CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
DREAM HOUSE INVESTMENT CORP.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

Lập tháng 04 năm 2014

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**	**13**
1	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	13
2	Tổ chức và nhân sự	13
3	Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	19
4	Tình hình tài chính	27
5	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	28
III	**Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc**	**31**
1	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	31
2	Đánh giá tình hình tài chính	33
4	Kế hoạch và giải pháp của Ban điều hành	34
IV	**Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**	**37**
1	Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty và Ban giám đốc	37
2	Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	37
V	**Quản trị Công ty**	
1	Hội đồng quản trị	38
2	Ban kiểm soát	39
3	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS và Ban Tổng giám đốc	40
VII	**Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2013**	**41**
1	Ý kiến kiểm toán	41
2	Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2013	43

THÔNG ĐIỆP

CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông!

Theo định hướng, năm 2013 Công ty chuyển hướng nguồn lực sang hoạt động kinh doanh phân bón bên cạnh duy trì hoạt động kinh doanh - dịch vụ bất động sản. Tuy nhiên việc tập trung, huy động vốn lưu động nhằm thực hiện kế hoạch năm 2013 là không thuận lợi do khó khăn trong việc thực hiện thoái vốn từ các khoản đầu tư dài hạn, khó khăn trong việc bán các tài sản bất động sản, 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 đặt ra cho năm 2013 của Ban điều hành, dẫn đến việc không hoàn thành kế hoạch.

Năm 2014, Hội đồng quản trị nhận định bên cạnh các tín hiệu tích cực về vĩ mô, vẫn sẽ tiếp tục khó khăn cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Với trách nhiệm của mình, năm 2014 Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và giám sát Ban điều hành thực hiện tái cấu trúc ngành nghề hiện hữu theo định hướng phát triển công ty chuyên nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản và kinh doanh phân bón; phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ, bổ sung vốn lưu động nhằm giúp cân đối năng lực tài chính công ty và thực hiện thành công định hướng kinh doanh cho các năm tiếp theo; hoàn thiện hơn nữa hệ thống quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực nhằm minh bạch hóa hoạt động.

Với nền tảng đã được xây dựng, Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Dream House sẽ vượt qua khó khăn, tiếp tục kinh doanh có lãi trong năm 2014, bù đắp hết lỗ lũy kế trong năm 2015 và tạo tiền đề phát triển bền vững trong những năm tiếp theo.

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 của Công ty. Kính chúc Quý cổ đông và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty sức khỏe, thành công và thịnh vượng./.

CHỦ TỊCH HĐQT

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

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. 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, gồm:
    - 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
    - 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
    - Triển khai bán hàng thông qua quản trị kho hàng trên website www.dreamhouse.vn;

Công ty đã và đang phân phối các sản phẩm thuộc các dự án cho các công ty, chủ đầu tư có uy tín, khách hàng lẻ... Trong năm 2013, doanh thu từ hoạt động môi giới đạt 4,59 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 2013, doanh số từ hoạt động mua bán bất động sản thực hiện chỉ đạt 3,31 tỷ đồng do thị trường đóng băng cũng như khó khăn về vốn. Tồn kho bất động sản tại 31.12.2013 hơn 95,68 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, năm 2013 đạt 164,4 tỷ đồng.

3.4 Đầu tư dự án

- Dream House làm chủ đầu tư, liên kết đầu tư các dự án sau:
    - Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước - Dream House City, diện tích 75,86 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 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; Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Hy Vọng Mới hiện đã có đất sạch.

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 1.800 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, năm 2013 đạt 149 triệu đồng.

3.6 Đầu tư tài chính

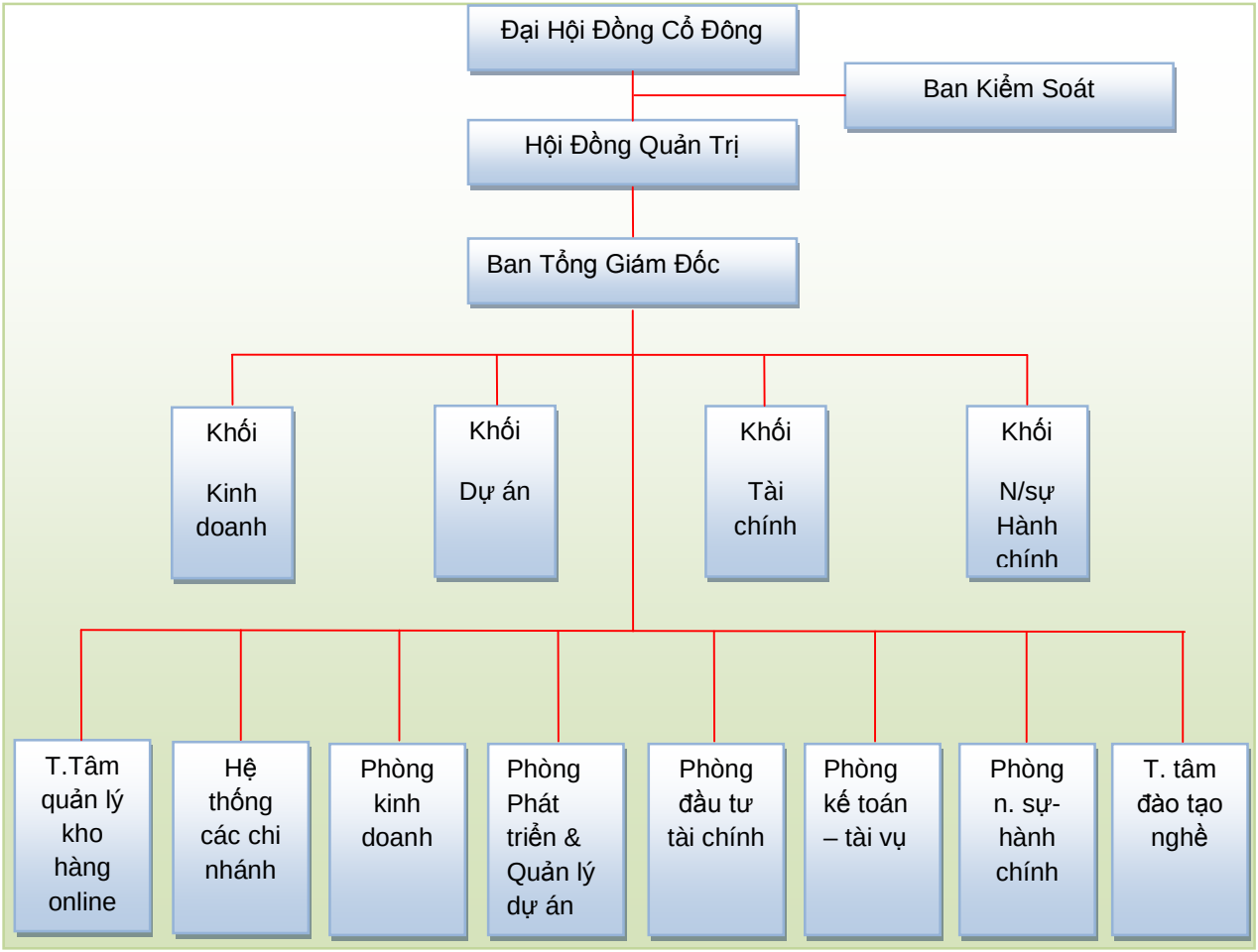
- Hoạt động đầu tư tài chính của Công ty chủ yếu là đầu tư dài hạn vào các đơn vị liên kết nhằm mục đích hình thành một nhóm các Công ty liên kết vững mạnh, hỗ trợ lẫn nhau trong việc khai thác dự án bất động sản tại các địa phương, đồng thời mở rộng và hoàn thiện chuỗi các chi nhánh phân phối sản phẩm 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 2013.

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 2013 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 41 Vạn Bảo, Quận Ba Đình, 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: 331 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM
- 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%

- **Công Ty CP Chứng khoán Nhất Việt**
  - Địa chỉ: Lầu 3, Tòa nhà CENTRAL PARK, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du Phường Bến Thành, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Môi giới chứng khoán; Tư vấn đầu tư chứng khoán; Tự doanh chứng khoán; Lưu ký chứng khoán
  - Vốn điều lệ: 135.000.000.000 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 : 800.000 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 5,92%

5. Định hướng phát triển

5.1 Các mục tiêu

- Trở thành một tập đoàn vững mạnh trên thị trường kinh doanh - dịch vụ 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, đầu tư, quản lý, cho thuê 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. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

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 nối và lãi suất cố định. Công ty quản trị rủi ro này bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

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. 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.

6.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

- Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, phần lớn tài sản tài chính của Công ty là tài sản có thể thu hồi trong vòng 1 năm (ngoại trừ khoản phải thu đã quá hạn thanh toán số tiền 19.195.751.525 đồng). Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn bằng cách tăng số vòng quay các khoản phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ.
- Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình thực hiện kế hoạch 2013

Khoản mục	Năm 2013		
	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ thực hiện (%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**312,400,000,000**	**172,819,009,105**	**55.32**
Hoạt động KD phân bón	*300,000,000,000*	164,463,028,702	
Hoạt động mua bán BĐS	*10,000,000,000*	3,317,089,759	
Hoạt động môi giới BĐS	*1,800,000,000*	4,595,545,455	
Hoạt động đào tạo nghề	*300,000,000*	149,360,000	
Hoạt động cho thuê văn phòng + căn hộ	*300,000,000*	289,981,545	
Hoạt động khác		4,003,644	
Giá vốn hàng bán	**291,150,000,000**	**160,463,385,818**	**55.11**
Hoạt động KD phân bón		*156,025,115,565*	
Hoạt động mua bán BĐS		*4,438,270,253*	
Lợi nhuận gộp	**21,250,000,000**	**12,355,623,287**	**58.14**
Doanh thu hoạt động tài chính	**4,000,000,000**	**58,631,105**	**1.47**
Chi phí tài chính	12,000,000,000	11,736,391,969	97.80
Trong đó: Chi phí lãi vay	10,000,000,000	9,542,736,522	95.43
Chi phí bán hàng	100,000,000	-	-
Chi phí quản lý	4,700,000,000	1,674,729,868	35.63
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**8,450,000,000**	**(996,867,445)**	**-**
Lợi nhuận khác	0	3,200,443,400	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**8,450,000,000**	**2,203,575,955**	**26.08**
Thuế TNDN	2,112,500,000	-	-
Lợi nhuận sau thuế	**6,337,500,000**	**2,203,575,955**	**34.77**
Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (EPS)	350	126	36.01

Các nguyên nhân không hoàn thành kế hoạch

- Tình hình kinh tế nói chung, ngành bất động sản nói riêng trong năm 2013 vẫn rất khó khăn, Dream House Investment Corp. và các công ty liên kết chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực này đã bị ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả kinh doanh.
- Lĩnh vực phân bón trong kỳ có biến động phức tạp về giá. Ban điều hành phải chú trọng vấn đề bảo toàn vốn, nên doanh số từ hoạt động phân bón là không đạt.
- Vốn lưu động trong kỳ cũng chưa đảm bảo để triển khai đúng kế hoạch kinh doanh

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 2013 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;

o Số lượng cổ phần sở hữu: 10.000 cổ phần, tương ứng 0,05% vốn điều lệ

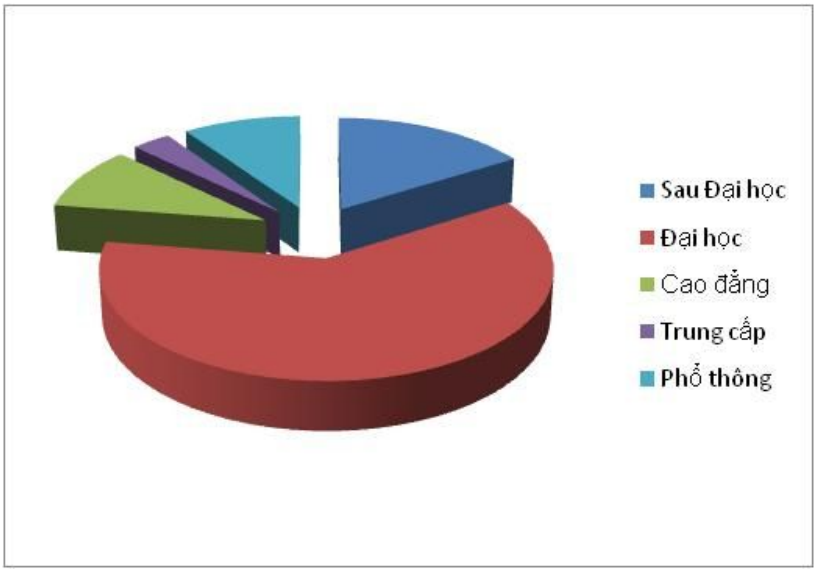
2.3 Lao động – tiền lương

Thống kê lao động

- Lao động tại thời điểm 31/12/2013 là 31 người

Stt	Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
1	Sau Đại học	5	16%
2	Đại học	19	61%
3	Cao đẳng	3	10%
4	Trung cấp	1	3%
5	Phổ thông	3	10%
	Tổng cộng	**31**	**100,00%**

- Cơ cấu lao động: 77,4% 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

- 100% cán bộ nhân viên Công ty được tham 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 2013: 8.34 triệu đồng/người/tháng

3 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

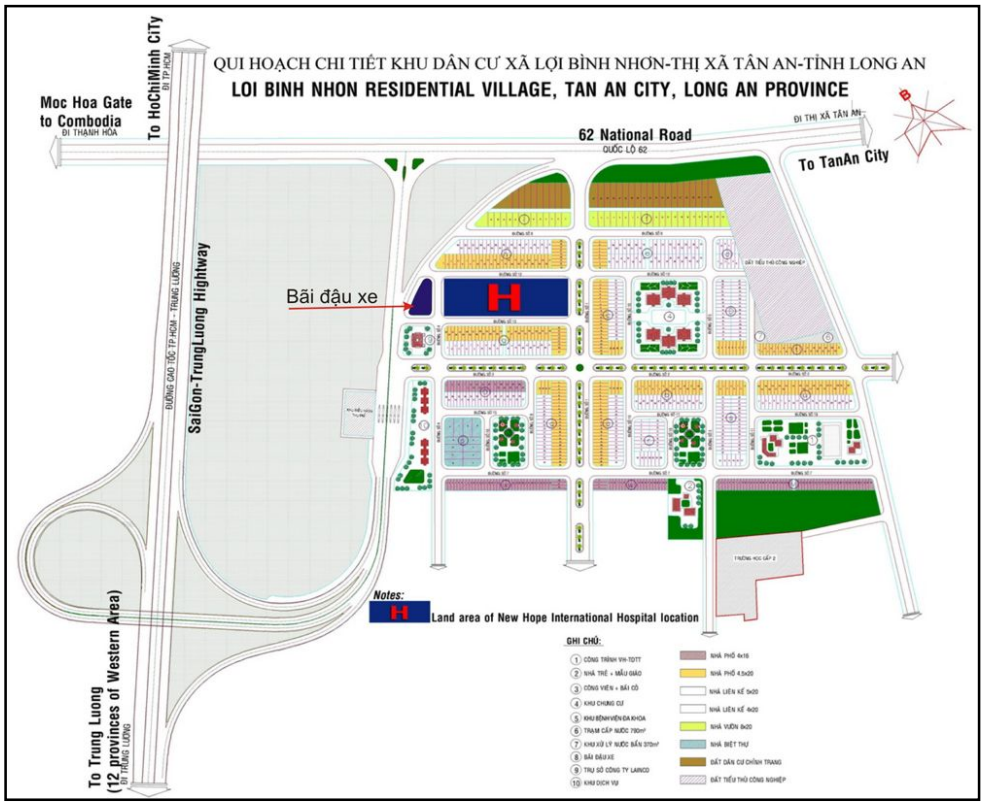
3.1 Dự án Bệnh viện đa khoa Quốc tế Hy Vọng Mới:

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 1: 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 2: 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 2014:**
  - Khảo sát địa chất.
  - Thiết kế cơ sở, xin phép xây dựng.
  - Đề án tiền khả thi thành lập bệnh viện.

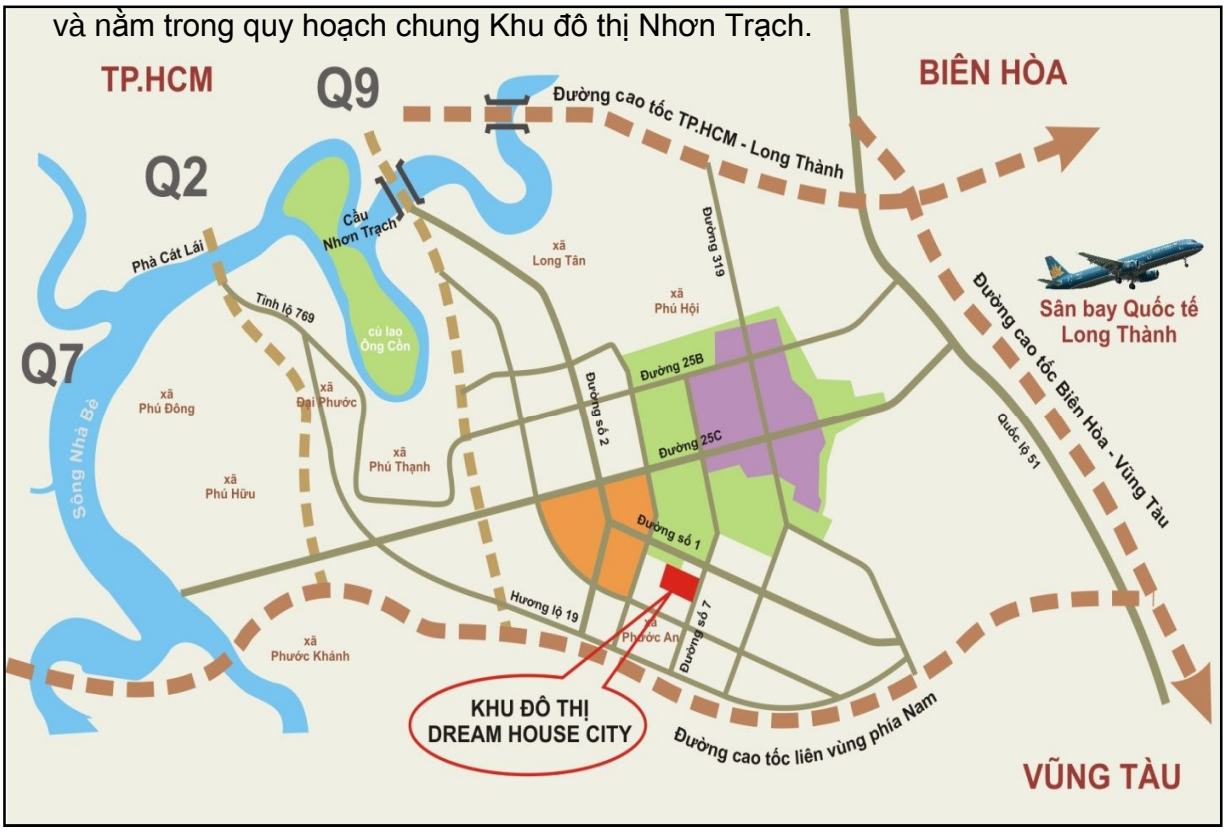
3.2 Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước – Dream House City

- **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".
- Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 22/07/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 KDC tại xã Phước An, huyện Nhơ 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 3: Họa đồ vị trí – dự án Dream House City

Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch 45,8686ha. Trong đó:

- Đất ở : 203.633 m2.
- Đất công cộng – dịch vụ đô thị : 27.709 m2.

- Đất công viên cây xanh : 86.321 m2.
- Đất giao thông : 141.023 m2.

  (Đã trừ phần quy hoạch bàn giao lại cho Huyện Nhơn Trạcn có diện tích 28,6233 hecta)

- **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 :**
  - Đã hoàn thành QH 1/2000

Hình 5: Phối cảnh dự án Dream House City

- **Kế hoạch thực hiện 2014:**
  - Quy hoạch 1/500.
  - Lập phương án BTGPMB.

3.3 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 6: 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 TNHH Thương mại Tiến Thịnh thực hiện đầu tư xây dựng dự án trường THPT.
  - Đã hoàn tất san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 100%.

Kế hoạch thực hiện 2014:

- Hoàn thành việc xin miễn giảm thuế chuyển mục đích sử dụng đất dự án theo chương trình của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường. Hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của dự án.
- 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 7: Phối cảnh dự án Trường trung học tư thục Tiến Thịnh

4 Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	263,357	288,764	292,215	1.20
Doanh thu thuần	96,705	221,293	172,819	(21.90)
Lợi nhuận gộp	5,964	7,530	12,356	64.09
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(6,252)	(23,619)	(997)	-
Lợi nhuận khác	3,812	-	3,200	-
Lợi nhuận trước thuế	(2,440)	(23,619)	2,203	-
Lợi nhuận sau thuế	(3,918)	(23,619)	2,203	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-

- Doanh thu thuần trong năm 2013 giảm 21,9% nhưng lợi nhuận gộp tăng 64,09% so với năm 2012, góp phần trang trãi các chi phí và có lợi nhuận sau thuế.

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 2013 là thấp:

Khả năng sinh lợi	ĐVT	2009	2010	2011	2012	2013
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	101.17	39.47	(2.52)	(10.67)	1.27
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	81.79	32.40	(4.05)	(10.67)	1.27
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8.06	8.63	(2.08)	(13.42)	1.24
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	6.87	7.66	(1.49)	(8.18)	0.75

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	2013
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	8.40	23.64	36.72	76.63	59.14
Doanh thu thuần/Vốn lưu động	%	41.92	114.52	132.49	386.33	306.79

Khả năng thanh toán

Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh tại thời điểm 31/12/2013 chỉ đạt gần 0,5 lần. Nguyên nhân chủ yếu là do mất cân đối trong cơ cấu tài sản khi tài sản ngắn hạn chỉ chiếm 19,28% tổng giá trị tài sản. Ban điều hành đánh giá mức tập trung thanh khoản ở mức thấp, tuy nhiên Ban điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo đủ nguồn tiền lưu động để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính.

Khả năng thanh toán	ĐVT	2009	2010	2011	2012	2013
Thanh toán ngắn hạn	Lần	1.57	1.84	0.97	0.51	0.49
Thanh toán nhanh	Lần	1.57	1.84	0.97	0.51	0.49

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	2013
Tổng nợ/Tổng tài sản	%	14.69	11.22	28.60	39.06	39.02
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	%	17.22	12.64	40.06	64.08	63.99
Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	%	14.95	12.62	39.99	64.02	63.93
Nợ dài hạn/Vốn chủ sở hữu	%	2.26	0.02	0.07	0.06	0.06

Cơ cấu tài sản

Cơ cấu tài sản	ĐVT	2009	2010	2011	2012	2013
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	20.04	20.64	27.72	19.84	19.28
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	79.96	79.36	72.28	80.16	80.72

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**	**15,837,595**	**86.08%**
1	Cá nhân	15,009,531	81.57%
2	Tổ chức	828,064	4.50%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**2,562,107**	**13.92%**
1	Cá nhân	1,381,707	7.51%
2	Tổ chức	1,180,400	6.42%
	Tổng cộng	**18,399,702**	**100%**

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 07/05/2013)

Sở hữu cổ đông lớn (nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần)

Stt	Tên Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Đặng Đức Thành	5,490,000	29.84%
	Vietnam Property Holding	1,176,000	6.39%
2	Chen Jung Chin	1,098,000	5.97%
3	Lâm Thị Thanh Bích	951,000	5.17%
	Tổng Cộng	**8,715,000**	**47.36%**

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 07/05/2013)

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	9,209	0.05%
7	Nguyễn Đình Thế	-	0.00%
	Tổng Cộng	**7,230,044**	**39.29%**

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 07/05/2013)

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 : 285.850 cp
- Số lượng cổ phiếu quỹ tái phát hành trong kỳ : 0 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:

Với mức thực hiện 55,32% kế hoạch doanh thu và 34,77% kế hoạch lợi nhuận sau thuế năm 2013, Ban điều hành đã không hoàn thành kế hoạch đặt ra trong kỳ. Nguyên nhân khách quan là tình hình kinh tế nói chung, ngành bất động sản nói riêng trong năm 2013 vẫn rất khó khăn, Dream House Investment Corp. và các công ty liên kết chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực này đã bị ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả kinh doanh. 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 không hoàn thành kế hoạch như sau

- Thanh khoản và giá bất động sản ở mức thấp nên việc bán ra danh mục bất động sản tồn kho của Công ty gặp khó khăn. Hiệu quả và lưu chuyển vốn từ hoạt động mua bán bất động sản thấp. Tồn kho danh mục bất động sản tại 31/12/2013 là cao và tồn hơn 95,68 tỷ đồng.
- Lĩnh vực phân bón trong kỳ có biến động phức tạp về giá. Ban điều hành phải chú trọng vấn đề bảo toàn vốn, nên doanh số và hiệu quả từ hoạt động phân bón là không đạt kỳ vọng. Doanh thu phân bón trong kỳ thực hiện ở mức 164,46 tỷ đồng, giảm 25% so với năm 2012 (221,3 tỷ đồng)
- Các công ty liên kết tiếp tục hoạt động không hiệu quả, dẫn đến khoản trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn bổ sung trong kỳ là 2.193.655.447 đồng
- Lãi suất vay vốn trong kỳ vẫn ở mức cao làm giảm hiệu quả kinh doanh
- Vốn lưu động trong kỳ cũng chưa đảm bảo để triển khai kế hoạch kinh doanh

Các kết quả đạt được

- Dù không hoàn thành kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận, nhưng điểm tích cực trong kỳ là hoạt động có lãi với giá trị lợi nhuận sau thuế thực hiện là hơn 2,2 tỷ đồng sau 2 năm liên tục bị lỗ.
- Tiếp tục tái cấu trúc ngành nghề. Bên cạnh việc chuyển một phần nguồn lực sang kinh doanh phân bón, thì Công ty chú trọng việc xây dựng và hoàn thiện các tiền đề, các mảng hoạt động bổ trợ để định hướng Dreamhouse dần chuyển thành công ty chuyên nghiệp môi giới, đầu tư, quản lý, khai thác, cho thuê bất động sản. Các mảng hoạt động bổ trợ tiếp tục được duy trì và mở rộng trong năm 2013-2014 như sau:
    - **Chuyên san "Địa ốc Việt Nam"**
    - ✓ Báo giấy: Liên kết với Công ty CP Tri thức Doanh nghiệp Quốc Tế để đẩy mạnh phát hành Chuyên san Địa Ốc Việt Nam trên toàn quốc. Cải tiến thường xuyên về hình thức, nội dung.

✓ Báo điện tử: Đã vận hành cổng thông tin điện tử chuyên ngành địa ốc www.diaocvietnam.org.vn

- **Trung tâm đào tạo – cấp chứng chỉ hành nghề kinh doanh bất động sản**

✓ Liên kết với Công ty CP Tri thức Doanh nghiệp Quốc Tế để đẩy mạnh hoạt động tuyển sinh, đào tạo cấp chứng chỉ hành nghề

- **Công trình sách "Kinh doanh bất động sản"**

✓ Công ty chủ trì và thông qua việc kết nối các chuyên gia, nhà quản lý … phát hành bộ sách chuyên đề kinh doanh bất động sản, gồm 16 cuốn. Bộ sách dự kiến hoàn thành 30/04/2014, được đăng ký với Ban Thi đua – Khen thưởng TPHCM là công trình kỷ niệm ngày giải phóng và thống nhất đất nước

- **Hệ thống chi nhánh**
  - ✓ Bên cạnh việc duy trì và nâng cao hiệu quả hoạt động của hệ thống chi nhánh hiện hữu, Công ty cũng chuẩn bị các điều kiện để trong trong thời gian tới mở lại các chi nhánh, sàn giao dịch tạm đóng cửa trước đây.
  - ✓ Khai thác hệ thống cộng tác viên

- Duy trì hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001 - 2008
- 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 cho 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 2009 - 2013

Chỉ tiêu	2009	2010	2011	2012	2013
Doanh thu bán hàng cung cấp dịch vụ	18,763	58,772	96,734	221,293	172,819
Doanh thu thuần	**18,763**	**58,772**	**96,705**	**221,264**	**172,819**
Giá vốn hàng bán	6,498	39,809	90,741	213,763	160,463
Lợi nhuận gộp	**12,265**	**18,963**	**5,964**	**7,530**	**12,355**
Doanh thu hoạt động tài chính	15,559	12,087	9,032	3,717	58
Chi phí tài chính	3,961	4,705	15,895	27,752	11,736
Trong đó: chi phí lãi vay	*2,840*	*3,104*	*7,921*	*10,818*	*9,542*
Chi phí bán hàng	373	223	73	58	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,518	5,543	5,280	7,056	1,674
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**18,972**	**20,579**	**(6,252)**	**(23,619)**	**(996)**
Thu nhập khác	33	6,382	13,622	-	3,200
Chi phí khác	23	3,764	9,810	-	-
Lợi nhuận khác	**10**	**2,618**	**3,812**	**-**	**3,200**
Tổng lợi nhuận trước thuế	**18,982**	**23,197**	**(2,440)**	**(23,618)**	**2,203**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3,635	4,152	1,478	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lãi /(lỗ) sau thuế TNDN	15,347	19,045	(3,918)	(23,618)	2,203
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1,285**	**1,220**	**-**	**-**	**126**

2 Đánh giá tình hình tài chính

- Năm 2013, 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. Trong ngắn hạn, Ban điều hành đánh giá mức tập trung thanh khoản là thấp. Ban điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính.
- Các chỉ số Tổng nợ/Tổng tài sản ở mức 39,02% và Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu chỉ ở mức 63,99%, nằm trong giới hạn an toàn, 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 2013 chỉ chiếm chưa tới 20% tổng tài sản.

3 Kế hoạch của Ban điều hành

3.1 Định hướng kế hoạch 2014

- Dự kiến từ 2014 trở đi, thị trường bất động sản sẽ dần ổn định trở lại và phát triển. Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động maketing – môi giới bất động sản; đầu tư + quản lý + cho thuê bất động sản
- Bên cạnh đó, tiếp tục mảng kinh doanh phân bón để luân chuyển vốn lưu động, tăng doanh số cũng như thu nhập.

