.535**
Tại 01/01/2012			
Phải trả người bán	157.572.002	-	157.572.002
Các khoản vay	52.263.211.087	-	52.263.211.087
Chi phí phải trả	185.959.041	-	185.959.041
Nợ tài chính khác	20.015.262.221	116.000.000	20.131.262.221
Cộng	**72.622.004.351**	**116.000.000**	**72.738.004.351**

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

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

c. Rủi ro thanh khoản

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2012			
Tiền	1.884.090.472	-	1.884.090.472
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	6.196.383.978	-	6.196.383.978
Tài sản tài chính khác	36.619.409.399	-	36.619.409.399
Cộng	**44.818.550.556**	**-**	**44.818.550.556**
Tại 01/01/2012			
Tiền	2.259.819.414	-	2.259.819.414
Đầu tư ngắn hạn	5.118.666.707	-	5.118.666.707
Phải thu khách hàng	34.613.286.413	-	34.613.286.413
Tài sản tài chính khác	19.842.365.576	-	19.842.365.576
Cộng	**61.834.138.110**	**-**	**61.834.138.110**

27. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 của Công ty đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2012

Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Thuần	Đặng Đức Thành

S.Đ.K.K.D: 0304266964-C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH