ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0304266964 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 02 tháng 04 năm 2010)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 616 /UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 20 tháng 9 năm 2010)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Bản cáo bạch và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

Trụ sở: 58/1 – 58/2 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 387 28148 Fax: (84.8) 3872 2701

Email: info@dreamhouse.vn Website: www.dreamhouse.vn

Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Trụ sở: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897 Fax: (84.8) 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn Website: www.ssi.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên: Lê Đình Trung Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Điện thoại: (84-8) 38728148

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

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

dream house

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0304266964 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 02 tháng 04 năm 2010)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 676/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

SSI

Bản cáo bạch và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

Trụ sở: 58/1 – 58/2 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 387 28148 Fax: (84.8) 3872 2701

Email: info@dreamhouse.vn Website: www.dreamhouse.vn

Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Trụ sở: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897 Fax: (84.8) 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn Website: www.ssi.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên: Lê Đình Trung Chức vụ: Phó tổng giám đốc

Điện thoại: (84-8) 38728148

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0304266964 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 02 tháng 04 năm 2010)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phần

Giá bán:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Chào bán cho cán bộ công nhân viên của Công ty: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Chào bán cho nhà đầu tư lớn: không thấp hơn 16.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng chào bán: 5.010.000 cổ phiếu

- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: 749.500 cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu: 749.500 cổ phiếu
- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 1.798.800 cổ phiếu
- Chào bán cho Cán bộ công nhân viên của Công ty: 112.200 cổ phiếu
- Chào bán cho nhà đầu tư lớn: 1.600.000 cổ phiếu

Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 50.100.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công Ty Dịch vụ Kiểm Toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 86/8 Phổ Quang, P.2, Quận Tân Bình, Tp.HCM

Điện thoại: (84.8) 3997 6746 Fax: (84.8) 399 76748

Email: infohcm@uhyvietnam.com.vn Website: www.uhyvietnam.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 38 242 897 Fax: (84.8) 38 242 997

E-mail: ssi@ssi.com.vn Website: www.ssi.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 1

1. Rủi ro về kinh tế 1
2. Rủi ro về luật pháp 1
3. Rủi ro do đặc thù 2
4. Rủi ro của đợt chào bán 3
5. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán 3
6. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu 4
7. Rủi ro khác 5

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 6

1. Tổ chức chào bán 6
2. Tổ chức tư vấn 6

III. CÁC KHÁI NIỆM 7

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN 8

1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển 8
2. Cơ cấu tổ chức Công ty 10
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty 11
4. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông 15
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức chào bán; 16
6. Hoạt động kinh doanh 18
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất 28
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 29
9. Chính sách đối với người lao động 31
10. Chính sách cổ tức 31
11. Tình hình tài chính 32
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng 35
13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty 46
14. Các dự án đầu tư của Công ty 47
15. Chiến lược phát triển kinh doanh 52
16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012 53
17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 54
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký chào bán 55
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán 55

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN 56

1. Loại cổ phiếu 56
2. Mệnh giá 56
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán 56
4. Giá chào bán dự kiến 56

5. Phương pháp tính giá 56
6. Phương thức phân phối 56
7. Thời gian phân phối cổ phiếu (dự kiến) 57
8. Kế hoạch đăng ký mua cổ phiếu và phương thức thực hiện quyền 57
9. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài 63
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng 63
11. Các loại thuế có liên quan 63
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu 64
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 65
1. Mục đích chào bán 65
2. Phương án khả thi 65
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 76
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN 77
1. Tổ chức chào bán 77
2. Tổ chức tư vấn 77
3. Tổ chức kiểm toán 78
PHỤ LỤC ..... Error! Bookmark not defined.

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh bất động sản, xây dựng. Khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu về nhà ở, thuê văn phòng, cao ốc sẽ tăng...; và ngược lại, khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển của ngành, và hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Chính sách tiền tệ thắt chặt có thể sẽ hãm đà của các nhà đầu cơ vào thị trường. Mặc dù điều đó có thể giúp tránh bong bóng BĐS nhưng nó cũng làm ngưng các giao dịch, tăng áp lực giảm giá nhà trong nhiều phân khúc
  - ❖ Thống kê cho thấy rằng tín dụng vào BĐS chiếm khoảng 11,76% tổng tín dụng của toàn bộ nền kinh tế là 91,84 tỷ USD. Tuy nhiên, phần lớn tiền cho BĐS tập trung ở hai thành phố có hạ tầng phát triển nhất là Hà Nội và Hồ Chí Minh với 14,5% và 51%. Điều đó cũng gây sức ép tới việc thiếu hụt nguồn vốn cho các dự án BĐS ở khu vực địa lý khác.
  - ❖ Các nguồn tài chính truyền thống bị thiếu hụt trong năm 2010 do tín dụng thắt chặt có thể dẫn tới các công ty BĐS, các nhà đầu tư và người mua BĐS quan ngại thêm về tính thanh khoản, mức hợp lý của giá BĐS trong khi các công ty BĐS lại khó khăn về tìm vốn để tài trợ cho các dự án do lãi suất cao khi không còn chính sách hỗ trợ lãi suất. Điều này rõ ràng sẽ tạo ra vòng luẩn quẩn cản trở BĐS phục hồi.
  - ❖ Tuy nhiên, hiện nay với cơ chế thỏa thuận lãi suất trung và dài hạn đã phần nào gỡ bỏ gánh nặng vốn, mở ra hướng mới cho nhà đầu tư trong tương lai.
- Năm 2010, kỳ vọng về lạm phát vẫn còn đó, đẩy giá nguyên vật liệu tăng cao lên. Từ đó lại ảnh hưởng tới lợi nhuận BĐS và có thể tăng giá BĐS vốn đã ở mức cao.
- Tuy nhiên, khả năng phục hồi của kinh tế thế giới cùng sự tăng trưởng bền vững trong nước được dự báo bắt đầu từ giữa cuối quý II/2010, sẽ tạo động lực mạnh cho thị trường BĐS hồi phục.

2. Rủi ro về luật pháp

- Là công ty Cổ phần hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, hiện nay hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản và các Luật khác. Những thay đổi liên quan đến các văn bản luật nêu trên cũng như văn bản dưới luật nếu có sẽ ảnh hưởng đến đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Hầu hết các luật pháp cơ bản liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp đã được Quốc hội thông qua, kỳ vọng sẽ tạo môi trường đầu tư, kinh doanh, cạnh tranh thông thoáng, minh bạch, bình đẳng và lành mạnh cho các doanh nghiệp. Trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, các thay đổi của luật và văn bản dưới luật có thể tạo ra rủi ro về luật pháp;
- Trong năm 2009, với việc nhiều bộ luật và quy định sẽ có hiệu lực như: Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế giá trị gia tăng mới, Luật Sở hữu trong thị trường bán lẻ và nhà ở

cho người nước ngoài; tăng lệ phí trước bạ đối với chuyển nhượng bất động sản v.v… có thể khiến tình hình thị trường bất động sản trong nước có nhiều thay đổi và khó dự đoán.

3. Rủi ro do đặc thù

3.1 Rủi ro trong hoạt động môi giới bất động sản

- Là Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh môi giới bất động sản nên những biến động liên quan đến thị trường bất động sản trong nước sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh của Công ty;
- Các chính sách thắt chặt tiền tệ của chính phủ nhằm điều tiết nền kinh tế và quản lý tăng trưởng tín dụng trong nước (nếu có) sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường bất động sản trong nước. Cụ thể là các công ty bất động sản sẽ gặp khó khăn trong việc huy động vốn để triển khai thực hiện dự án, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án trong khi những người có nhu cầu về nhà ở thì gặp khó khăn trong việc vay vốn ngân hàng để mua nhà. Tất cả những vấn đề trên nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng đến tiến độ bán hàng và thu tiền đối với các sản phẩm bất động sản do Công ty phân phối, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Cùng với sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong những năm gần đây, ngày càng có nhiều các công ty tham gia vào trong thị trường, kể cả trong lĩnh vực đầu tư xây dựng bất động sản và lĩnh vực kinh doanh phân phối bất động sản. Điều này tạo ra sự cạnh tranh với Công ty trong hoạt động phân phối bất động sản của mình.

3.2 Rủi ro từ hoạt động đầu tư – kinh doanh bất động sản

- Trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nhà ở và các khu đô thị mới, thời gian thi công của các dự án thường kéo dài; việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Những yếu trên đã ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động cũng như đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Chi phí nguyên vật liệu (sắt, thép, xi măng, v.v…) chiếm tỉ trọng lớn trong giá thành các công trình của Công ty. Do đó những biến động của giá cả nguyên vật liệu sẽ ảnh hưởng đến chi phí và khả năng sinh lời của Công ty khi Công ty đầu tư vào các dự án bất động sản;
- Tính minh bạch của thị trường bất động sản Việt Nam chưa cao: mức độ cạnh tranh trong việc đấu thầu đầu tư các dự án bất động sản lớn vẫn còn thấp; thông tin về quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch chưa được công bố kịp thời, đầy đủ và nhất quán; chưa có cơ chế cung cấp thông tin thị trường bất động sản một cách hữu hiệu; do đó nhà đầu tư còn gặp nhiều trở ngại và không bình đẳng trong việc tiếp cận dự án phát triển nhà ở và khu đô thị mới, người dân cũng khó khăn khi tìm mua trực tiếp nhà ở.

3.3 Rủi ro từ hoạt động đầu tư tài chính

- Bên cạnh hoạt động môi giới bất động sản, hoạt động đầu tư tài chính đóng góp một tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Trong trường hợp thị trường chứng khoán có những biến động, Công ty sẽ phải trích lập dự phòng rủi ro cho những khoản đầu tư của mình, việc này sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.

- Trong kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm tới thì hoạt động đầu tư tài chính vẫn đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu doanh thu lợi nhuận của Công ty. Tuy nhiên trong trường hợp thị trường chứng khoán trong nước có biến động thì Công ty sẽ gặp khó khăn trong việc chuyển nhượng phần vốn góp, thanh lý các khoản đầu tư v.v… và điều này sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu lợi nhuận của Công ty trong những năm sắp tới.

4. Rủi ro của đợt chào bán

- Mục đích của đợt chào bán chủ yếu là nhằm huy động vốn để triển khai dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Dreamhouse Phuquoc Resort 8.86 ha và bổ sung vào vốn lưu động. Trong đợt chào bán này, Công ty không sử dụng dịch vụ Bảo lãnh phát hành vì vậy có thể đợt chào bán sẽ không thành công. Trong trường hợp này, mục tiêu huy động vốn của Công ty sẽ gặp khó khăn và do đó sẽ phần nào tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Việc chào bán thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty sẽ làm tăng số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường, do đó nếu Công ty vẫn chủ trương duy trì tỷ lệ chi trả cổ tức như cũ thì cần lượng tiền chi trả cổ tức sẽ nhiều hơn và ảnh hưởng lợi nhuận giữ lại. Trong trường hợp kinh doanh có biến động lớn, Công ty có thể gặp những áp lực về việc trả cổ tức cũng như nguồn vốn cho đầu tư.

Phương án xử lý khi đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến:

- Thị trường chứng khoán Việt Nam trong thời gian gần đây diễn biến khá linh hoạt cùng với chỉ số thông tin thị trường thế giới và các ảnh hưởng của đòn bẩy tài chính. Trong trường hợp thị trường có sự suy giảm lớn trong thời gian diễn ra đợt chào bán có thể dẫn đến việc các đối tượng được chào bán từ chối mua cổ phần gây rủi ro không bán hết lượng cổ phần chào bán. Theo đó, nếu không thu đủ tiền từ đợt chào bán như dự kiến, Dream House sẽ có phương án vay vốn ngân hàng để bổ sung vốn đầu tư cho dự án và bổ sung nguồn vốn kinh doanh.

5. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

- Bất động sản là ngành có rủi ro kinh doanh cao và thường gắn liền với chu kỳ phát triển của nền kinh tế, đặc biệt lĩnh vực bất động sản có mối tương quan chặt chẽ với dòng vốn FDI. Hiện nay, do ảnh hưởng của thời kỳ hậu khủng hoảng nên viêc thu hút nguồn vốn FDI vào Việt Nam cũng hạn chế. Điều này dẫn đến việc triển khai các dự án bất động sản tại Việt Nam cũng gặp nhiều khó khăn .

- Hiện nay, Dreamhouse đang bắt đầu tham gia đầu tư vào các dự án nên có thể gặp một số khó khăn trong giai đoạn đầu, buộc phải liên kết với các đối tác có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực phát triển các dự án BĐS ; do đó có thể phát sinh một số rủi ro từ phía đối tác ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

- Ngoài ra, do đặc thù của ngành là khách hàng sẽ thanh toán theo từng đợt để triển khai các dự án nên chậm trễ trong việc thanh toán của khách hàng cũng ảnh hưởng đến tiến độ của các dự án.

- Đồng thời, do đặc thù của dự án bất động sản, dự án khu resort phụ thuộc nhiều vào chính sách vĩ mô của nhà nước, tính thanh khoản và tâm lý của khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định các nhân tố này cũng ảnh hưởng đến rủi ro của doanh nghiệp trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

6. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành:

- Phát hành 749.500 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu ;
- Phát hành 749.500 cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu ;
- Chào bán 1.798.800 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Giá phát hành dự kiến: 10.000 đồng/cổ phần ;
- Chào bán 112.200 cổ phiếu cho CBCNV. Giá phát hành dự kiến: 10.000 đồng/cổ phần ;
- Chào bán 1.600.000 cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn. Giá phát hành dự kiến: không thấp hơn 16.000 đồng/cổ phần.

Nhà đầu tư cần lưu ý một số vấn đề sau:

❖ Điều chỉnh kỹ thuật giá tham chiếu của cổ phiếu DRH tại ngày không hưởng quyền nhận cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu thưởng và mua cổ phiếu mới

$$\text{Giá tham chiếu ngày XR} = \frac{\text{Giá đóng cửa trước ngày XR} + (\text{Mệnh giá} \times I_{\text{cổ tức}}) + (\text{Mệnh giá} \times I_{\text{thưởng}}) + (\text{Giá phát hành} \times I_{\text{phát hành}})}{(1 + I_{\text{cổ tức}} + I_{\text{thưởng}} + I_{\text{phát hành}})}$$

XR : ngày giao dịch không hưởng quyền (quyền nhận cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu thưởng và quyền mua thêm cổ phiếu của cổ đông hiện hữu)

$I_{\text{cổ tức}}$*: tỷ lệ trả cổ tức 5%*

$I_{\text{thưởng}}$ *: tỷ lệ cổ phiếu thưởng 5%*

$I_{\text{phát hành}}$*: tỷ lệ phát hành thêm 12%*

Ví dụ:

- Giả sử giá cổ phiếu DRH phiên trước ngày giao dịch không hưởng quyền (cổ phiếu thưởng và mua thêm đối với cổ đông hiện hữu) là 19.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành là: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá tham chiếu cổ phiếu DRH trong ngày giao dịch không hưởng quyền là:

$$\frac{19.000 + (10.000 \times 5\%) + (10.000 \times 5\%) + (10.000 \times 12\%)}{(1+5\%+5\%+12\%)} = 17.377\text{đồng}$$

(Lưu ý: số lượng cổ phiếu phát hành cho CBCNV, nhà đầu tư lớn không ảnh hưởng đến giá tham chiếu của DRH)

- Giá này sẽ được làm tròn thành 17.300 đồng/cổ phiếu.
- Như vậy, giá tham chiếu cổ phiếu DRH trong ngày giao dịch không hưởng quyền giảm 1.700 đồng/cổ phiếu so với giá đóng cửa phiên giao dịch trước đó.

❖ Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

$$EPS = \frac{\text{Lãi chia cho cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu thường đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó: Lãi chia cho cổ đông = Thu nhập ròng – cổ tức ưu đãi

Trường hợp phát hành quyền mua cổ phiếu và nhận cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu, EPS cơ bản sẽ được điều chỉnh tương ứng với **tỷ lệ điều chỉnh giá tham chiếu** của cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền (trong ngày giao dịch không hưởng quyền, mã cổ phiếu được ghi kèm ký hiệu về trạng thái giao dịch: XR)

Ví dụ:

- EPS cơ bản của DRH tính đến hết quý 2/2010 là 881 đồng/cổ phiếu *(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán quý 2/2010)*
- Giả sử giá cổ phiếu DRH phiên trước ngày XR là 19.000 đồng/cổ phiếu
- Giá tham chiếu ngày XR là 17.300 đồng/cổ phiếu (tính ở trên)
- Hệ số điều chỉnh = 19.000 / 17.300 = 1,10
- EPS sẽ được điều chỉnh tương ứng = 881 / 1,10 = 801 đồng/cổ phiếu
- EPS điều chỉnh giảm 80 đồng/cổ phiếu

7. Rủi ro khác

- Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến Công ty như các hiện tượng thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo v.v…

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức chào bán

Ông Đặng Đức Thành	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám Đốc
Bà Lê Thị Thuần	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông Phạm Hoàng Lương	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

- Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Bà Nguyễn Thanh Hương Chức vụ: Giám đốc khối dịch vụ Ngân hàng đầu tư

(Theo Giấy uỷ quyền số 29/2008/UQ-SSI do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc ký ngày 01/10/2008)

- Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước (Dreamhouse). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

-	UBCKNN:	Uỷ ban chứng khoán nhà nước
-	ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
-	HĐQT:	Hội đồng quản trị
-	SGDCK:	Sở giao dịch chứng khoán
-	TPHCM :	Thành phố Hồ Chí Minh
-	UBND:	Uỷ ban nhân dân
-	BGĐ:	Ban giám đốc
-	BKS:	Ban kiểm soát
-	Công ty:	Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
-	Tổ chức chào bán:	Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
-	Dreamhouse:	Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
-	Tổ chức tư vấn:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – SSI
-	Điều lệ Công ty:	Điều lệ Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
-	CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
-	CP:	Cổ phiếu
-	HĐTV:	Hội đồng thành viên
-	TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
-	BCTC:	Báo cáo tài chính.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
- Tên tiếng anh: Dream House Investment Corporation
- Tên viết tắt: Dream House Investment Corp.
- Trụ sở chính: 58/1 – 58/2 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Q.7, TP. HCM
- Điện thoại: (84.8) 38 728 148
- Fax: (84.8) 38 712 701
- Website: www.dreamhouse.vn
- E-mail: info@dreamhouse.vn
- Mã số thuế : 0304266964
- Giấy CNĐKKD số 0304266964 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 02 tháng 04 năm 2010;
- Vốn điều lệ hiện tại: 149.900.000.000 đồng;
- Nơi mở tài khoản ngân hàng :

TT	Ngân hàng giao dịch	Số tài khoản	Ghi chú
1	Đông Á – Chi Nhánh Phú Mỹ Hưng – TPHCM	004602240001	VND
2	Phương Đông – OCB – Chi Nhánh Tân Thuận – TPHCM	0008100000117009	VND
3	Phương Đông – OCB – Sở GD Thành phố HCM	0100100018923000	VND

- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - ❖ 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 mạng 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.
  - ❖ Bán buôn phân bón.

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Căn nhà Mơ Ước, được thành lập theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103004401

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.
- Tháng 04/2007, Công ty tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng.
- Tháng 06/2007, Công ty tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng
- Tháng 04/2008, Công ty tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng.
- 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 tại thời điểm 02/12/2009 là 149.900.000.000 đồng.
- Ngày 03/12/2009, Công ty đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và tiến hành các thủ tục đăng ký với UBCKNN theo quy định. Ngày 03/03/2010 Công ty đã nhận được công văn của UBCKNN chấp thuận Công ty đủ điều kiện để trở thành công ty đại chúng và đồng thời Công ty có nghĩa vụ công bố thông tin và thực hiện các nghĩa vụ của công ty đại chúng theo quy định của pháp luật.
- Ngày 26/07/2010, Công ty chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng Khoán Tp.HCM.

1.3 Tổng hợp quá trình tăng vốn của Công ty từ khi thành lập

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm	Vốn tăng thêm	Phương thức	Vốn điều lệ (Đồng)
03/2006 – Cổ đông sáng lập góp vốn			16.350.000.000
Lần 1: 10/2006	33.650.000.000	Cổ đông sáng lập góp vốn (Theo NQĐHCĐ số 33/NQ/ HĐCĐ-2006 ngày 26/10/2006)	50.000.000.000
Lần 2: 04/2007	30.000.000.000	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)	80.000.000.000
Lần 3: 06/2007	25.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu (Theo NQHĐCĐ số 40/NQ/HĐCĐ-2007 ngày 04/06/2007)	105.000.000.000
Lần 4: 04/2008	15.564.060.000	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu, CBCNV và cổ đông chiến lươc (Theo NQĐHCĐ số 38/NQ/HĐCĐ-2008 ngày 25/01/2008)	120.564.060.000
Lần 5: 10/2009	29,335,940,000	Phát hành riêng lẻ cho CBCNV và cổ đông chiến lược (Theo NQĐHCĐ số 123/NQ/HĐCĐ-2009 ngày 21/10/2009)	149.900.000.000

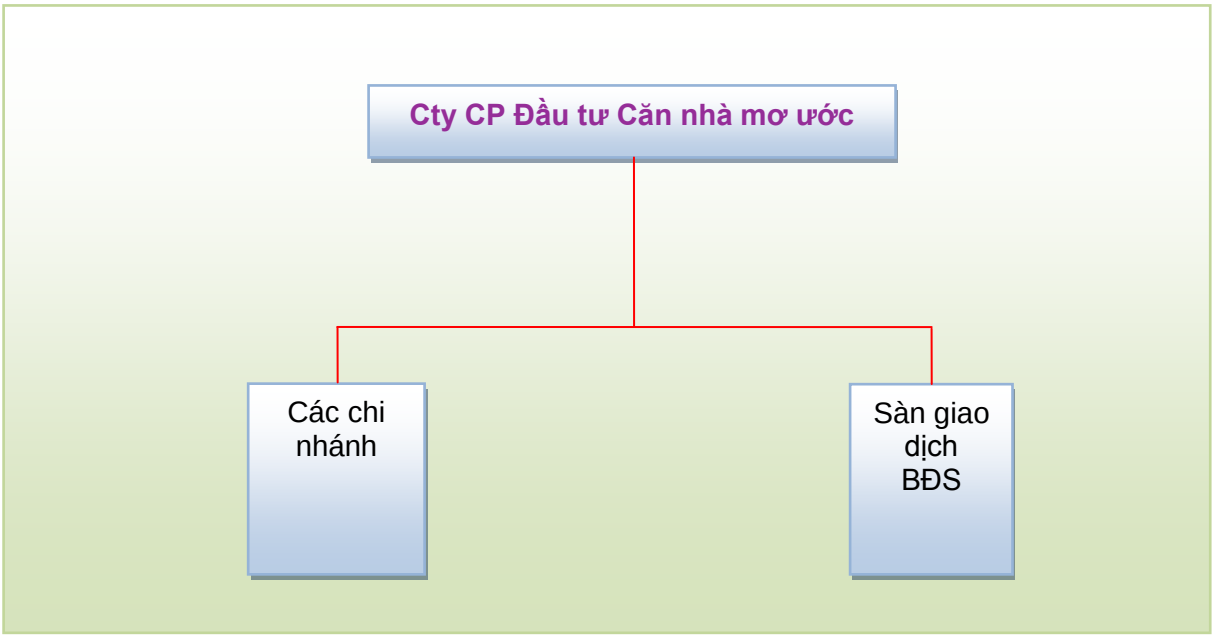
1.4 Các thành tựu Công ty đạt được trong những năm qua

- 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.
- Chứng nhận "Đã tích cực hỗ trợ phong trào lập nghiệp của tuổi trẻ", do Bộ ngoại giao, Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam trao tặng ngày 04/10/2007.
- 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.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Sơ đồ 1: *Cơ cấu bộ máy tổ chức của Công ty*



Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước - Chi nhánh Khánh Hội

- Giấy phép kinh doanh số: 0304266964, do Sở KH & ĐT cấp lần đầu ngày 21/08/2006, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 05/11/2009.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh nhà; Môi giới bất động sản
- Địa chỉ: 261 - 263 Khánh Hội, Quận 4, Tp. HCM
- Điện thoại: 08.38 264 489; Fax: 08.39 413 447

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước - Chi nhánh Tân Kiểng

- Giấy phép kinh doanh số: 4113023205, do Sở KH & ĐT cấp lần đầu ngày 21/08/2006, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 30/08/2007.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh nhà; Môi giới bất động sản.
- Địa chỉ: B110 Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh, 257 Lê Văn Lương, Phường Tân Quy, Quận 7, Tp. HCM.
- Điện thoại: 08. 22131692; fax: 08.22230278

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước - Sàn giao dịch bất động sản Căn Nhà Mơ Ước

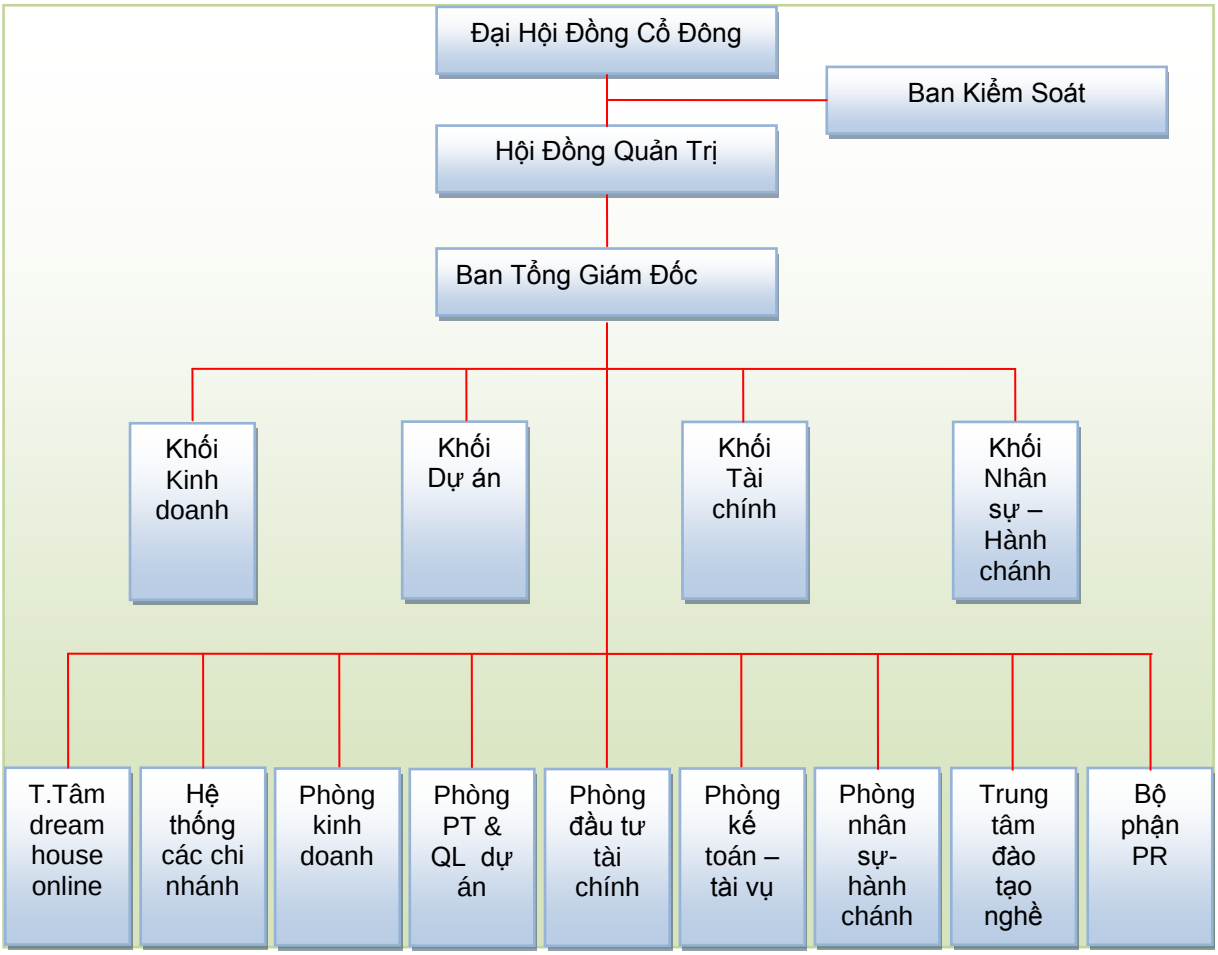
- Giấy phép kinh doanh số: 4113024865, do Sở KH & ĐT cấp lần đầu ngày 17/11/2006.

- Thông báo 2209/SXD-PTN ngày 07/04/2009 của Sở xây dựng Tp. HCM và Công văn số 150/QLN-TT ngày 30/12/2009 của Cục quản lý nhà-Bộ xây dựng về việc hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản Căn Nhà Mơ Ước.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh nhà; Môi giới bất động sản.
- Địa chỉ: 58/1 - 58/2 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp. HCM.
- Điện thoại: 08.38 727 565; Fax: 08.38 722 701.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

- Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần.

Sơ đồ 1: *Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty*



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, Ban kiểm soát 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)* 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 hiện nay 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 (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. Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng).

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

Tổng giám đốc

- Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành Công ty và là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc thì Hội đồng quản trị bổ nhiệm một thành viên Hội đồng hoặc thuê người khác làm Tổng giám đốc điều hành; trong trường hợp này Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

Phó Tổng giám đốc khối kinh doanh

- Do Tổng giám đốc bổ nhiệm, chịu trách nhiệm điều hành khối kinh doanh gồm phòng Kinh doanh, các chi nhánh và Trung tâm dreamhouse online.

Phó Tổng giám đốc khối dự án

- Do Tổng giám đốc bổ nhiệm, chịu trách nhiệm điều hành khối dự án gồm Phòng phát triển và quản lý dự án, các Ban quản lý dự án.

Phó Tổng giám đốc khối nhân sự – hành chánh

- Do Tổng giám đốc bổ nhiệm, chịu trách nhiệm điều hành khối Nhân sự-hành chính, gồm Phòng Nhân sự-hành chính, Trung tâm đào tạo nghề và bộ phận PR.

Phó Tổng giám đốc khối tài chính

- Do Tổng giám đốc bổ nhiệm, chịu trách nhiệm điều hành khối tài chính gồm Phòng kế toán - tài vụ và Phòng đầu tư tài chính.

Phòng Kế toán – tài vụ

- Kiểm tra chứng từ thu chi tài chính.
- Công tác kế toán tổng hợp; kế toán quản trị và kế toán chi tiết ;
- Kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản, vốn, tiền mặt, các loại chứng khoán và các tài sản khác của Công ty;
- Báo cáo đầy đủ - chính xác quá trình kinh doanh, kết quả kinh doanh, phân chia kết quả kinh doanh đối với các cơ sở hợp tác kinh doanh, công ty thành viên;
- Phối hợp với cơ quan kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm để phục vụ cho Đại hội cổ đông thường niên. Phối hợp và hỗ trợ Ban kiểm soát để thực hiện tốt nhiệm vụ theo quy định của điều lệ Công ty;
- Quản lý nguồn vốn và triển khai thực hiện quyết toán các khoản thu - chi theo đúng kế hoạch tài chính hàng tháng, hàng quý, năm đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt;
- Tham gia soạn thảo, kiểm tra, đàm phán việc ký kết các loại hợp đồng kinh tế của Công ty với khách hàng; phối hợp các phòng có liên quan theo dõi kiểm tra tiến độ thực hiện - nghiệm thu và thanh lý hợp đồng theo quy định;
- Phối hợp Phòng nhân sự- hành chính thực hiện đầy đủ các chế độ về lao động, tiền lương và các khoản khác cho CB-CNV;
- Cung cấp thông tin, số liệu kế toán theo quy định của pháp luật, bảo mật số liệu kế toán tài chính theo quy định của Điều lệ Công ty;
- Quan hệ với các cơ quan quản lý tài chính, kho bạc, thuế, ngân hàng, các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính tín dụng khác để thực hiện các công việc và nghiệp vụ cần thiết liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Kiểm tra kế toán tài chính các đơn vị thành viên, đơn vị liên kết, liên doanh, kiểm tra kế toán nội bộ;

Phòng Kinh doanh – Sàn giao dịch bất động sản

- Khảo sát, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp tình hình thị trường và các đối thủ cạnh tranh liên quan đến sản phẩm – dịch vụ của Công ty để xây dựng các chiến lược cạnh tranh tiếp thị, kế hoạch kinh doanh hàng năm; đồng thời đưa ra các đề xuất về chính sách Thương mại phục vụ cho công tác tiêu thụ sản phẩm – dịch vụ của bộ phận mình;
- Kết hợp với Trung tâm Dreamhouse online quản trị kho hàng của Công ty;
- Phối hợp bộ phận quan hệ công chúng thực hiện các hoạt động tiếp thị, quảng cáo, xúc tiến Thương mại và xây dựng mạng lưới bán hàng nhằm tìm kiếm, thu hút khách hàng sử dụng sản phẩm – dịch vụ của Công ty;
- Quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực, tài sản, trang thiết bị được giao;

Phòng Đầu tư tài chính

- Thẩm định các dự án đầu tư phục vụ cho việc đầu tư tài chính của Công ty vào các dự án;
- Quản lý cổ phiếu, theo dõi thị trường chứng khoán, lập kế hoạch tài chính, phát hành trái phiếu, cổ phiếu v.v…
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc công tác quản trị đầu tư tài chính – chứng khoán

- Thực hiện môi giới, đặt lệnh chứng khoán theo hợp đồng Đại lý nhận lệnh chứng khoán với Công ty Cp Chứng khoán Sao việt.

Phòng phát triển và quản lý dự án

- Tạo lập, phát triển các dự án bất động sản của Công ty;
- Quản lý các dự án bất động sản của Công ty;
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc công tác quản trị đầu tư dự án bất động sản.

Phòng Nhân sự & hành chính

- Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chánh và con dấu Công ty;
- Công tác lễ tân, công tác hành chánh phục vụ;
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc các vấn đề về tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty;
- Tuyển dụng nhân sự;
- Quản lý nhân sự, phát triển nguồn nhân lực;
- Phối hợp Phòng Kế toán – tài vụ quản lý lao động, tiền lương cán bộ – công nhân viên.
- Công tác bảo vệ và an ninh;
- Theo dõi lịch công tác, lịch giao ban, hội họp và các kỳ sinh hoạt định kỳ hoặc bất thường khác của Công ty để có kế hoạch chuẩn bị phù hợp.

Trung tâm Dreamhouse online

- Quản lý thông tin mạng, biên tập, cập nhật website, lưu trữ dữ liệu, bảo mật, bảo trì sửa chữa thiết bị thông tin v.v…
- Kết hợp với Phòng kinh doanh để quản trị kho hàng.

Trung tâm đào tạo nghề

- Điều hành Trung tâm đào tạo: tuyển học viên, xây dựng chương trình đào tạo, cấp chứng nhận cho học viên;
- Kết hợp Phòng nhân sự-hành chính đào tạo nhân lực kinh doanh bất động sản cho Công ty;
- Đào tạo nhân lực kinh doanh bất động sản cho bên ngoài, các đối tác;
- Cấp thẻ và quản lý hồ sơ hệ thống Cộng tác viên;
- Biên tập, biên dịch sách, phát hành sách.

Bộ phận quan hệ công chúng

- Quan hệ các cơ quan thông tin đại chúng, quan hệ cộng đồng (PR) nhằm nâng cao hình ảnh và thương hiệu Dream House Corp;
- Phối hợp, hỗ trợ Phòng Kinh doanh thực hiện các nhiệm vụ: khảo sát, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp tình hình thị trường và các đối thủ cạnh tranh liên quan;
- Quảng bá thương hiệu; Xây dựng & phát triển mạng lưới bán hàng ;
- Biên soạn và phát hành Bản Tin Bất Động Sản Việt Nam

Hệ thống các chi nhánh

- Thực hiện việc bán, phân phối hàng của công ty
- Thực hiện các giao dịch môi giới bất động sản

4. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty tại thời điểm 30/06/2010

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số Cổ phần	Phần vốn góp (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Đặng Đức Thành	259A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM	4.500.000	45.000.000.000	30,02
2	Lâm Thị Thanh Bích	259A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM	800.000	8.000.000.000	5,34
3	Đặng Bích Hồng	259A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM	200.000	2.000.000.000	1,33
4	Nguyễn Đình Thế	96H Võ Thị Sáu, P.Tân Định, Q.1, Tp.HCM	11.700	117.000.000	0,08
5	Lâm Thanh Xuân	77/21B đường số 8, Phường Tân Quy, Q.7, Tp.HCM	332.550	3.325.500.000	2,22
6	Nguyễn Thanh Dũng	289/49A Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, Tp.HCM	5.850	5.850.000	0,04
7	Phan Tấn Dũng	6/8 Huỳnh Tấn Phát, Thị Trấn Nhà Bè, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM	26.100	261.000.000	0,17
	Tổng cộng		**5.876.200**	**58.762.000.000**	**39,20**

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

- Do Công ty chính thức chuyển đổi và hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ ngày 06/03/2006 nên những hạn chế về chuyển nhượng cổ phiếu đối với các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực sau ngày 06/03/2009.

4.2 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 3: Danh sách các cổ đông nắm giữ trên 5% Vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 30/06/2010

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số Cổ phần	Phần vốn góp (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Đặng Đức Thành	259 A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM	4.500.000	45.000.000.000	30,02%
2	Lâm Thị Thanh Bích	259 A Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM	800.000	8.000.000.000	5,34%
3	Chen Jung Chin	Far East National Bank, 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, Tp. HCM	900.000	9.000.000.000	6,00%
	Tổng cộng		**6.200.000**	**62.000.000.000**	**41,36%**

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

4.3 Cơ cấu cổ đông Công ty

Bảng 4: Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông của Công ty đến ngày 30/06/2010

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Số lượng
Cổ đông trong nước	13.347.958	89,05%	137
- *Tổ chức*	800.035	5,34%	4
- *Cá nhân*	12.547.923	83,71%	133

Cổ đông nước ngoài	1.642.042	10,95 %	3
- *Tổ chức*	-	-	-
- *Cá nhân*	1.642.042	10,95 %	3
Tổng cộng	**14.990.000**	**100 %**	**140**

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức chào bán;

- Các Công ty liên kết của Dreamhouse

Bảng 5: Danh sách các công ty liên kết với Dreamhouse

Đvt: đồng

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Cam kết góp		Thực góp 30/06/2010	
			Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	120.000.000.000	24.000.000.000	20,00	28.050.000.000	23,38
2	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	80.000.000.000	35.300.000.000	44,13	12.880.000.000	16,10
3	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	80.000.000.000	23.750.000.000	29,69	13.500.000.000	16,88
4	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	80.000.000.000	24.000.000.000	30,00	10.380.000.000	12,98
5	Công ty Cổ phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	54.000.000.000	16.200.000.000	30,00	13.800.000.000	25,56
6	Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh Nghiệp	30.000.000.000	2.400.000.000	8,00	12.000.000.000	40
Tổng cộng			**125.650.000.000**		**90.610.000.000**	

Nguồn:Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước

Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long (Dream House Mekong)

- Giấy đăng ký kinh doanh số 1800669899 do Sở KH & ĐT Tp. Cần Thơ cấp lần đầu ngày 18/07/2007, cấp thay đổi lần 4 ngày 06/08/2009.
- Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng (Dreamhouse góp 23,38% Vốn điều lệ).
- Địa chỉ: B24-25 đường số 1, Khu ĐTM Hưng Phú, P. Hưng Phú, Quận Cái Răng, Tp. Cần Thơ.
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng, công trình dân dụng; môi giới bất động sản; tư vấn đầu tư; giới thiệu và xúc tiến thương mại; sàn giao dịch bất động sản; đầu tư xây dựng kinh doanh khu thương mại; kinh doanh bất động sản.
- Là thành viên liên kết thuộc Dream House Group, Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long đã và đang thực hiện một số dự án bất động sản và tiếp thị môi giới bất động sản

tại các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long. Hiện Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long đang liên kết với Dreamhouse nhằm đầu tư xây dựng và khai thác các dự án:

- ❖ Dự án khách sạn 210 phòng tiêu chuẩn 3 sao, trên diện tích đất 3.015 m2 tại Nam Cần Thơ. Tổng vốn đầu tư dự kiến là 206,2 tỷ đồng *(Xem chi tiết ở Mục IV-14.5)*

- Đại diện phần vốn góp của Dreamhouse, Ông Đặng Đức Thành, giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long.

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam (Dream House Dongnam)

- Giấy đăng ký kinh doanh số 3700857726 (số cũ: 4603000448) do Sở KH & ĐT tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 13/12/2007, cấp thay đổi lần 3 ngày 15/01/2009.
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (Dreamhouse góp 16,88% Vốn điều lệ).
- Địa chỉ: Số 6 lô C1, Làng chuyên gia Rubyland, KĐT Mỹ Phước, huyện Bến Cát, Bình Dương.
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng; kinh doanh nhà; môi giới bất động sản; thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; tư vấn đầu tư (không tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán); giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Là thành viên liên kết thuộc Dream House Group, Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam có nhiệm vụ đầu tư kinh doanh bất động sản, tổ chức marketing môi giới bất động sản tại địa bàn các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai v.v… Hiện Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam đang liên kết với Dreamhouse nhằm đầu tư xây dựng và khai thác dự án Khu dân cư mới tại Nhơn Trạch, Đồng Nai với diện tích đất khoảng 80 hecta. (*Xem chi tiết ở Mục IV-14.1*).

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Hà Nội (Dream House Hanoi)

- Giấy đăng ký kinh doanh số 0103017540, do Sở KH & ĐT Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 25/05/2007, cấp thay đổi lần 7 ngày 01/12/2009.
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (Dreamhouse góp 16,10% Vốn điều lệ).
- Địa chỉ: 106 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, Từ Liêm, Hà Nội.
- Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn dự án, quản lý dự án, lập báo cáo nghiên cứu khả thi các dự án; Xây dựng cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, các công trình hạ tầng kỹ thuật trên đất thuê để khai thác; Mở trường giáo dục, đào tạo bật tiểu học, trung học, cao đẳng, đại học và trường dạy nghề (chỉ được hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền cho phép); Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar); Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kế toán, kiểm toán, chứng khoán); Định giá bất động sản; Quản lý bất động sản.
- Đại diện phần vốn góp của Dreamhouse, Ông Đặng Đức Thành, giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Hà Nội.

Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng (Dream House Danang)

- Giấy đăng ký kinh doanh số 0400582296 do Sở KH & ĐT Tp. Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 18/07/2007, cấp thay đổi lần 3 ngày 02/01/2009.
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng (Dreamhouse góp 12,98% Vốn điều lệ).
- Địa chỉ: 453 Lê Duẩn, Phường Thạc Gián, Quận Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng.
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cao ốc văn phòng, công trình dân dụng. Kinh doanh nhà. Môi giới bất động sản. Tư vấn đầu tư

(không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán). Giới thiệu và xúc tiến thương mại.

- Là thành viên liên kết thuộc Dream House Group, Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng có nhiệm vụ đầu tư kinh doanh bất động sản, tổ chức marketing môi giới bất động sản tại địa bàn các tỉnh miền Trung.

Công ty Cổ phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới

- Vốn điều lệ: 54.000.000.000 (Dreamhouse góp 25,56% Vốn điều lệ)
- Địa chỉ: đường số 4, KĐT Lợi Bình Nhơn, Tp. Tân An, tỉnh Long An.
- Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động của các bệnh viện. Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa.
- Đây là pháp nhân được thành lập bởi các cổ đông chính gồm Dreamhouse và Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long. Công ty Cổ phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới theo định hướng sẽ quản lý trực tiếp chuỗi Bệnh viện hình thành trong tương lai của Dream House Group. Hiện tại Công ty Cổ phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới đang triển khai đầu tư và quản lý dự án Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới (New Hope Hospital), qui mô 200 giường, trên lô đất có diện tích 7.970 m2 tại Thành phố Tân An, Long An với vốn đầu tư dự kiến là 190 tỷ đồng. *(Xem chi tiết ở Mục IV-14.4).*
- Đại diện phần vốn góp của Dreamhouse, Ông Đặng Đức Thành, giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới.

Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc tế

- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 (Dreamhouse góp 25,60% Vốn điều lệ)
- Địa chỉ: 58/1 - 58/2 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp. HCM
- Ngành nghề kinh doanh: Đại lý ký gửi hàng hóa. Bán buôn, bán lẻ sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm. Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp (không hoạt động tại trụ sở). Dạy nghề. Dịch vụ hỗ trợ giáo dục.
- Đây là pháp nhân được thành lập bởi cổ đông chính của Dreamhouse nhằm chuyên nghiệp hóa hoạt động dạy nghề hiện tại của Công tycũng như tạo tiền đề cho việc quản lý và kinh doanh chuỗi trường Trung cấp, Cao đẳng nghề hình thành trong tương lai của Dream House Group.
- Đại diện phần vốn góp của Dreamhouse, Ông Đặng Đức Thành, giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc tế.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Sản phẩm dịch vụ chính của Công ty

a. Hoạt động môi giới, phân phối bất động sản

- Môi giới bất động sản được định hướng là một trong những mảng chủ lực, tạo ra thu nhập thường xuyên cho Công ty trong những năm qua. Nhằm chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới, Công ty đã từng bước xây dựng hoàn thiện Công nghệ bán nhà thông qua việc áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001 - 2000 cho hoạt động môi giới, đào tạo nhân lực kinh doanh bất động sản, triển khai bán hàng qua website www.dreamhouse.vn, xây dựng đội ngũ Cộng tác viên bán hàng, xây dựng hệ thống Chi nhánh phân phối, xuất bản tờ báo Địa ốc Việt Nam v.v… Hiện tại Công ty phân phối các sản phẩm thuộc các dự án do các công ty, chủ đầu tư có uy tín như Hoàng Anh Gia Lai, BMC, Thuduchouse, Giai Việt v.v... thực hiện.

- Các sản phẩm bất động sản được Công ty phân phối một cách chuyên nghiệp và nhanh chóng sau khi được đưa lên mạng dreamhouse online, qua trung gian là hệ thống chi nhánh rộng khắp và đội ngũ Cộng tác viên bán hàng đông đảo, để đến với khách hàng.

b. Kinh doanh mua - bán bất động sản

- Mua sỉ - bán lẻ bất động sản: Công ty sẽ 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 thiết. Đến thời điểm 30/06/2010, Công ty sở hữu 09 bất động sản với tổng giá trị hơn 73,8 tỷ đồng *(Xem chi tiết ở mục IV.13)*.

c. Cho thuê văn phòng, nhà ở

- Đối với các bất động sản Công ty đã mua thì trong thời gian chờ khai thác kinh doanh, Công ty sẽ cho thuê ra bên ngoài nhằm khai thác tối đa hiệu quả đầu tư.

Bảng 6: *Danh sách các BĐS đang cho thuê tại 30/06/2010*

Stt	Tên / Vị trí BĐS	Diện tích (m^2)		Khách hàng thuê	Thời hạn hợp đồng (tháng)	Giá trị hợp đồng chưa VAT (đồng)
		Đất	Sàn			
1	Căn hộ tầng trệt B01-12 Khu CCCC HAGL, 357 Lê Văn Lương, Quận 7, TPHCM	-	177	Công ty TNHH Dong Myung Construction & Công ty TNHH MTV TM DV Dong Ho Vina	24	21.748.000/tháng
	Tổng cộng		**177**			**521.952.000**

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

d. Trung tâm đào tạo nghề

- Trung tâm đào tạo nhân lực kinh doanh bất động sản: khai trương từ tháng 04/2008. Dreamhouse là một trong những Doanh nghiệp đầu tiên tại TPHCM 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). Theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản, tổ chức, cá nhân tham gia thị trường kinh doanh bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề, do đó đối tượng tham gia các khóa đào tạo và cấp chứng chỉ hành nghề trong lĩnh vực môi giới, kinh doanh bất động sản là nhân sự của các công ty bất động sản, nhân viên ngân hàng, sinh viên mới ra trường, cá nhân v.v… Bên cạnh đào tạo nhân lực kinh doanh bất động sản, Trung tâm còn mở rộng đào tạo đào tạo nhân lực quản lý (theo Giấy chứng nhận đăng ký dạy nghề số 04/2009/GCNDN-LĐTBXH ngày 24/02/2009 của Sở Lao động Thương binh & Xã hội Tp.HCM) thông qua các khóa ngắn hạn như CEO, CFO, CPO, phân tích kỹ thuật chứng khoán, phong thủy trong bất động sản v.v…

e. Đầu tư dự án bất động sản

- Đây là mảng kinh doanh có đặc điểm là cần vốn đầu tư lớn. Hiện công ty đang trong giai đoạn quá độ tích lũy vốn và đang triển khai làm chủ đầu tư, liên kết đầu tư một số dự án:

❖ Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Dreamhouse Resort, diện tích đất 86.600m2, tại huyện đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

❖ Dự án Khu Đô Thị Dreamhouse City, trên diện tích đất khoảng 80 hec-ta, tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.

- Các dự án liên kết thực hiện:

❖ Dự án Trường Trung Học Tư Thục Quốc Tế, trên diện tích đất 7.224 m2, tại đường Nguyễn Thị Thập, phường Bình Thuận, Quận 7, Tp.HCM.

❖ Dự án Khách sạn 3 sao, trên diện tích đất 3.015 m2, tại đường Quang Trung, khu Nam Cần Thơ.

❖ Dự án Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Hy Vọng Mới, qui mô 200 giường, trên diện tích 7.970m2, tại Tp. Tân An, Long An.

f. Đầu tư tài chính

- Bên cạnh những hoạt động kinh doanh chính của Công ty hiện nay như môi giới và kinh doanh bất động sản thì hoạt động đầu tư tài chính cũng đóng góp tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu lợi nhuận của Công ty qua các năm:

Bảng 7: Chi tiết Doanh thu từ hoạt động tài chính của Công ty qua các năm

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	2008	2009	30/06/2010
Lãi tiền gửi cho vay	2.556.934.152	1.706.597.810	384.314.796
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	3.932.699.098	3.031.548.829	792.600.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.472.679.500	2.461.674.000	8.100.715.44
Chuyển nhượng vốn góp	-	8.360.000.000	-
Doanh thu từ hoạt động tài chính	**7.962.312.750**	**15.559.820.639**	**9.277.630.236**

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý II/2010 của Công ty

- Hoạt động đầu tư tài chính của Công ty chủ yếu là đầu tư dài hạn vào các đơn vị liên kết (Bảng 5) nhằm mục đích hình thành một nhóm các công ty liên kết vững mạnh, hỗ trợ lẫn nhau trong việc khai thác các 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 khắp cả nước.

- 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 Dreamhouse.

Bảng 8: *Danh sách các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác tại thời điểm 30/06/2010*

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Số lượng cổ phần	Theo mệnh giá	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	135.000.000.000	997.500	9.975.000.000	10.375.000.000	7,39%
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt	135.000.000.000	800.000	8.000.000.000	10.800.000.000	5,93%
3	Công ty Cổ phần Giao dịch Trí Tuệ	30.000.000.000	3.660	3.660.000.000	4.650.000.000	12,20%
4	Công ty Cp Tư vấn Thiết kế Khánh Hội	10.000.000.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000	20,00%

	Căn Nhà Mơ Ước					
5	Công ty Cổ phần Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước	30.000.000.000	300.000	3.000.000.000	3.000.000.000	10,00%
6	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn- Madagui	78.000.000.000	390.000	3.900.000.000	6.485.092.000	5,00%
7	Dự án Trường Tư Thục Quốc Tế	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-
	Tổng cộng				**51.310.092.000**	

Nguồn: BCTC kiểm toán Quý II/2010 của Công ty

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt

- Trụ sở: Tầng 6-8 Tòa nhà CTM 299 Cầu Giấy, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội,
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt (Viet Star Securities Corporation - VSSC) thành lập theo giấp phép số 33 của UBCKNN cấp ngày 25/12/2006, chính thức đi vào hoạt động ngày 09/04/2007. Với vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ đồng, tăng lên 36 tỷ đồng vào Quý II/2007, và tiếp tục tăng lên 135 tỷ vào tháng 12/2007. Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt được phép hoạt động trên 4 lĩnh vực bao gồm: môi giới chứng khoán; tự doanh chứng khoán; tư vấn tài chính và đầu tư chứng khoán; lưu ký chứng khoán.
- Công Ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước là một trong những cổ đông sáng lập chính của VSSC. Hiện Ông Đặng Đức Thành, đại diện phần vốn góp của Công Ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT tại VSSC.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt

- Trụ sở chính đặt tại Lầu 3, Tòa nhà CENTRAL PARK, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, TP. Hồ Chí Minh.
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt (Viet First Securities Corporation - VFS) được thành lập ngày 13/10/2008 theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 100/GP-UBCK của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
- VFS có vốn điều lệ 135.000.000.000 đồng.
- VFS được phép cung cấp các dịch vụ: Môi giới chứng khoán; Tư vấn đầu tư chứng khoán; Tự doanh chứng khoán; Lưu ký chứng khoán.
- Công Ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước là một trong những cổ đông chính của VFS. Đại diện phần vốn góp của Công Ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước, Ông Đặng Đức Trung, giữ chức vụ thành viên HĐQT tại VFS.

Công ty Cổ phần Giao dịch Trí Tuệ

- Trụ sở: Tòa nhà văn phòng 58/1 – 58/2 Trần Xuân Soạn, Q.7, TP. HCM.
- Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng.
- Công ty Cổ phần Giao dịch Trí Tuệ (Intelligence Trade Corporation - ITrade) thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103007915, do Sở KH & ĐT Tp.HCM cấp ngày 25/09/2007. ITrade chuyên cung cấp dịch vụ phân tích cổ phiếu đã niêm yết trên sàn Hose và Hastc thông qua website www.itrade.vn, trên cơ sở ứng dụng công nghệ phân tích kỹ thuật chứng khoán của Wall Street – Hoa Kỳ.

Công ty Cp Tư vấn Thiết kế Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước

- Địa chỉ trụ sở: 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Tp.HCM.
- Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng.

- Công ty Cp Tư vấn Thiết kế Khánh Hội Căn Nhà Mơ Ước (Khanh Hoi Dream House Design Consultant Corporation- Kha Dreamhouse) là pháp nhân hình thành do hợp tác giữa Công Ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước và Công Ty Cp XNK Khánh Hội-Khahomex. Kha Dreamhouse có nhiệm vụ chuyên nghiệp hóa công tác thiết kế kiến trúc, quản lý dự án, lập dự án đầu tư v.v… hỗ trợ cho lĩnh vực đầu tư tạo lập, phát triển các dự án bất động sản của Công Ty Cp XNK Khánh Hội và Công Ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước, cũng như phục vụ cho nhu cầu của thị trường.

Công ty Cổ phần Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước

- Trụ sở: Tòa nhà văn phòng 58/1 – 58/2 Trần Xuân Soạn, Q.7, TP. HCM
- Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng.
- Công ty Cp Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước (Dream House Decorative Flowers Joint Stock Company – Dreamhouse Garden) thành lập và hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0305166867 (số cũ: 4103007631) do Sở KH & ĐT Tp.HCM cấp ngày 24/08/2007. Dreamhouse Garden được phép hoạt động các ngành nghề: Mua bán, cho thuê cây xanh, hoa, cây kiểng, bonsai; Trang trí sân vườn, non bộ, tiểu cảnh, đường phố, đường nội bộ, khuôn viên xí nghiệp; Trồng cây xanh; Bảo quản công trình cây xanh; Tư vấn về trồng và chăm sóc hoa kiểng.
- Dreamhouse Garden hiện đang đầu tư vào dự án Hoa lan & Cây kiểng tại lô số 1F, 1E, 1K theo bản đồ 1/2000 của Khu nông nghiệp công nghệ cao Thành phố, toạ lạc tại ấp 1, xã Phạm văn Cội, huyện Củ Chi, Tp.HCM. Dự án có diện tích đất khoảng 43.071 m2, thuê 50 năm, ứng dụng công nghệ cao trong việc đầu tư xây dựng vườn ươm chuyên sản xuất, cung cấp hoa lan cắt cành, lan giống các loại và cây cảnh ... cho thị trường nội địa và xuất khẩu.

Dự án Trường Tư Thục Quốc Tế (Nguyễn Thị Thập, Quận 7, Tp.HCM)

- Đây là dự án liên doanh với Công Ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh theo biên bản thoả thuận hợp tác được ký vào ngày 28/11/2009 (trong đó Dreamhouse góp 50%) với mục tiêu đầu tư xây dựng Trường trung học tư thục quốc tế tại lô đất có diện tích khoảng 7.224 m2, thuộc quyền sử dụng của Công Ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh. Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường Nguyễn Thị Thập, Phường Bình Thuận, Quận 7, Tp.HCM.

Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Mandagui

- Địa chỉ: Km 152, Quốc Lộ 20, Khu Phố 1, Thị Trấn Madagouil, Huyện Da Huoai, Tỉnh Lâm Đồng.
- Vốn điều lệ 78 tỷ đồng
- Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn- Madagui đang đầu tư và khai thác Khu Du Lịch Sinh Thái Rừng Madagui (là một phần của Rừng Quốc Gia Nam Cát Tiên) với diện tích rộng khoảng 1.200 ha nằm trên mặt tiền Quốc lộ 20, cách Tp.HCM 152km, cách Đà Lạt 148km trong vùng khí hậu mát mẻ trong lành giữa vùng đồi núi có cảnh quan thiên nhiên đẹp, có tiềm năng lớn khai thác du lịch sinh thái và bất động sản du lịch.

6.2 Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2008		2009		6T2010	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Môi giới bất động sản	1.174	36,94%	10.466	55,78%	3.697	10,33%
Kinh doanh bất động sản	-	-	5.909	31,50%	31.484	88,01%

Cho thuê văn phòng	1.529	48,11%	789	4,21%	391	1,09%
Đào tạo	429	13,52%	1.021	5,44%	46	0,13
Bán sách	-	-	295	1,58%	71	0,20%
Hoa hồng đại lý chứng khoán	-	-	244	1,30%	85	0,24%
Cung cấp thông tin lên mạng	45	1,43%	36	0,19%	-	-
Tổng cộng	**3.178**	**100%**	**18.763**	**100%**	**35.774**	**100%**

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý II/2010 của Công ty

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2008		2009		6T2010	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Môi giới bất động sản	1.174	46,73%	10.466	85,34%	3.696	49,70%
Kinh doanh bất động sản	-	-	564	4,60%	3.366	45,26%
Cho thuê văn phòng	1.154	45,95%	387	3,16%	250	3,36%
Đào tạo	138	5,51%	380	3,10%	-	-
Bán sách	-	-	186	1,52%	39	0,52%
Hoa hồng đại lý chứng khoán	-	-	244	1,99%	85	1,14%
Cung cấp thông tin lên mạng	45	1,81%	36	0,30%	-	-
Tổng cộng	**2.513**	**100%**	**12.265**	**100%**	**3.253**	**100%**

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý II/2010 của Công ty

6.3 Các yếu tố đầu vào và ảnh hưởng của yếu tố đầu vào đến doanh thu, lợi nhuận

Yếu tố đầu vào

- Với hoạt động chính hiện nay của Công ty tập trung ở các lĩnh vực kinh doanh và phân phối bất động sản (Công ty không trực tiếp đầu tư hoặc xây dựng) thì sản phẩm phân phối chủ yếu là căn hộ cao cấp, đất nền. Nguồn căn hộ, đất nền do các chủ đầu tư uy tín như Hoàng Anh Gia Lai, Thu Duc House, BMC, Giai Việt v.v... cung cấp thông qua hình thức Hợp đồng môi giới độc quyền và Hợp đồng môi giới không độc quyền.
- Đối với hoạt động đào tạo và cấp chứng chỉ: chi phí đầu vào chủ yếu là chi phí mặt bằng, thù lao giảng viên, và chi phí quản lý. Các khoản chi phí trên cũng ít có biến động trong thời gian qua.
- Đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản trong các năm sắp tới, các yếu tố đầu vào chính của Công ty là chi phí đền bù giải tỏa đất để Công ty có thể tạo ra được các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và tư vấn giám sát để thi công các công trình xây dựng trong các dự án.
- Về lĩnh vực đầu tư tài chính, chi phí chính là chi phí tư vấn, phân tích, chi phí giao dịch chứng khoán, chi phí lãi vay.

Sự ổn định của các nguồn cung cấp

- Đối với hoạt động môi giới, phân phối bất động sản: các dự án do Công ty đã và đang môi giới và phân phối đều do các công ty bất động sản lớn và có uy tín trên thị trường thực hiện nên đảm bảo được tiến độ thực hiện dự án.
- Đối với hoạt động kinh doanh mua bán bất động sản: trên thị trường ngày càng có nhiều các tổ chức, đơn vị tham gia vào lĩnh vực kinh doanh xây lắp bất động sản. Đây là nguồn

cung rất tốt đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty đồng thời cũng tạo ra thêm nhiều sản phẩm cho Công ty lựa chọn để đầu tư hoặc khai thác kinh doanh.

- Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Uỷ ban nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tuỳ theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Nhìn chung chi phí đền bù khá ổn định trong thời gian qua và Công ty đã có quỹ đất sạch cho các dự án sắp triển khai ; do đó không ảnh hưởng lớn đến các khoản đầu tư của Công ty trong các năm sắp tới.

Ảnh hưởng của giá cả các yếu tố đầu vào tới doanh thu, lợi nhuận

- Là Công ty dịch vụ nên các chi phí chủ yếu của Công ty bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo tiếp thị, chi phí quản lý, chi phí lương v.v…
- Có thể thấy rằng trong thời gian qua, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là tiếp thị, môi giới, và mua bán bất động sản v.v... nên hầu như không sử dụng các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu; do đó ít chịu sự biến động về giá cả của nguyên vật liệu, chi phí xây dựng.
- Tuy nhiên trong thời gian tới, khi Công ty trực tiếp đầu tư vào các dự án bất động sản thì các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu ngành xây dựng, chi phí dịch vụ thuê ngoài thiết kế - tư vấn - giám sát, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng v.v... khi biến động sẽ ảnh hưởng đến chi phí đầu tư, đến hợp đồng thi công dài hạn đã ký, điều này có thể gây ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

6.4 Chi phí hoạt động

a. Chi phí hoạt động

- Trong năm 2009, giá vốn hàng bán của Công ty tăng 5,8 tỷ so với năm 2008 chủ yếu là do trong năm 2009 Công ty thực hiện giao dịch bán bất động sản thuộc sở hữu của Công ty có giá trị sổ sách khoảng 5,3 tỷ đồng.
- Chi phí tài chính của Công ty trong năm 2009 giảm hơn 45% so với năm trước nguyên nhân là do trong năm 2008, Công ty trích dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn và ngắn hạn với tổng giá trị khoảng 2,06 tỷ đồng và chịu khoản lỗ do thanh lý các khoản đầu tư của mình với tổng giá trị khoảng 2,68 tỷ đồng.
- Ngoài ra các chi phí khác như chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty tương đối ổn định trong các năm vừa qua.

Bảng 11: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty trong năm 2008, 2009 và 6T2010

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	2008	2009	6T2010
1	Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.178.776.185	18.763.604.284	35.774.468.092
2	Giá vốn hàng bán	665.724.608	6.498.574.694	28.338.009.818
3	Chi phí bán hàng	400.402.287	373.632.571	124.176.762
4	Chi phí quản lý	5.109.127.281	4.518.840.622	2.398.914.514
5	Chi phí tài chính	7.276.590.631	3.961.253.951	1.418.641.584
6	Chi phí khác	287.386.939	23.492.204	3.763.696.946

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Quý II/2010 của Công ty

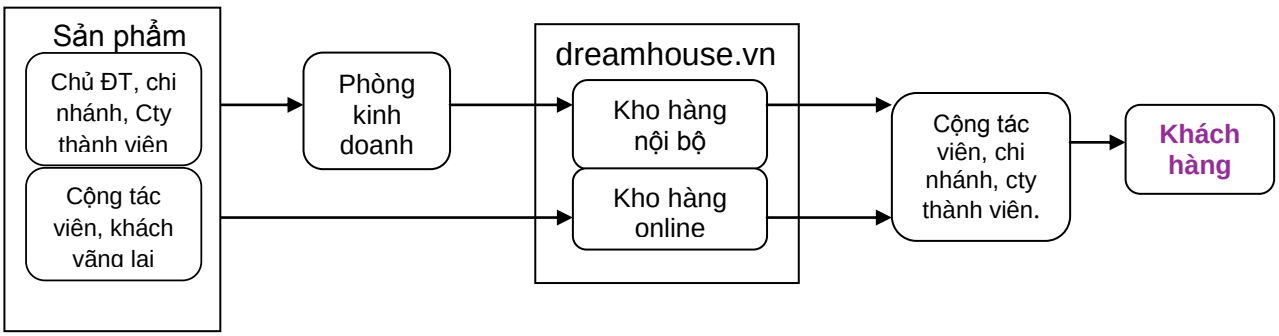
b. Chính sách quản lý chi phí

- Trong thời gian tới, với việc bán hàng thông qua hệ thống cộng tác viên (những người được Công ty đào tạo) ngoài việc giúp nâng cao doanh số, sẽ tạo được lợi thế cạnh tranh về

chi phí đầu vào cho Công ty so với các đơn vị cùng ngành nghề do không cần phải duy trì quá nhiều các chi nhánh cũng như có thể tinh gọn được bộ máy nhân sự của Công ty.

6.5 Trình độ công nghệ

- Công nghệ bán nhà được Dreamhouse dày công xây dựng nhằm tạo tính độc đáo, ưu thế cạnh tranh của Công ty so với các đối thủ cạnh tranh.
- Thông thường đối với các sản phẩm bất động sản được ký gởi từ các khách hàng vãng lai tuy số lượng rất nhiều nhưng thường thông tin không chính xác hoặc không được cập nhật thường xuyên, ngoài ra những sản phẩm này cũng được giao cho rất nhiều đơn vị kinh doanh bất động sản cùng lúc chào bán với các mức giá khác nhau. Tại Dream House, những sản phẩm bất động sản được ký gửi sẽ được Công ty phân loại và cập nhật thông tin chính xác nhằm đảm bảo tối đa lợi ích của khách hàng khi thực hiện giao dịch tại Dreamhouse.
- Sau khi được phân loại, sản phẩm được dreamhouse online quản trị và thông qua hệ thống phân phối đến với khách hàng:
- **Sản phẩm Kho hàng nội bộ**: tất cả những sản phẩm đã được xác minh tính minh bạch bao gồm pháp lý, chi tiết sản phẩm, giá trị, phí môi giới … được cung cấp từ các chủ đầu tư lớn với hợp đồng phân phối chính thức, từ nguồn bất động sản của chính Công ty, từ các chi nhánh, từ các công ty thành viên và các cộng tác viên lành nghề. Sau khi đã được xác minh và chuyển vào Kho hàng nội bộ của Dream House, sản phẩm sẽ ngay lập tức được đến hệ thống phân phối gồm các sàn giao dịch bất động sản của Công ty và các đơn vị thành viên, hệ thống cộng tác viên (thông qua các hình thức trực tuyến, e-mail, tin nhắn điện thoại, bản tin « Địa ốc Việt Nam » …) để đến với khách hàng. Trong đó hệ thống cộng tác viên hầu hết là nhân viên kinh doanh bất động sản hoặc nhà đầu tư bất động sản, đã qua đào tạo kinh doanh bất động sản tại Trung tâm đào tạo của Dream House, được cấp chứng chỉ hành nghề kinh doanh bất động sản, được Dreamhouse cấp thẻ Cộng tác viên và cấp quyền truy cập kho hàng nội bộ. Với ưu thế đội ngũ cộng tác viên (hiện nay là hơn 700 người, và sẽ không ngừng tăng trong tương lai) và hệ thống phân phối rộng khắp, Dream House sẽ nhanh chóng mang sản phẩm đến khách hàng một cách nhanh nhất và hiệu quả nhất.
- **Kho hàng online**: sản phẩm được khách hàng vãng lai đăng không hạn chế trên mạng Dream House Online (www.dreamhouse.vn). Hiện tại bộ phận này không mang lại lợi nhuận kinh tế, nhưng góp phần tạo điều kiện cho đông đảo cá nhân kinh doanh bất động sản kể cả khách hàng làm quen với Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Online của Dream House, cũng như cung cấp một lượng lớn thông tin giao dịch bất động sản cho công ty.
- **Sơ đồ công nghệ bán nhà của Dreamhouse**



6.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới

- Theo kế hoạch, công nghệ bán nhà sẽ được Công ty thường xuyên cải tiến, nâng cấp cho phù hợp với định hướng phát triển của thị trường bất động sản và sự phát triển của công nghệ thông tin. Cụ thể :
- Thường xuyên cải tiến nâng cấp website về dung lượng, tiện ích, giao diện và khả năng kết nối toàn bộ hệ thống bán hàng.
- Không ngừng củng cố, mở rộng và đào tạo lực lượng cộng tác viên bán hàng.
- Mở rộng hơn nữa địa bàn hoạt động của hệ thống bán hàng (chi nhánh, cộng tác viên).
- Nâng cấp từng bước hoạt động của Trung tâm đào tạo kinh doanh bất động sản hiện tại.
- Hoàn thiện hơn nữa cơ chế quản trị hệ thống bán hàng thông qua Hệ thống quản lý chất lượng Iso 9001 :2008.
- Cải tiến và nâng cao chất lượng các hoạt động hỗ trợ marketing bán hàng đã có hiện nay như bản tin **"Địa ốc Việt Nam"**, tủ sách **"Kinh doanh bất động sản Dreamhouse"** v.v…
- Ngoài ra, trong năm 2010 Công ty có kế hoạch trực tiếp đầu tư vào các dự án bất động sản trong các năm tiếp theo nhằm trực tiếp cung cấp các sản phẩm bất động sản ra thị trường.

6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

- Môi giới và kinh doanh phân phối bất động sản là hoạt động được Công ty chú trọng phát triển trong thời gian qua cũng như trong tương lai. Sản phẩm dịch vụ môi giới bất động sản mang tính vô hình cao, do đó từ năm 2006, Công ty đã áp dụng hệ thống quản lý chất lượng dịch vụ marketing môi giới bất động sản theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000, nhằm hướng tới sự thỏa mãn cao nhất cho khách hàng (các chủ đầu tư dự án bất động sản, các khách hàng mua bất động sản) và chuẩn hóa, minh bạch thông tin cho hoạt động marketing môi giới bất động sản.
- Với chính sách **"Giấc mơ trở thành sự thật",** Dreamhouse luôn hướng tới sự thỏa mãn cao nhất cho khách hàng dựa trên nguyên tắc:
- Tư vấn và cung cấp cho khách hàng sản phẩm tối ưu.
- Luôn tạo ra giá trị gia tăng cho khách hàng thông qua các dịch vụ hỗ trợ.
- Cải tiến thường xuyên hệ thống quản lý chất lượng nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và phòng ngừa sai lỗi.
- Hệ thống quản lý chất lượng của Công ty được Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục đo lường và quản lý chất lượng chứng nhận kể từ ngày 06/02/2007. Hệ thống thường xuyên được cải tiến, nâng cấp và duy trì liên tục trong thời gian qua thông qua 3 đợt đánh giá giám sát. Năm 2008, Công ty vinh dự được trao tặng 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.
- Theo kế hoạch, tháng 05 năm 2010 Công ty sẽ nâng cấp Hệ thống quản lý chất lượng phiên bản ISO 9001:2000 lên phiên bản ISO 9001:2008.

6.8 Hoạt động Marketing

- Thông qua công nghệ bán nhà (website dreamhouse.vn, cộng tác viên bán hàng, học viên Trung tâm đào tạo nghề, bản tin “Địa ốc Việt Nam”) và thông qua việc môi giới thành

công cho một số dự án của các chủ đầu tư như Hoàng Anh Gia Lai, BMC, Giai Việt, Thuduc house, Lainco v.v... Công ty từng bước xây dựng được uy tín và năng lực của mình trong lĩnh vực kinh doanh, môi giới bất động sản.

- Dreamhouse cũng được biết đến là một doanh nghiệp tham gia tích cực trong công tác chăm sóc cộng đồng, bảo vệ môi trường v.v... với ngân sách thực hiện bình quân hơn 1 tỷ đồng/năm.

- Dreamhouse cũng tham gia tích cực các Hiệp hội nghề nghiệp trong nước. Ông Đặng Đức Thành – Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc Công ty - hiện là ủy viên Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam - VCCI, Phó chủ tịch Hiệp hội doanh nghiệp thành phố, ủy viên Hiệp hội bất động sản v.v...

6.9 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Logo:

- Ý tưởng chủ đạo: Ba hình khối là cách điệu của chữ DH, viết tắt tên Công ty (DreamHouse). Ba hình khối cũng biểu trưng cho sự vững chắc, liên kết tạo nên sức mạnh. Màu đỏ đậm tượng trưng cho màu đất đai, khởi nguồn của mọi của cải, sự giàu có và thịnh vượng.

- Logo được Cục sở hữu trí tuệ 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.

6.10 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 12: Danh sách một số hợp đồng lớn của Công ty

Stt	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng
1	Công ty Cp Vật Liệu XD & XL Thương mại (BMC)	Môi giới độc quyền bán 120 căn hộ dự án BMC Hưng Long	01 tháng từ 17/12/2007	3.994.142.109
2	Cty Cp ĐT XD & Phát Triển Nhà Hoàng Nguyên (HAGL)	Môi giới bán căn hộ dự án Khu căn hộ New Saigon	10 tháng từ 28/02/2008	HĐ nguyên tắc
3	Công ty Cp PTN Thủ Đức (Thuduc House)	Môi giới bán căn hộ dự án Khu căn hộ TDH Trường Thọ, Thủ Đức	06 tháng từ 13/03/2009	HĐ nguyên tắc
4	Công ty Cp Đầu tư Bình Tân	Môi giới đầu tư vào KCN Hàm Kiệm II-Bita's	từ 05/06/2009	HĐ nguyên tắc
5	Công ty Cp Giai Việt	Môi giới độc quyền một phần dự án Khu căn hộ Chánh Hưng, Quận 8	02 tháng từ 11/11/2009	3,981,102,470
6	Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Thiên Nhân II	Môi giới bán nền biệt thự dự án Ocean View Nha Trang	từ 14/12/2009	HĐ nguyên tắc
7	Công ty Liên Doanh Happy SongLim	Môi giới cho thuê văn phòng Beautiful Saigon-PMH	từ 01/12/2009	HĐ nguyên tắc

8	Công ty Cp Phú Hoàng Anh	Môi giới bán căn hộ dự án Khu căn hộ Phú Hoàng Anh	từ 02/03/2010 đến 30/06/2010	HĐ nguyên tắc
9	Công ty Cp Giai Việt	Môi giới bán căn hộ dự án Khu căn hộ Chánh Hưng, Quận 8	từ 02/03/2010 đến 30/06/2010	HĐ nguyên tắc
10	Công ty TNHH MTV Đại Tín Á Châu	Môi giới bán căn hộ dự án Khu căn hộ Hoang Anh River View, Quận 2	từ 02/03/2010 đến 30/06/2010	HĐ nguyên tắc

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm gần đây

Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2008	2009	% tăng / (giảm)	6T2010
Tổng giá trị tài sản	168.655	223.324	32,41%	229.194
Doanh thu thuần	3.178	18.763	490,28%	35.774
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(2.345)	18.971	-	12.772
Lợi nhuận khác	3.055	9	(99,68)%	2.617
Lợi nhuận trước thuế	710	18.980	25.732,39%	15.389
Lợi nhuận sau thuế	180	15.345	85.250,00%	13.208
Thu nhập cơ bản trên cổ phần (đồng)	16	1.285	79.312,50%	881
Tỷ lệ cổ tức / Vốn điều lệ *	-	10%		

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Quý II/2010 của Công ty

** Trong năm 2009 Công ty đã tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt là 5% cho cổ đông hiện hữu của Công ty. Tỷ lệ cổ tức cả năm 2009 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua mức 10% tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2010 của Công ty.*

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

- So với năm 2008, kết quả hoạt động kinh doanh của Dreamhouse trong năm 2009 có sự gia tăng đột biến chủ yếu do những nhân tố sau:

- Mặc dù nền kinh tế trong nước trong năm 2009 vẫn còn nhiều khó khăn do chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu từ cuối năm 2007, nhưng so với năm 2008 thì nền kinh tế Việt Nam trong năm 2009 đã có những chuyển biến tích cực (đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản và thị trường tài chính) và những nhân tố này đã có tác động tích cực đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009. Cụ thể, doanh thu của Công ty trong năm 2009 tăng gần 5 lần so với 2008 (18,7 tỷ so với 3,1 tỷ) chủ yếu đến từ hoạt động phân phối bất động sản (doanh thu của Công ty từ hoạt động này trong năm 2009 đạt gần 10,5 tỷ so với con số 3,7 tỷ của năm 2008). Hoạt động kinh doanh bất động sản (Công ty không trực tiếp đầu tư thực hiện dự án bất động sản) trong năm 2009 cũng mang lại

5,9 tỷ doanh thu cho Công ty trong khi trong năm 2008, do những khó khăn của thị trường bất động sản Công ty không có doanh thu từ hoạt động này.

- Hoạt động tài chính trong năm 2009 đóng góp một phần lớn trong cơ cấu lợi nhuận của Công ty. Cụ thể là doanh thu từ hoạt động này trong năm 2009 đạt 15,6 tỷ đồng, tăng 95% so với năm 2008 trong đó riêng việc chuyển nhượng vốn góp của Công ty tại các công ty khác mang về doanh thu 8,36 tỷ đồng cho Công ty trong năm 2009. Bên cạnh đó, chi phí tài chính của Công ty trong năm 2009 giảm hơn 45% so với năm trước nguyên nhân là do trong năm 2008, Công ty trích dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn và ngắn hạn với tổng giá trị khoảng 2,06 tỷ đồng và chịu khoản lỗ do thanh lý các khoản đầu tư của mình với tổng giá trị khoảng 2,68 tỷ đồng.
- Trong năm 2009, giá vốn hàng bán của Công ty tăng 5,8 tỷ so với năm 2008 chủ yếu là do trong năm 2009 Công ty thực hiện giao dịch bán bất động sản thuộc sở hữu của Công ty có giá trị sổ sách khoảng 5,3 tỷ đồng.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của công ty trong ngành

- Xu thế phát triển trong quá trình hội nhập kinh tế thì mô hình kinh doanh liên doanh liên kết để nâng cao năng lực về vốn và năng lực quản lý là xu hướng tất yếu của các nhà đầu tư dự án bất động sản. Với phương châm hoạt động "Liên kết, hợp tác, phát triển bền vững", trong quan hệ kinh doanh, công ty là đối tác lớn của Afiex, Khahomex, Agifish, Sudico, Thuduc House, Hoàng Anh Gia Lai, Lainco, Vinataba, Anpha Capital, BMC,v.v…
- Thương hiệu Dreamhouse hiện đã được nhiều khách hàng biết đến do đã thực hiện phân phối thành công nhiều dự án căn hộ cao cấp cho Hoàng Anh Gia Lai, BMC, Thuduc House v.v... trong thời gian qua.
- Việc hoàn thiện công nghệ bán nhà với hệ thống bán hàng rộng khắp (hệ thống các Chi nhánh và hệ thống cộng tác viên), có sự hỗ trợ của công nghệ thông tin (Trung tâm Dreamhouse online), nhân sự được đào tạo chuyên nghiệp (thông qua Trung tâm đào tạo nhân lực kinh doanh bất động sản), bản tin "Bất động sản Việt Nam" v.v… sẽ nâng cao vị thế của Công ty trong lĩnh vực bất động sản trong thời gian sắp tới.
- Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lãnh vực quản lý, hoạt động kinh doanh địa ốc, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị Công ty.
- Việc áp dụng thành công "Công nghệ bán nhà" là điểm khác biệt và là ưu điểm của Dreamhouse so với các đơn vị cùng ngành trong việc phân phối sản phẩm bất động sản, thông qua các yếu tố:
- Nhân lực: Cán bộ công nhân viên, cộng tác viên của Dreamhouse đều được đào tạo bài bản về chuyên môn, đáp ứng yêu cầu về điều kiện hành nghề của pháp luật.
- Công nghệ: áp dụng công nghệ thông tin cho hoạt động bán hàng. Trung tâm dreamhouse là nơi quản trị kho hàng bất động sản, kết nối trực tuyến hệ thống chi nhánh, hệ thống cộng tác viên, đưa sản phẩm bất động sản đến với khách hàng một cách hiệu quả và nhanh chóng. Các công đoạn đưa sản phẩm đến với khách hàng được quản trị một cách minh bạch thông qua việc áp dụng hệ thống quản lý chất lượng Iso 9001:2000.
- Hệ thống phân phối: Gồm hệ thống chi nhánh rộng khắp và hệ thống cộng tác viên bán hàng đông đảo. Số cộng tác viên tại thời điểm 31.12.2009 là hơn 700 người, theo kế hoạch đến 2012 số lượng cộng tác viên sẽ là 5.000 người.

- Các hoạt động phụ trợ bán hàng gồm: xuất bản bản tin "Địa ốc Việt Nam", xuất bản tủ sách chủ đề Kinh doanh bất động sản - doanh nhân - doanh nghiệp, các hoạt động tổ chức hội thảo, tham dự các hội chợ về bất động sản v.v…

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

- Mặc dù vẫn chịu những ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng tài chính, nhưng thị trường bất động sản trong nước trong những năm tới vẫn còn nhiều tiềm năng để phát triển khi mà dòng vốn FDI đổ vào thị trường bất động sản trong nước vẫn không ngừng tăng lên.
- Dòng tiền chảy vào các lĩnh vực BĐS: khi thị trường vào giai đoạn thoái trào, tiền mặt sẽ trở nên khan hiếm và những nhà đầu tư sẵn tiền mặt sẽ có thể lựa chọn những BĐS ưa thích với chi phí phù hợp hơn. Theo một cách nào đó, một thị trường thoái trào có thể kích thích nhu cầu khi giá BĐS rơi về giá hấp dẫn các nhà đầu tư tiềm năng. Như vậy, những công ty hiện sở hữu các BĐS ở những vị trí tốt sẽ có cơ hội để vượt qua giai đoạn thoái trào của thị trường thông qua nhiều mô hình kinh doanh khác nhau.
- Rào cản gia nhập ngành giúp cho các công ty BĐS hiện tại cạnh tranh tốt hơn với những công ty mới muốn gia nhập thị trường. Đồng thời các quy định trong lĩnh vực BĐS hiện thời có xu hướng ủng hộ những công ty đã có sẵn đất sạch. Luật pháp yêu cầu các công ty chú ý hơn tới lợi ích người dân bị giải tỏa và chính điều đó "bảo vệ" nhiều công ty đã hoàn thành giai đoạn giải tỏa và đền bù đất đai. Theo đó, càng về sau rào cản gia nhập ngành càng cao đối với những công ty mới khi họ phải giải quyết vấn đề phát triển quỹ đất sạch của riêng họ.
- Những quan ngại về viễn cảnh vĩ mô và đồng tiền Việt Nam bị giảm giá có thể gây ra những bất ổn tới tâm lý người dân về nội tệ. Với việc Chính phủ ra quyết định đóng cửa các sàn vàng cũng tạo ra những tác động tích cực đến thị trường bất động sản trong nước.
- Nhìn chung, thị trường BĐS Việt Nam vẫn có thể nhìn thấy nhiều điểm sáng trong 2010 khi đây là lĩnh vực vẫn nhận được sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài, đồng thời nhu cầu về nhà ở trong trung và dài hạn vẫn còn khá lớn và nhiều dự án mới vẫn đang tiếp tục được triển khai.

8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

- Với vị thế của Công ty và triển vọng phát triển của thị trường địa ốc, định hướng phát triển chung của Công ty là phù hợp.
- Trong thời gian vừa qua, do hoạt động còn thiếu minh bạch, hành lang pháp lý chưa hoàn thiện, chính sách tín dụng chưa vững chắc v.v… đã làm cho thị trường bất động sản thiếu ổn định cần thiết. Luật kinh doanh bất động sản ra đời là tất yếu, giúp Nhà nước quản lý vĩ mô lĩnh vực này, tăng thu thuế cho Ngân sách nhà nước cũng như giúp bảo vệ quyền lợi của các bên tham gia.
- Mặc dù có những hạn chế nhất định, xong triển vọng của ngành vẫn khả quan. Chính sách thắt chặt tiền tệ, tín dụng của Chính phủ áp dụng trong thời gian vừa qua, đã đào thải những chủ đầu tư không đủ năng lực, cũng như các nhà đầu tư lướt sóng chụp giật, kéo giá trị của bất động sản về với giá trị thực của nó. Hiện nay một mặt bằng giá mới đã hình thành, phản ánh đúng tương quan giá thành xây dựng và giá bán của bất động sản, đây cũng là thời điểm được các nhà đầu tư đánh giá là điểm mua vào.
- Tình hình thị trường vốn, chứng khoán sau cơn sốt sẽ phát triển theo chiều hướng bền vững, tạo điều kiện, cơ sở để cho thị trường bất động sản phát triển bền vững.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động

- Đến thời điểm 30/06/2010 tổng số lượng người lao động trong công ty là 46 người theo cơ cấu như sau:

Bảng 14: Cơ cấu lao động theo trình độ học vấn

Stt	Lao động	Số lượng Nam	Số lượng Nữ	Tỷ lệ
Theo trình độ học vấn				
1	Sau Đại học	6	4	22%
2	Đại học	16	12	61%
3	Cao đẳng		2	4%
4	Trung cấp			
5	Phổ thông	4	2	13%
Theo phân công lao động				
1	Hội đồng quản trị + Ban Kiểm soát	8	2	22%
2	Ban điều hành cấp cao	3	2	11%
3	Ban điều hành cấp trung, kỹ thuật viên	13	15	61%
4	Lao động trực tiếp	2	1	6%
	Tổng cộng	**46**		**100,00%**

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

9.2 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 CBCNV của Công ty, tạo điều kiện tốt nhất để CBCNV phát huy tối đa năng lực của mình.

9.3 Chính sách đào tạo, lương, thưởng, phúc lợi

- Cán bộ ở các vị trí cấp cao được Công ty trợ cấp 100% học phí tham gia khóa học đào tạo quản lý, điều hành.
- 100% CBCNV Công ty được tam gia đào tạo qua các lớp Kinh doanh bất động sản
- Trợ cấp 100% học phí cho CBNV 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 CBNV theo đúng quy định, cụ thể:
- Thanh toán lương: lương cho CBCNV Công ty được thanh toán đúng – đủ 2 kỳ (giữa kỳ, cuối kỳ) trong tháng.
- Thưởng cho CBNV vào các dịp lễ, tết trong năm, thưởng đột xuất cho CBNV hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, chi thưởng phần trăm cho CBNV khối kinh doanh theo quy định. Thưởng lương tháng 13, thưởng xếp loại A,B,C.
- Phụ cấp - Trợ cấp: tiền cơm trưa, tiền sinh nhật cho CNNV, tiền xăng cho CBNV thường xuyên đi công tác bên ngoài.

10. Chính sách cổ tức

- Cổ tức được trích từ lợi nhuận của Công ty, cổ tức được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy

định của pháp luật; và ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn phải trả.

- Số cổ tức được chia cho các cổ đông theo phần vốn góp. Tùy tình hình đặc điểm kinh doanh cho phép, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo 6 tháng một lần, hoặc 12 tháng một lần.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Bảng 15: Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm

Năm	2007	2008	2009	2010	2011
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	17%	-	10%	12%	12%

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

2007: trong năm 2007 Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 17% cho cổ đông

2008: do hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn nên Công ty không thực hiện chi trả cổ tức

2009: trong năm 2009 Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức 5% bằng tiền mặt. Tỷ lệ cổ tức cả năm 2009 đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2010 với mức 10%.

Tỷ lệ cổ tức cho các năm 2010, 2011: đây là mức cổ tức dự kiến cho những năm tới. Mức cổ tức chi tiết sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên hằng năm

11. Tình hình tài chính

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng.

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

a. Trích khấu hao TSCĐ

- TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài Chính.
- Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:
  - ❖ Máy móc thiết bị: 03 – 07 năm
  - ❖ Phương tiện vận tải 06 - 10 năm
  - ❖ Thiết bị và dụng cụ quản lý 02 - 05 năm

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

c. Mức lương bình quân

- Mức lương bình quân của CBCNV Công ty trong năm 2009 là 5,5 triệu đồng/ người/ tháng.

d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

- Các khoản nợ của Công ty luôn được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

e. Các khoản phải nộp theo luật định

- Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của nhà nước.

f. Trích lập các quỹ theo luật định

- Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, theo quyết định của Đại Hội đồng cổ đông thường niên. Hằng năm, Công ty sẽ trích từ lợi nhuận sau thuế một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn Điều lệ theo quy định của pháp luật. Tính đến 30/06/2010, tình hình trích lập các quỹ của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Quỹ đầu tư phát triển	1.189.741.024	679.517.593	424.235.678
Quỹ dự phòng tài chính	967.638.113	967.638.113	1.734.890.01
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	921.530.249	305.313.477	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	544.840.640	248.195.300	911.376.183

g. Tổng dư nợ vay

Bảng 16: Tình hình dư nợ vay của Công ty đến thời điểm 30/06/2010

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Vay và nợ ngắn hạn	**19.500.000.000**	**19.218.075.000**	**14.500.000.000**
Ngân hàng TMCP Phương Đông	16.500.000.000	18.498.075.000	14.500.000.000
Chi nhánh NH Đầu Tư Phát Triển	3.000.000.000		
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	720.000.000	360.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Á- CN Phú Mỹ Hưng		720.000.000	360.000.000
Vay và nợ dài hạn	**-**	**4.100.000.000**	**4.100.000.000**
Ngân hàng TM CP Đông Á	-	4.100.000.000	4.100.000.000

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Quý II/2010 của Công ty

h. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

Bảng 17: Chi tiết các khoản phải thu tại thời điểm 30/06/2010 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Phải thu khách hàng	2.268.862.520	784.163.523	639.146.858
Trả trước cho người bán	7.715.520.544	8.582.843.047	4.884.377.035
Các khoản phải thu khác	4.863.430.594	8.125.345.588	3.252.208.365

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	**14.847.813.658**	**17.492.352.158**	**8.775.732.25**

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Quý II/2010 của Công ty

- Các khoản phải trả

Bảng 18: Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 30/06/2010 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
Nợ ngắn hạn	**39.287.228.261**	**28.492.891.203**	**36.793.217.512**
Vay và nợ ngắn hạn	19.500.000.000	19.218.075.000	14.860.000.000
Phải trả người bán	80.273.000	11.327.200	23.017.768
Người mua trả tiền trước			3.965.000
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	572.537.598	4.278.119.812	6.474.932.953
Phải trả CBCNV			93.761.858
Chi phí phải trả	275.416.667	377.786.528	462.615.645
Các khoản phải trả phải nộp khác	18.605.287.996	4.607.582.663	13.963.548.105
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác			
Nợ dài hạn	**253.713.000**	**4.310.653.800**	**4.311.778.00**
Phải trả dài hạn khác	253.713.000	210.653.800	211.778.000
Vay và nợ dài hạn	-	4.100.000.000	4.100.000.000
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-	
Tổng cộng	**39.287.228.261**	**32.803.545.003**	**41.104.995.512**

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Quý II/2010 của Công ty

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 19: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	2008	2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,19	1,57
Hệ số thanh toán nhanh:		
TSLĐ - Hàng tồn kho / Nợ ngắn hạn	1,18	1,57
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,23	0,15
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,30	0,17
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho:		
Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	42,60	126,07
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	1,88%	8,40%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5,68%	81,78%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,14%	8,05%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,11%	6,87%

Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	(73,77%)	101,11%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008 và 2009 của Công ty

Khả năng thanh toán

- Các chỉ số về khả năng thanh toán của Dreamhouse ở mức cao (trên 1x). Do kinh doanh chính hiện nay của Công ty là dịch vụ môi giới nên Công ty ít sử dụng nợ. Hàng tồn kho không đáng kể, do đó khi loại trừ khoản mục này thì khả năng thanh toán nhanh của Công ty vẫn ở mức cao và an toàn .

Cơ cấu vốn

- Dreamhouse có xu hướng giảm bớt nợ trong cơ cấu nguồn vốn của mình, Tỷ lệ nợ của Công ty khá thấp do Công ty chưa cần nguồn vốn lớn (đặc biệt vốn vay) cho hoạt động kinh doanh hiện nay trong khi vốn chủ sở hữu tăng qua các năm. Tuy nhiên, trong tương lai khi DreamHouse bắt đầu đầu tư vào các dự án BĐS, tỷ lệ nợ sẽ tăng dần để đáp ứng nhu cầu vốn cao.

Khả năng hoạt động

- Do đặc thù kinh doanh của DreamHouse hiện này là dịch vụ môi giới, không phải đầu tư các dự án nên hàng tồn kho rất ít dẫn đến vòng quay hoạt động khá cao.

Khả năng sinh lời

- So với năm 2008, trong năm 2009 các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty có sự tăng trưởng đột biến chủ yếu do những nguyên nhân sau:
- Trong cơ cấu lợi nhuận sau thuế của Công ty có tỷ trọng không nhỏ lợi nhuận từ hoạt động đầu tư tài chính trong khi doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính không tính vào trong cơ cấu Doanh thu thuần của Công ty;
- Qua năm 2009, mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn, nhưng những chính sách kinh tế vĩ mô kịp thời của Chính phủ đã góp phần cải thiện thị trường tài chính trong nước, đồng thời thị trường bất động sản sau một thời gian giảm sâu và trầm lắng cũng đã bắt đầu sôi động trở lại, những yếu tố trên có ảnh hưởng tích cực đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2009 (doanh thu thuần của Công ty trong năm 2009 tăng hơn 400% và doanh thu từ hoạt động tài chính tăng hơn 95% so với năm 2008)

12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 20: Danh sách thành viên chủ chốt của Công ty

Stt	Họ và tên	Chức vụ
Hội đồng quản trị		
1	Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Lin Yi Huang	Ủy viên Hội đồng quản trị
3	Chappe Bertrand	Ủy viên Hội đồng quản trị
4	Vũ Duy Bằng	Ủy viên Hội đồng quản trị
5	Trần Anh Tùng	Ủy viên Hội đồng quản trị

6	Trần Kim Cương	Ủy viên Hội đồng quản trị
7	Đặng Bích Hồng	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ban giám đốc		
1	Đặng Đức Thành	Tổng giám đốc
2	Phan Tấn Dũng	Phó tổng giám đốc
3	Bùi Thu Hiền	Phó tổng giám đốc
4	Lê Đình Trung	Phó tổng giám đốc
5	Đặng Đức Trung	Phó tổng giám đốc
Ban kiểm soát		
1	Phạm Hoàng Lương	Trưởng Ban kiểm soát
2	Huỳnh Thị Hoa Mai	Thành viên Ban kiểm soát
3	Đoàn Trung Tín	Thành viên Ban kiểm soát
Kế toán trưởng		
1	Lê Thị Thuần	Kế Toán Trưởng

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

12.1 Hội đồng quản trị

Ông Đặng Đức Thành: Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: **Đặng Đức Thành**
- Số CMND: 020462470 ngày cấp: 06/09/2002 tại CATPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 11/04/1955
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 303/18/10 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, 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 Cổ Phần 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; Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng Khoán Sao Việt; 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: 4.500.000 cổ phần, tương ứng 30,02% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan:
  - Vợ Lâm Thị Thanh Bích: 800.000 cổ phần, tương ứng 5,34% Vốn Điều lệ
  - Con Đặng Bích Hồng: 200.000 cổ phần, tương ứng 1,33% Vốn Điều lệ
  - Con Đặng Đức Trung: 33.594 cổ phần, tương ứng 0,22% Vốn Điều lệ
  - Công ty Cp Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế (ông Đặng Đức Thành là Chủ tịch HĐQT): 140.000 cổ phần, tương ứng 0,93% Vốn Điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có.

Ông Vũ Duy Bằng – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Vũ Duy Bằng**
- Số Hộ chiếu: 465598130 ngày cấp: 16/12/2009 tại Hoa Kỳ
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 21/02/1970
- Nơi sinh: Vĩnh Long
- Quốc tịch: Hoa Kỳ
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 259A Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Quận 7, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc: (84.8) 62 624 087
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Công nghệ thông tin
- Quá trình công tác:
  - Từ 2001 - 2004 Kỹ sư phần mềm Công ty Corning Lasertron, Hoa Kỳ
  - Từ 2004 - 2007 Kỹ sư phần mềm Cty Axcelis Techonogies, Hoa Kỳ
  - Từ 2007 - nay: Tổng giám đốc Công ty CP Giao Dịch Trí Tuệ
  - Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Tổng giám đốc Công ty CP Giao Dịch Trí Tuệ
- Số lượng cổ phần sở hữu: 42.042 cổ phần, tương ứng 0,28% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Bà Đặng Bích Hồng – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Đặng Bích Hồng**

- Số CMND: 023777935 ngày cấp: 28/02/2000 tại CATPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 06/01/1985
- Nơi sinh: TP.Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 303/18/10 Bến Vân Đồn, P.2, Quận 4, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0983 715 495
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- Quá trình công tác:
  - Từ 2007 - nay: Phó tổng giám đốc Công ty Dreamhouse Garden;
  - Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Phó tổng giám đốc Công ty Dreamhouse Garden
- Số lượng cổ phần sở hữu: 200.000 cổ phần, tương ứng 1,33% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan:
  - Cha, Đặng Đức Thành 4.500.000 cổ phần, tương ứng 30,02% Vốn điều lệ
  - Mẹ, Lâm Thị Thanh Bích 800.000 cổ phần, tương ứng 5,34% Vốn điều lệ
  - Anh, Đặng Đức Trung 33.594 cổ phần, tương ứng 0,22% Vốn Điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Trần Anh Tùng – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Trần Anh Tùng**
- Số CMND: 023164483 ngày cấp: 09/07/2007 tại CATPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 22/04/1979
- Nơi sinh: Bắc Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 269F/3 Nguyễn Trãi, P.Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc: 0983 757 899
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- Quá trình công tác:
  - Từ 2004 - 2007: Phó giám đốc Công ty Sài Gòn ICS;
  - Từ 2007 - 2009: Trưởng phòng nhân sự Công ty quản lý quỹ đầu tư VIPC
  - Từ 2009 - nay: Giám đốc Công ty TNHH TMDV ĐT Đào Công

- Chức vụ công tác hiện nay: thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước; Giám đốc Công ty TNHH TMDV ĐT Đào Công

- Số lượng cổ phần sở hữu: 54.157 cổ phần, tương ứng 0,36% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan:
  - Anh, Trần Anh Tuấn: 11.510 cổ phần, tương ứng 0,076% Vốn Điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Trần Kim Cương – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Trần Kim Cương**
- Số CMND: 023270184 ngày cấp: 20/08/1994 tại CATPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15/12/1976
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 343/1E Tô Hiến Thành, Phường 12, Quận 10, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc: 0909 993 901
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài Chính
- Quá trình công tác:
  - Từ 1998 - nay: Cán bộ quản lý trường Đại học Kinh tế TPHCM;
  - Chức vụ công tác hiện nay: thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước; Cán bộ quản lý trường Đại học Kinh tế TPHCM;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 73.038 cổ phần, tương ứng 0,49% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Chappe Bertrand – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Chappe Bertrand (Nguyễn Thành Thái)**
- Số Hộ chiếu: 09PP66171 ngày cấp: 02/11/2009 tại TP.HCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 22/12/1950
- Nơi sinh: Tây Ninh
- Quốc tịch: Pháp
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 312 Nguyễn Thượng Hiền, P.5, Quận Phú Nhuận, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc: (84.8) 35 515 315

- Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ khoa học
- Quá trình công tác:
  - Từ 1978 - 1993: Trưởng phòng Nghiên cứu tại Viện Quốc Gia nghiên cứu khoa học (CNRS) – Paris (Pháp); Hợp tác nghiên cứu khoa học và đào tạo cán bộ khoa học cho các trung tâm khoa học Việt Nam
  - Từ 1989 - 2005: Tham gia xin tài trợ nước ngoài cho một số dự án và cùng với các Công ty trong và ngoài nước xây dựng mới và sửa chữa nhiều Cầu đường của Việt Nam như: Cầu chữ Y (Quận 5 – TP HCM); Cầu Tân Thuận (Quận 7 – TP HCM); Cầu Sài Gòn (Quận Bình Thạnh – TP HCM); Cầu Nguyễn Tri Phương (Quận 8 – TP HCM); Cầu Sông Gianh (Tỉnh Quảng Bình); Cầu An Dương, Cầu Niêm (TP Hải Phòng) v.v…
  - Từ 2003 - 2004 : Phó tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần B.O.T Cầu Phú Mỹ phụ trách về Đầu tư và Xây Dựng.
  - Từ 2004 - nay : Tổng giám đốc Công ty Cổ phần B.O.T Cầu Phú Mỹ
  - Chức vụ công tác hiện nay: thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước; Tổng giám đốc Công ty Cổ phần B.O.T Cầu Phú Mỹ;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tương ứng 0% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan:
  - Vợ, Dumont Ép Chappe: 700.000 cổ phần, tương ứng 4,67% Vốn Điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Lin, Yi Hang (Desmond) – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Lin, Yi Hang (Desmond)**
- Số CMND: 132052878 ngày cấp: 15/11/2002 tại TP.Hồ Chí Minh
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 30/04/1970
- Nơi sinh: Đài Loan – Trung Quốc
- Quốc tịch: Đài Loan – Trung Quốc
- Dân tộc: Hoa
- Địa chỉ thường trú: #7 Fude Street, Fong Shang City, Kaosiung Country, Taiwan 830
- Chỗ ở hiện nay: 12B5-2-7 Panorama, Phú Mỹ Hưng, Quận 7, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc: 0938 873 688
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh Đại học South California (Hoa Kỳ)
- Quá trình công tác:

- Từ 1995 - 2007: Công tác quản lý tại một số Công ty, liên doanh ở Việt Nam như Grand Ford Venture Capital, Legend Hotel, Saigon & Riverside Office Building, Hải Thành Kotobuki, Fei-Yei/Futsu, Đất Việt ...
- Từ 2007 - nay: Giám đốc điều hành Quỹ Vietnam Property Holding (Saigon Asset Management Company)
- Chức vụ công tác hiện nay: thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước; Giám đốc điều hành Quỹ Vietnam Property Holding (Saigon Asset Management Company)

- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tương ứng 0% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

12.2 Ban giám đốc

Ông Đặng Đức Thành **Tổng Giám đốc** *(Xem chi tiết đã trình bày tại phần trên)*

Ông Đặng Đức Trung **Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: **Đặng Đức Trung**
- 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: 303/18/10 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc: 0906 997 989
- 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: 33.594 cổ phần, tương ứng 0,22% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan:

- Mẹ, Lâm Thị Thanh Bích: 800.000 cổ phần, tương ứng 5,34 % vốn điều lệ
- Cha, Đặng Đức Thành: 4.500.000 cổ phần, tương ứng 30,02 % vốn điều lệ
- Em, Đặng Bích Hồng: 200.000 cổ phần, tương ứng 1,33 % vốn điều lệ

- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Phan Tấn Dũng Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Phan Tấn Dũng**
- 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: 0908 595 599
- 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: 26.100 cổ phần, tương ứng 0,17% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Lê Đình Trung Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Lê Đình Trung**
- Số CMND: 191342383 ngày cấp: 13/08/2007 tại CA 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: 0983 868 638
- 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: 30.000 cổ phần, tương ứng 0,20% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Bà Bùi Thu Hiền Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Bùi Thu Hiền**
- 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: 0937 819 567
- 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.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 10.425 cổ phần, tương ứng 0,07% Vốn Điều lệ

- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

12.3 Ban kiểm soát

Ông Phạm Hoàng Lương - Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên: **Phạm Hoàng Lương**
- Số CMND: 022582006 ngày cấp: 20/10/2009 tại CATPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/12/1964
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 511/42 Huỳnh Văn Bánh, P.14, Quận Phú Nhuận, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc: 0909 025 688
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 1987 - 1991: Xí Nghiệp Vĩnh An - Sở Nông nghiệp TP HCM
  - Từ 1991 - 1992: Nhân viên Công ty Công nghiệp cao su (Tổng Công ty Cao su).
  - Từ 1992 - 1999: Nhân viên Công ty TRACODI (Bộ Giao thông)
  - Từ 2000 - 2007: Kế toán trưởng Công ty TRACODI (Bộ Giao thông)
  - Từ 2008 - 2009: Tổng Giám Đốc Cty CP Địa Ốc An phú
  - Từ 2009 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long.
  - Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng ban kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Phó tổng giám đốc Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 31.088 cổ phần, tương ứng 0,21% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Bà Huỳnh Thị Hoa Mai - Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: **Huỳnh Thị Hoa Mai**
- Số CMND: 022079105 ngày cấp: 09/04/2008 tại CATPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 24/12/1954
- Nơi sinh: Cần Thơ
- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 1041/1A Trần Xuân Soạn, P.Tân Hưng, Quận 7, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc: 0903 334 744
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 1980 - 1992: Công tác tại Công ty chăn nuôi heo - Sở nông nghiệp Tp.HCM
  - Từ 1993 - 2001: Kế toán trưởng Công Ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh, Quận 7, Tp.HCM
  - Từ 2002 - 2006: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Giấy Viễn Đông
  - Từ 2006 - nay: Trưởng Phòng hành chính Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước
  - Chức vụ công tác hiện nay: thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần đầu tư Căn nhà mơ ước; Ủy viên HĐQT Công Ty CP Mai Lan; Trưởng Phòng hành chính Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 22.408 cổ phần, tương ứng 0,15% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Đoàn Trung Tín - Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: **Đoàn Trung Tín**
- Số CMND: 300874422 ngày cấp: 18/01/2008 tại CA Long An
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/12/1978
- Nơi sinh: Long An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 152/2 Phú Xuân 2, Châu Thành, Long An
- Số điện thoại liên lạc: 0988 603 967
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Công nghệ thông tin
- Quá trình công tác:
  - Từ 2001 - 2003: Nhân viên Cửa hàng tin học Thịnh Phát;
  - Từ 2003 - 2006: Nhân viên Công ty TNHH & TM Hoàng Khanh, TPHCM
  - Từ 2006 - nay: Chuyên viên Cục thuế tỉnh Long An
  - Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên ban kiểm soát Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Chuyên viên Cục thuế tỉnh Long An
- Số lượng cổ phần sở hữu: 219.101 cổ phần, tương ứng 1,46% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có.

12.4 Kế toán trưởng

Bà Lê Thị Thuần – Kế toán trưởng

- Họ và tên: **Lê Thị Thuần**
- 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: 0913 778 781
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 2003 - 2004: Công ty Mega Products Ltd;
  - Từ 2005 - 2007: Công ty TNHH Bao bì Hoàng Hà
  - Từ 2008 - nay: Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước
  - Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, tương ứng 0% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

Bảng 21: *Giá trị tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 30/06/2010*

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao luỹ kế	Giá trị còn lại tại 30/06/2010
1	Máy móc thiết bị	149.452.760	27.679.432	121.773.328
2	Phương tiện vận tải	2.360.442.645	756.557.522	1.603.885.123
3	Thiết bị dụng cụ quản lý	437.682.118	397.483.756	40.198.362
	Tổng cộng	**2.947.577.523**	**1.181.720.710**	**1.765.856.813**

Nguồn: Báo cáo tài chính Quý II/2010 của Công ty

Bảng 22: *Danh mục Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty tính đến thời điểm 30/06/2010*

Đơn vị tính: đồng

Stt	Bất động sản	Diện tích (m2)	Giá trị đầu tư BĐS/Giá trị hợp đồng	Ghi chú
1	Tòa nhà văn phòng công ty,	1,034.00	43,000,000,000	Thuộc quyền sở hữu của

	58/1-58/2 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp. HCM, diện tích đất 1.034 m2, diện tích xây dựng 1.739m2			Dreamhouse
2	Lô đất 10mx20m - KDC Làng Đại Học Phước Kiểng, Nhà Bè, Tp.HCM	200.00	2,231,600,000	Thuộc quyền sở hữu của Dreamhouse
3	Căn hộ tầng trệt B01 – 10 Khu CCCC HAGL, 357 Lê Văn Lương, Quận 7, Tp.HCM	137.69	3,194,408,000	Đang làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Dreamhouse
4	Căn hộ tầng trệt B01-12 Khu CCCC HAGL, 357 Lê Văn Lương, Quận 7, Tp. HCM	176.97	4,105,704,000	Đang làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Dreamhouse
5	Căn hộ C19-05, CCCC Hoàng Anh River View, 37 Nguyễn Văn Hưởng, P. Thảo Điền, Quận 2, Tp. HCM	157.77	3,958,034,300	Hợp đồng mua trả chậm
6	Căn hộ C19-06, CCCC Hoàng Anh River View, 37 Nguyễn Văn Hưởng, P. Thảo Điền, Quận 2, Tp. HCM	177.85	4,543,166,880	Hợp đồng mua trả chậm
7	Lô đất thửa 9-395 dự án Phương Nam, 10 m (x) 20 m, mặt tiền Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM	200.00	8,643,000,000	Thuộc quyền sở hữu của Dreamhouse
8	Căn hộ tầng trệt T01 - DA Cao ốc Aview- đường Nguyễn Văn Linh, Bình Chánh, Tp. HCM	142.00	2,840,000,000	Đang làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Dreamhouse
9	Lô góc E1, khu ĐTM Bình Chiểu, Tam Bình, Thủ Đức, Tp.HCM	168.00	1,330,560,000	Đang làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Dreamhouse
	Tổng cộng		**73,846,473,180**	

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước

14. Các dự án đầu tư của Công ty

14.1 Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước - Dreamhouse City

- Tên dự án: Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước - Dreamhouse City
- Địa điểm: xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Qui mô: khoảng 80 héc ta
- Mục tiêu: đầu tư tạo lập khu đô thị mới, với quy hoạch, hạ tầng hoàn chỉnh
- Chủ đầu tư: Dreamhouse & Công ty CP Căn nhà mơ ước Đông Nam
- Vốn đầu tư dự kiến: 960 tỷ đồng
- Nguồn vốn đầu tư :
    - ❖ Vốn tự có: 300 tỷ đồng, trong đó Dreamhouse góp 90 tỷ đồng (tương đương 30%), Công ty CP Căn nhà mơ ước Đông Nam góp 210 tỷ đồng (tương đương 70%)
    - ❖ Vốn vay và huy động khác: 660 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý: đã được duyệt chủ trương theo công văn số 7446/UBND-CNN ngày 15/09/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai. Hiện Công ty đang lập hồ sơ quy hoạch 1/2000.
- Thời gian dự kiến đưa vào kinh doanh và khai thác: từ 2013

14.2 Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Dreamhouse Phuquoc Resort

- Tên dự án: Khu du lịch nghỉ dưỡng Căn Nhà Mơ Ước Phú Quốc (Dream House Resort)
- Địa điểm: xã Dương Tơ, huyện đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- Qui mô: mặt bằng khoảng 8,86 héc ta đất ven biển, quy hoạch công trình trên đất gồm khu biệt thự, khu resort, khu khách sạn.
- Mục tiêu: Xây dựng khu du lịch sinh thái đảo-biển chất lượng 4 sao
- Phối cảnh dự án

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước
- Vốn đầu tư dự kiến: 410 tỷ đồng. Trong đó :
  - ❖ Chi phí đền bù + giải phóng mặt bằng : 38 tỷ đồng
  - ❖ Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng : 13.5 tỷ đồng
  - ❖ Chi phí xây dựng các công trình : 303 tỷ đồng
  - ❖ Chi phí khác : 55.5 tỷ đồng
- Nguồn vốn đầu tư :
  - ❖ Vốn tự có dự kiến : 30% tổng vốn đầu tư, tương đương 123 tỷ đồng.
  - ❖ Vốn vay và huy động khác: 287 tỷ đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước sẽ thực hiện ngay khi thực hiện xong phần đền bù giải tỏa giai đoạn 1 ở năm 2010.
- Tình trạng pháp lý:
  - ❖ Đã được duyệt Phương án tổng thể bồi thường giải tỏa theo quyết định số 689/QĐ-UBND ngày 23/03/2009 của UBND tỉnh Kiên Giang. Phê duyệt 1/500 theo quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 21/11/2009 của UBND tỉnh Kiên Giang ;

- ❖ Xác lập kinh phí bồi thường tại khu vực triển khai dự án theo báo cáo số 48/BC-TTKT ngày 19/04/2010 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Kiên Giang.
- ❖ Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 theo quyết định số 633/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ ngày 11/05/2010.

- Thời gian dự kiến hoàn thành đưa vào kinh doanh và khai thác: từ 2013

14.3 Dự án Trường Trung Học Tư Thục Quốc Tế

- Tên dự án: Trường Trung Học Tư Thục Tiến Thịnh
- Địa điểm: Đường Nguyễn Thị Thập, Phường Bình Thuận, Quận 7, Tp.HCM
- Qui mô diện tích đất: 7,224 m2
- Mục tiêu: đầu tư xây dựng Trường trung học tư thục đạt chuẩn quốc gia với điều kiện dạy học hiện đại.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH TM Tiến Thịnh & Dreamhouse
- Vốn đầu tư dự kiến: 78,7 tỷ đồng.
- Phối cảnh dự án

- Nguồn vốn:
  - ❖ Vốn tự có: 50 tỷ đồng, trong đó Deramhouse góp 24,5 tỷ đồng (tương đương 49%), Công ty TNHH TM Tiến Thịnh góp 25,5 tỷ đồng (tương đương 51%). Đến 31/12/2009, Dreamhouse đã góp 06 tỷ đồng
  - ❖ Vốn vay nguồn ưu đãi đầu tư giáo dục và huy động khác: 28,7 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý:
  - ❖ Biên bản thỏa thuận hợp tác được hai bên ký ngày 28/11/2009.