Định hướng cụ thể các hoạt động như sau:

Hoạt động môi giới bất động sản:

- Trong năm 2014, Dream House tiếp tục marketing phân phối cho các chủ đầu tư, khách hàng lẻ tại các khu vực TPHCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ. Dự kiến doanh số hoạt động này là 5,0 tỷ đồng

Hoạt động đầu tư - mua bán bất động sản

- Với tổng danh mục bất động sản đang đầu tư tại 31/12/2013 là hơn 95,68 tỷ đồng và tình hình thanh khoản của thị trường bất động sản dần cải thiện, dự kiến hoạt động mua bán bất động sản đóng góp 20 tỷ đồng doanh thu trong năm 2014.

Hoạt động khai thác, quản lý bất động sản, cho thuê văn phòng

- Đây là mảng định hướng để Dream House dần chuyển thành công ty chuyên nghiệp đầu tư, quản lý, cho thuê bất động sản, tạo thu nhập thường xuyên cho công ty. Do vậy từ năm 2014 trở doanh nghiệp sẽ chú trọng phát triển trên cơ sở khai thác các bất động sản sẵn có và dần phát triển khách hàng, phát triển sản phẩm.
- Kế hoạch tổng doanh thu hoạt động này năm 2014 khoảng 2 tỷ đồng. Trong đó, việc khai thác tòa nhà 331 Trần Xuân Soạn và cho thuê 08 căn hộ đang đầu tư đóng góp hơn 1,0 tỷ đồng.

Hoạt động kinh doanh phân bón:

- Dự kiến năm 2014 Công ty thực hiện phân phối khoảng 25.000 tấn phân bón các loại, doanh số 221,5 tỷ, lợi nhuận gộp 17,72 tỷ:

STT	KHOẢN MỤC	ĐVT	KẾ HOẠCH 2014
1	**Sản lượng sản phẩm**		
	Phân NPK	Tấn	2,000
	Phân Urê	Tấn	5,000
	Phân DAP	Tấn	10,000
	Phân Kali	Tấn	4,000
	Phân SA	Tấn	4,000
2	**Đơn giá bán tạm tính**		
	Phân NPK	đồng	13,000,000
	Phân Urê	đồng	8,500,000
	Phân DAP	đồng	10,500,000
	Phân Kali	đồng	8,000,000
	Phân SA	đồng	4,000,000
3	**Tổng doanh thu**	**đồng**	**221,500,000,000**
	Phân NPK	đồng	26,000,000,000
	Phân Urê	đồng	42,500,000,000
	Phân DAP	đồng	105,000,000,000
	Phân Kali	đồng	32,000,000,000
	Phân SA	đồng	16,000,000,000
4	**Giá vốn hàng bán**	**đồng**	**203,780,000,000**
	Phân NPK	đồng	23,920,000,000
	Phân Urê	đồng	39,100,000,000
	Phân DAP	đồng	96,600,000,000
	Phân Kali	đồng	29,440,000,000
	Phân SA	đồng	14,720,000,000
5	**Lợi nhuận gộp**	**đồng**	**17,720,000,000**

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 2014 là 2 tỷ đồng.

Hoạt động đầu tư dự án:

Năm 2014, 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.

3.2 Tổng hợp kế hoạch kinh doanh năm 2014

Khoản mục	Kế hoạch 2014 (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**248,500,000,000**
Giá vốn hàng bán	**220,780,000,000**
Lợi nhuận gộp	**27,720,000,000**
Doanh thu hoạt động tài chính	**2,000,000,000**
Cổ tức, lợi nhuận được chia, chuyển nhượng vốn	1,000,000,000
Lãi tiền gửi + cho vay	1,000,000,000
Chi phí tài chính	**12,000,000,000**
Trong đó: Chi phí lãi vay	10,000,000,000
Chi phí bán hàng	**1,000,000,000**
Chi phí quản lý	**4,000,000,000**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**12,720,000,000**
Thu nhập khác	-
Chi phí khác	-
Lợi nhuận khác	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**12,720,000,000**
Thuế TNDN	3,180,000,000
Lợi nhuận sau thuế	**9,540,000,000**
Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (EPS)	527
Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến (%)	-

3.3 Giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2014

Ban Điều hành Công ty sẽ nỗ lực thực hiện các giải pháp sau để tiếp tục kinh doanh có lãi trong năm 2014 và tiến đến khắc phục hết lỗ lũy kế trong năm 2015:

- Tiếp tục giảm/thoái vốn đầu tư dài hạn vào các công ty liên kết/các dự án.
- Bán ra các tài sản là bất động sản đang đầu tư trong danh mục tồn kho hơn 95,68 tỷ đồng
- Tập trung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ bất động sản và kinh doanh phân bón.
- Phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 184 tỷ lên 300 tỷ đồng. Mục đích phát hành là tăng vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh phân bón và đầu tư - khai thác bất động sản.
- Đẩy mạnh quản trị nhằm nâng cáo hiệu quả hoạt động của các công ty liên kết trong nhóm Dream House Group.

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 2013 Công ty chuyển hướng nguồn lực sang hoạt động kinh doanh phân bón bên cạnh duy trì hoạt động kinh doanh - dịch vụ bất động sản. Tuy nhiên việc tập trung, huy động vốn lưu động nhằm thực hiện kế hoạch năm 2013 là không thuận lợi do khó khăn trong việc thực hiện thoái vốn từ các khoản đầu tư dài hạn, khó khăn trong việc bán các tài sản bất động sản, 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 đặt ra cho năm 2013 của Ban điều hành, dẫn đến việc không hoàn thành kế hoạch.

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

- Năm 2014, Hội đồng quản trị nhận định bên cạnh các tín hiệu tích cực về vĩ mô, vẫn sẽ tiếp tục khó khăn cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Với trách nhiệm của mình, năm 2014 Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung sau:
  - ✓ Tiếp tục tái cấu trúc ngành nghề hiện hữu theo định hướng phát triển công ty chuyên nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản và kinh doanh phân bón. Theo đó, công tác điều hành cần chú trọng giảm dần tỷ trọng đầu tư vốn dài hạn vào các dự án - các công ty liên kết. Tập trung các nguồn lực và vốn lưu động kinh doanh dịch vụ bất động sản và mua bán phân bón.
  - ✓ Phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ, bổ sung vốn lưu động nhằm giúp cân đối năng lực tài chính công ty và thực hiện thành công định hướng kinh doanh cho các năm tiếp theo.
  - ✓ 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, thương hiệu Dream House…Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Dream House sẽ vượt qua khó khăn, tiếp tục kinh doanh có lãi trong năm 2014, bù đắp hết lỗ lũy kế trong năm 2015 và tạo tiền đề phát triển 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 2013, Hội đồng quản trị đã thực hiện tổng cộng 12 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 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	12	100,0%
2	Ông Vũ Duy Bằng	Phó chủ tịch	12	100,0%
3	Ông Trần Kim Cương	Ủy viên	12	100,0%
4	Ông Trần Anh Tùng	Ủy viên	8	67,0%
5	Ông Chappe Bertrand	Ủy viên	12	100,0%
6	Ông Lin Yi Huang	Ủy viên	5	42,0%
7	Bà Đặng Bích Hồng	Ủy viên	12	100,0%

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

- Trong năm 2013, 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:
    - ✓ Giám sát thực hiện kế hoạch năm 2013;
    - ✓ Quyết định việc tổ chức Đại hội cổ đông năm 2013;
    - ✓ Thông qua chương trình và nội dung Đại hội cổ đông thường niên 2013;
    - ✓ Các quyết định liên quan duy trì hạn mức tín dụng, thế chấp tài sản vay vốn lưu động kinh doanh phân bón tại Ngân hàng Phương Đông, Ngân hàng Đông Á, Saigonbank
    - ✓ Chủ trương thoái vốn tại Dự án Trương Trung học Tư thục Tiến Thịnh;
    - ✓ Quyết định liên quan chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng bất động sản;

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

Stt	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	15B/BB/2013	15/03/2013	- Thông qua chủ trương thoái vốn Dự án Trường Trung học Tư thục Tiến Thịnh
2	17/BB-2013	01/04/2013	- Quyết định chuyển nhượng BĐS lẻ
3	18/BB-2013	01/04/2013	- Quyết định việc duy trì hạn mức tín dụng tại Ngân hàng Đông Á
4	24/BB-2013	12/04/2013	- Thông qua quyết định chốt danh sách cổ đông, thông qua nội dung chuẩn bị ĐHĐCĐ thường niên 2013
5	31/BB/2013	01/04/2013	- Quyết định thế chấp bổ sung tài sản tại Ngân hàng Đông Á
6	36/BB-2013	31/05/2013	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013
7	43/BB-2013	29/06/2013	- Quyết định nhận chuyển nhượng 03 BĐS lẻ
8	48/BB-2013	25/07/2013	- Quyết định duy trì hạn mức tín dụng tại Saigonbank
9	57/BB-2013	11/09/2013	- Quyết định việc nhận chuyển nhượng 02 căn hộ TDH Phước Bình
10	61/BB-2013	14/09/2013	- Quyết định việc chuyển nhượng 01 căn hộ chung cư Giai Việt
11	65/BB-2013	19/09/2013	- Quyết định thế chấp bổ sung tài sản tại Saigonbank
12	75/BB-2013	18/11/2013	- Quyết định thế chấp bổ sung tài sản, duy trì hạn mức tín dụng tại Ngân hàng Phương Đông

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 2013 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 2013 Ban kiểm soát cũng đã thực hiện các công việc sau:
    - Xem xét Báo cáo tài chính hàng 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 2013.
- 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 + BKS:
  - Kế hoạch : 400.000.000 đồng
  - Thực hiện : 135.000.000 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	Không phát sinh./.						

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN 2013

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: 34 /2014/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 2013

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính của công ty được lập ngày 07 tháng 04 năm 2014, trình bày từ trang 06 đến trang 33 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Chi nhánh Hồ Chí Minh:
46 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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

S.Đ.K.K.D: 0102021062-001-C.T.N.H.H
CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY (TP. HÀ NỘI)
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Phan Thanh Điền
Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
1496-2013-112-1

Mai Việt Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
2334-2013-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2014

2. Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2013

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

UHY

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Tháng 4 năm 2014

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

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

Số: 34 /2014/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 2013

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính của công ty được lập ngày 07 tháng 04 năm 2014, trình bày từ trang 06 đến trang 33 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Phan Thanh Điền	**Mai Việt Hùng**
Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số 1496-2013-112-1	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số 2334-2013-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

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	Lê Thị Thuần	Nguyễn Minh Đức
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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

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	Lê Thị Thuần	Nguyễn Minh Đức
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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

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	**Lê Thị Thuần**	**Nguyễn Minh Đức**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

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

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 228/2009/TT-BTC.

3.5 HÀNG TỒN KHO

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

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn luỹ kế.

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

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Trong năm, Bất động sản đầu tư là Nhà cửa được trích khấu hao trong thời gian 25 năm.

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀ DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "*Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 31/12/2013, đơn vị trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn căn cứ vào báo cáo tài chính của các đơn vị nhận đầu tư đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận có ngoại trừ.

3.9 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.10 NGOẠI TỆ

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

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

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

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.11 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

3.12 THUẾ

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

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

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

3.12 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

3 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

3.13 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2013		Tại 01/01/2013	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị VND
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn	**20.005**	**780.312.500**	**20.005**	**780.312.500**
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	*20.000*	*780.000.000*	*20.000*	*780.000.000*
+ Cổ phiếu khác	*5*	*312.500*	*5*	*312.500*
Đầu tư ngắn hạn khác		-		-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		**(661.645.793)**		**(661.645.793)**
Cộng		**118.666.707**		**118.666.707**

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

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

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

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

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

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

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

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

7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU NHÀ NƯỚC

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

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

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

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

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

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

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

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

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2013		Tại 01/01/2013	
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**10.943.140**	**109.431.400.000**	**10.943.140**	**109.431.400.000**
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long*	*4.217.140*	*42.171.400.000*	*4.217.140*	*42.171.400.000*
- *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 Tri thức doanh nghiệp Quốc tế*	*1.450.000*	*14.500.000.000*	*1.450.000*	*14.500.000.000*
Đầu tư dài hạn khác	**1.980.000**	**55.450.000.000**	**620.000**	**48.350.000.000**
- *Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt*	*1.360.000*	*13.600.000.000*	-	-
- *Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ*	-	*4.650.000.000*	-	*4.650.000.000*
- *Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh*	-	*31.000.000.000*	-	*37.500.000.000*
- *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	-	**25.692.795.807**	-	**23.499.140.360**
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long*	-	*14.117.991.696*	-	*12.028.712.668*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội*	-	*3.084.610.949*	-	*3.182.989.642*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng*	-	*1.119.381.746*	-	*1.724.131.295*
- *Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam*	-	*2.443.635.649*	-	*2.275.386.148*
- *Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới*	-	*1.661.252.639*	-	*1.048.199.733*
- *Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước*	-	*1.047.305.749*	-	*1.784.097.207*
- *Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt*	-	*707.250.637*	-	-
- *Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ*	-	*1.502.366.742*	-	*1.447.123.667*
- *Công ty CP Giải Pháp Thị Trường*	-	*9.000.000*	-	*8.500.000*
Cộng		**139.188.604.193**		**134.282.259.640**

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

12.1 CHI TIẾT CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

	Vốn điều lệ VND	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ vốn cam kết góp %	Tỷ lệ vốn Thực góp %	Tỷ lệ biểu quyết %
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**348.700.000.000**	**247.351.600.000**			
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	110.000.000.000	100.716.600.000	30,00	41,87	41,87
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	40.000.000.000	35.000.000.000	45,00	29,66	29,66
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	34.700.000.000	16.880.000.000	60,00	94,79	49,00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	80.000.000.000	40.650.000.000	42,55	33,21	33,21
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	54.000.000.000	32.300.000.000	50,00	49,54	49,00
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	30.000.000.000	21.805.000.000	30,00	21,33	21,33
Đầu tư dài hạn khác	**101.000.000.000**	**51.409.500.000**			
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	30.000.000.000	11.459.500.000	12,00	27,92	27,92
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh - Dự án trường học	31.000.000.000	31.000.000.000	38,75	100,00	49,00
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	30.000.000.000	5.750.000.000	10,00	52,17	49,00
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	10.000.000.000	3.200.000.000	12,00	100,00	49,00
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	136.000.000.000	136.000.000.000	10,00	10,00	10,00

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

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

13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (TIẾP)

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

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

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

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

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

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

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.2 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 01/01/2012	**183.997.020.000**	**14.474.207.120**	(10.045.512.673)	7.559.866	2.685.087.990	**(3.089.301.699)**	**188.029.060.604**
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(23.618.673.266)	(23.618.673.266)
- Cổ phiếu quỹ	-	3.528.556.500	8.047.859.984	-	-	-	11.576.416.484
Tại 31/12/2012	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**(1.997.652.689)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(26.707.974.965)**	**175.986.803.822**
Tại 01/01/2013	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**(1.997.652.689)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(26.707.974.965)**	**175.986.803.822**
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	2.203.575.955	2.203.575.955
Tại 31/12/2013	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**(1.997.652.689)**	**7.559.866**	**2.685.087.990**	**(24.504.399.010)**	**178.190.379.777**

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.3 CỔ TỨC

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

17.4 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2013 Cổ phiếu	Tại 01/01/2013 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
+ *Cổ phiếu thường*	-	*285.850*
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	-	1.176.000
+ *Cổ phiếu thường*	-	*1.176.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.399.702	18.113.852
+ *Cổ phiếu thường*	*18.399.702*	*18.113.852*
Mệnh giá 1 cổ phiếu (VND/cổ phần)	*10.000*	*10.000*

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn của bất động sản đầu tư	4.341.850.253	-
Giá vốn của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp	156.121.535.565	213.763.048.615
Trong đó		
+ *Giá vốn bán phân bón*	*156.025.115.565*	*213.471.893.615*
+ *Giá vốn đào tạo*	*96.420.000*	*291.155.000*
Cộng	**160.463.385.818**	**213.763.048.615**

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

23. THU NHẬP KHÁC

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

24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

25. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Số dư với các bên liên quan

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

Thu nhập của Ban Giám đốc

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

Giao dịch với các bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

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

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm 2013	**Doanh thu bán phân bón** VND	**Môi giới Bất động sản** VND	**Doanh thu bán Bất động sản** VND	**Hoạt động khác** VND	**Cộng** VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**164.463.029.702**	**4.595.545.455**	**3.317.088.759**	**443.345.189**	**172.819.009.105**
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.463.029.702	4.595.545.455	3.317.088.759	443.345.189	172.819.009.105
Giá vốn hàng bán	156.025.115.565	-	4.341.850.253	96.420.000	160.463.385.818
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**8.437.914.137**	**4.595.545.455**	**(1.024.761.494)**	**346.925.189**	**12.355.623.287**
Tỷ trọng					
+ Doanh thu thuần	95,16%	2,66%	1,92%	0,26%	100,00%
+ Lợi nhuận gộp	68,29%	37,19%	-8,29%	2,81%	100,00%

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

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

26.2 TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

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

Tài sản nhận thế chấp của các đơn vị khác

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

26.3 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

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

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro giá

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

26.3 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO THỊ TRƯỜNG (TIẾP)

Rủi ro giá (tiếp)

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

Rủi ro lãi suất

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

RỦI RO TÍN DỤNG

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

Các khoản đầu tư

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

Số dư với ngân hàng

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

26.3 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO THANH KHOẢN

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

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

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

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

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

26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

26.3 QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Rủi ro thanh khoản

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

27. THÔNG TIN SO SÁNH

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

Đặng Đức Thành	**Lê Thị Thuần**	**Nguyễn Minh Đức**
Tổng Giám đốc	**Kế toán trưởng**	**Người lập biểu**

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

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

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

Chi nhánh Hồ Chí Minh:
46 Trương Quyền,
phường 6, quận 3,
TP . HCM, Việt Nam
Điện thoại: +848 38204 899
Fax : +848.38204 909
www.uhyvietnam.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
DREAM HOUSE INVESTMENT CORP.

331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Q.7, TP.HCM
Điện thoại : 08.3872 8148 - 3872 3438 - Fax: 08.3872 2701
Website : www.dreamhouse.vn