- ❖ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạt bản đồ - Sở Tài nguyên môi trường lập ngày 04/11/2009
- ❖ Công văn số 07/CV-09 ngày 06/11/2009 của Công Ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh về việc thông báo diện tích đất đai đã hoàn thành đền bù giải tỏa, có xác nhận của UBND Phường Bình Thuận, ngày 06/11/2009.
- ❖ Quyết định số 5734/QĐ-UBND ngày 14/12/2009 của Ủy Ban Nhân Dân Tp.HCM vệ việc quyết định giao cho Công Ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh sử dụng 7.224 m2 đất tại Phường Bình Thuận, Quận 7 để đầu tư xây dựng dự án trường Phổ thông trung học tư thục.

- Thời gian dự kiến đưa vào kinh doanh và khai thác: từ 2013

14.4 Dự án Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Hy Vọng Mới

- Tên dự án: Bệnh Viện Đa Khoa Quốc Tế Hy Vọng Mới
- Địa điểm: Đường số 4 KĐT Lợi Bình Nhớn, TP.Tân An, Tỉnh Long An
- Qui mô diện tích đất: 7.970 m2
- Mục tiêu: đầu tư xây dựng Bệnh viện đa khoa quy mô 200 giường, với trang thiết bị khám chữa bệnh hiện đại
- Chủ đầu tư: Công ty CP Bệnh viện quốc tế Hy vọng mới (là pháp nhân được thành lập do 2 cổ đông chính là Dreamhouse và Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long.
- Vốn đầu tư dự kiến: 190 tỷ đồng.
- Nguồn vốn:
  - ❖ Vốn tự có: 54 tỷ đồng, trong đó Dreamhouse góp 16,2 tỷ đồng (tương đương 30%), Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long góp 14,58 tỷ đồng (tương đương 27%), các cổ đông khác góp 23,22 tỷ (tương đương 43%). Đến thời điểm 31/12/2009, Dreamhouse đã góp 13,8 tỷ đồng
  - ❖ Vốn vay và huy động khác: 136 tỷ đồng
- Tình trạng pháp lý:
  - ❖ Lô đất đã được chuyển quyền sở hữu của Công ty CP Bệnh viện quốc tế Hy vọng mới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AQ 015387 do Sở TNMT Tỉnh long An cấp ngày 09/12/2009
  - ❖ Hiện Công ty CP Bệnh viện quốc tế Hy vọng mới đang lập thủ tục đầu tư xây dựng với các bên liên quan
- Phối cảnh dự án

-
- Thời gian dự kiến đưa vào kinh doanh và khai thác: từ 2013

14.5 Dự án Khách sạn Dreamhouse Cần Thơ

- Tên dự án: Khách sạn Dreamhouse Cần Thơ
- Địa điểm: Đường Quang Trung, khu Nam Cần Thơ
- Qui mô diện tích đất: 3.015 m2
- Mục tiêu: đầu tư xây dựng Khách sạn quy mô 210 phòng đạt tiêu chuẩn 3 sao
- Chủ đầu tư: Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long & Dreamhouse
- Vốn đầu tư dự kiến: 206 tỷ đồng
- Nguồn vốn :
    - ❖ Vốn tự có: 100 tỷ đồng, trong đó Dreamhouse góp 30 tỷ đồng (tương đương 30%), Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long góp 70 tỷ đồng (tương đương 70%)
    - ❖ Vốn vay và huy động khác: 106 tỷ đồng
- Phối cảnh dự án

- Tình trạng pháp lý:
  - ❖ Lô đất thuộc sở hữu của Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long và Công Ty CP XD Số 8
  - ❖ Hiện các bên liên quan đang lập thủ tục đầu tư.
- Thời gian dự kiến hoàn thành đưa vào kinh doanh và khai thác: từ 2013

15. Chiến lược phát triển kinh doanh

- Mục tiêu chiến lược của Công ty là phấn đấu trở thành một tập đoàn vững mạnh và có uy tín trên thị trường kinh doanh BĐS, kinh doanh dịch vụ BĐS và đầu tư vốn.
- Để đạt được mục tiêu này trong vài năm tới, Công ty phải tổ chức thực hiện tốt các nhiệm vụ sau:
- Củng cố và đẩy mạnh hoạt động marketing môi giới phân phối bất động sản, mua bán bất động sản, cho thuê bất động sản v.v... nhằm tạo thu nhập đảm bảo quyền lợi cơ bản của cổ đông trong ngắn hạn và trung hạn.
- Củng cố và mở rộng quy mô các Công ty thành viên Dream House Group nhằm xây dựng một nhóm doanh nghiệp vững mạnh, đa ngành nghề, hỗ trợ lẫn nhau trong việc đầu tư khai thác dự án bất động sản tại các địa phương trong cả nước.

- Triển khai tạo lập và kinh doanh các dự án bất động sản đất nền, căn hộ v.v... nhằm quay nhanh 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 nó sẽ tạo nền tảng cho sự ổn định và hiệu quả trong 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.

16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012

Bảng 23: *Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012*

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2009	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2010	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2011
Vốn điều lệ (*)	200.000	33,42%	250.000	25%	300.000	20%
Doanh thu thuần	85.050	353,28%	117.400	38,04%	139.750	19,04%
Lợi nhuận sau thuế	31.565	105,70%	39.208	24,21%	49.087	25,20%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	37,11%	-	33,39%	-	35,12%	-
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ	15,78%	-	15,68%	-	16,36%	-
Tỷ lệ cổ tức/ Vốn điều lệ	12%	-	12%	-	12%	-

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

- Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào các dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin và giả định có được tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.
- Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận như trên:

❖ Hoạt động mua bán bất động sản và môi giới bất động sản

Hoạt động mua bán bất động sản: Công ty có kế hoạch bán ra khoảng 50% giá trị các bất động sản đang nắm giữ, đồng thời đẩy mạnh hoạt động mua sĩ - bán lẻ căn hộ, đất nền… Dự kiến hoạt động mua bán bất động sản đóng góp 70 tỷ đồng doanh thu trong năm 2010

Hoạt động môi giới: Dự kiến đóng góp khoảng 12 tỷ đồng doanh thu trong năm 2010, tăng 14,6% so với 2009

❖ Hoạt động đầu tư tài chính

Trong năm 2010 Công ty có kế hoạch chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ vốn đầu tư tại một số đối tác (Công ty CP CK Sao Việt, Công ty CP CK Nhất việt, Công ty CP Thủy sản 1...). Tình hình kinh doanh năm 2009 và dự kiến năm 2010 của một số công ty liên kết thuộc Dreamhouse Group, Công ty Cp Ck Sao Việt, Công ty Cp Ck Nhất việt ... là

khả quan và sẽ chia lợi nhuận/cổ tức cho Dreamhouse. Dự kiến thu nhập hoạt động tài chính, chuyển nhượng vốn, cổ tức ... năm 2010 đạt khoảng 26 tỷ đồng.

- Kế hoạch năm 2011, 2012: Thông qua các đợt phát hành tăng vốn điều lệ, bên cạnh việc đầu tư vốn vào các dự án bất động sản, Công ty tiếp tục củng cố và đẩy mạnh hoạt động mua bán bất động sản, môi giới bất động sản, chuyển nhượng vốn … nhằm tạo thu nhập ổn định, đảm bảo cổ tức cho cổ đông.

Bảng 24: *Chi tiết kế hoạch doanh thu của Công ty*

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2008	2009	2010	Thực hiện 30/06/2010	2011	2012
Doanh thu hoạt động kinh doanh	**3.684**	**18.763**	**85.050**	**35.744**	**117.400**	**139.750**
Môi giới bất động sản	*1.679*	*10.466*	*12.000*	3.697	*14.000*	*16.000*
Cho thuê văn phòng	*1.529*	*789*	*1.200*	391	*1.400*	*1.600*
Hoạt động đào tạo	*429*	*1.021*	*1.200*	46	*1.300*	*1.400*
Dịch vụ cung cấp thông tin lên mạng	*45*	*36*	*50*	-	*50*	*50*
Kinh doanh bất động sản	-	*5.909*	*70.000*	31.484	*100.000*	*120.000*
Bán sách	-	*295*	*300*	71	*300*	*300*
Hoa hồng đại lý chứng khoán	-	*244*	*300*	85	*300*	*300*
Doanh thu hoạt động tài chính	**7.962**	**15.559**	**26.110**	**9.278**	**30.500**	**38.500**
Lãi tiền gửi cho vay	2.556	1.706	500	384	500	500
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	3.932	3.031	3.000	793	3.000	3.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.472	2.461	7.610	8.101	10.000	15.000
Chuyển nhượng vốn góp	-	8.360	15.000	-	17.000	20.000

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

- Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Đồng thời dựa trên kết qua kinh doanh trong các năm vừa quam, năng lực của Công ty và tình hình nền kinh tế trong thời gian gần đây, SSI có nhận xét sau đây:

- Trong năm 2010 doanh thu thuần của Công ty tăng đột biến so với năm 2009 chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng các bất động sản Công ty đã đầu tư (tổng giá trị khoảng 74 tỷ đồng). Đến hết Quý II/2010 Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng bất động sản với tổng giá trị khoảng 31 tỷ đồng. Do đó kế hoạch doanh thu của Công ty trong năm 2010 là có tính khả thi nếu thị trường bất động sản tiếp tục phục hồi và phát triển trong 6 tháng cuối năm 2010. Về kế hoạch lợi nhuận năm 2010 của Công ty thì còn phụ thuộc nhiều vào tình hình của thị trường chứng khoán vì một phần lớn lợi nhuận dự kiến của Công ty trong năm 2010 đến từ hoạt động đầu tư tài chính (đầu tư cổ phiếu của các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chuyển nhượng vốn góp), vốn là hoạt động mang lại lợi nhuận cao, nhưng đi kèm với đó là rủi ro cao khi thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn phát triển và

còn nhiều biến động khó dự đoán trước. Do đó, trong trường hợp không thuận lợi, thị trường Chứng khoán suy giảm, Công ty có thể không đạt được lợi nhuận theo kế hoạch

- Đối với kế hoạch cho những năm tiếp theo (2011, 2012), SSI nhận thấy kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty có tính khả thi nếu không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký chào bán

- Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

- Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng

2. Mệnh giá

- Mệnh giá: **10.000** *(Mười ngàn)* đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phiếu chào bán: **5.010.000** *(năm triệu không trăm mười nghìn)* cổ phiếu, trong đó:

- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức đợt 2 năm 2009 cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:5 : **749.500 cổ phiếu**
- Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:5 : **749.500 cổ phiếu**
- Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 100:12 **: 1.798.800 cổ phiếu**
- Chào bán cổ phiếu cho Cán bộ công nhân viên của Công ty: **112.200 cổ phiếu**
- Chào bán cổ phiếu cho nhà đầu tư lớn: **1.600.000 cổ phiếu**

4. Giá chào bán dự kiến

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Chào bán cho Cán bộ công nhân viên của Công ty: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Chào bán cho nhà đầu tư lớn: không thấp hơn 16.000 đồng/cổ phiếu

5. Phương pháp tính giá

- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; Cán bộ công nhân viên và nhà đầu tư lớn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 046/NQ-2010 ngày 27/04/2010.
- Vốn chủ sở hữu của DreamHouse tại thời điểm 30/06/2010 là: 188.088.875.269 đồng
- Số lượng cổ phiếu lưu hành tại 30/06/2010 là: 14.990.000 cổ phiếu
- Giá trị sổ sách của một cổ phiếu của DreamHouse tại thời điểm 30/06/2010 là:

Vốn chủ sở hữu/Số lượng cổ phiếu lưu hành = 188.088.875.269/14.990.000 = ***12.547 đồng/cổ phiếu.***

- Qua so sánh với các doanh nghiệp trong ngành, dựa vào tình hình thị trường, nhu cầu vốn của doanh nghiệp cũng như đánh giá khả năng chào bán cổ phiếu của Công ty, để tăng tính hấp dẫn của đợt chào bán, Đại hội đồng cổ đông đã quyết định giá bán cho cổ đông hiện hữu và cán bộ công chủ chốt là 10.000 đồng.
- Đại hội đồng cổ đông đã quyết định giá chào bán cho nhà đầu tư lớn đợt này không thấp hơn giá chào bán riêng lẻ gần nhất cho nhà đầu tư lớn (năm 2009) là 16.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương thức phân phối

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: phân phối theo hình thức đại lý phát hành
- Chào bán cho CBCNV và nhà đầu tư lớn: phân phối tại trụ sở Công ty theo danh sách do HĐQT phê duyệt

7. Thời gian phân phối cổ phiếu (dự kiến)

- Đợt chào bán sẽ được thực hiện ngay sau khi nhận được giấy phép chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

8. Kế hoạch đăng ký mua cổ phiếu và phương thức thực hiện quyền

8.1 Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 100:5

- ✓ Tỷ lệ phân phối: 100:5. Căn cứ vào ngày phân bổ quyền chia cổ phiếu thưởng hoặc cổ phiếu trả cổ tức, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, cứ 100 quyền thì nhận được 05 cổ phiếu mới phát hành.
- ✓ Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: cổ phiếu sẽ được phân phối cho các cổ đông thông qua các thành viên lưu ký; Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: cổ phiếu sẽ được phân phối cho các cổ đông tại trụ sở của Công ty theo hình thức ghi sổ.
- ✓ Trường hợp cổ phiếu trả cổ tức, số cổ phiếu nhận được sẽ làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (phát sinh nếu có) Công ty sẽ thanh toán bằng tiền mặt.

  Trường hợp cổ phiếu thưởng, số cổ phiếu nhận được sẽ làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (phát sinh nếu có) sẽ hủy bỏ.

Các bước thực hiện chào bán:

Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được chia cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu thưởng

- ✓ Sau khi nhận Giấy chứng nhận đăng ký phát hành của UBCKNN, DreamHouse sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông và phối hợp với Trung tâm Lưu ký chứng khoán để xác định Danh sách cổ đông được nhận cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu thưởng.

Bước 2: Thực hiện quyền nhận cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu thưởng

- ✓ Trong vòng 2 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, DreamHouse xác nhận tính chính xác của Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền người sở hữu chứng khoán cho TTLKCK.
- ✓ Trong vòng 2 ngày làm việc trước ngày đến hạn chia cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu thưởng TTLKCK gửi Báo cáo phân bổ quyền chứng khoán cho các cổ đông lưu ký chi tiết theo thành viên lưu ký.
- ✓ Vào ngày phát hành cổ phiếu, các cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ nhận cổ phiếu mới theo tỷ lệ quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ được hạch toán chứng khoán phát hành thêm tại các thành viên lưu ký đó.
- ✓ Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối cổ phiếu tại Trụ sở Công ty.

Bước 3: Tổng kết phát hành và đăng ký niêm yết bổ sung

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu: Công ty sẽ gửi Báo cáo phát hành cho UBCKNN. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả phát hành, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục đăng ký và thực hiện niêm yết bổ sung tại SGDCK trong vòng 3 ngày làm việc.

Bảng 22: Lịch trình phát hành cổ phiếu trả cổ tức, cổ phiếu thưởng

STT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận Giấy phép phát hành thêm cổ phiếu	D	DN, SSI
2	Thông báo TTLK về ngày chốt danh sách cổ đông	D+2	DN
3	Chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký sở hữu cuối cùng)	D+12	TTLK
4	Thành viên lưu ký gửi DSCD cho TTLK	D+14	TVLK
5	TTLK gửi DS tổng hợp và phân bổ quyền cho Cty	D+19	TTLK
6	Công ty xác nhận tính chính xác của Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền cho TTLK	D+21	DN
7	TTLK gửi danh sách phân bổ cổ phiếu cho TVLK	D+23	TTLK
8	Phân bổ cổ phiếu cho cổ đông	D+25	TVLK, DN
9	Báo cáo UBCKNN	D+27	DN, SSI
10	Công ty nộp đơn đăng ký niêm yết và lưu ký bổ sung cho SGDCK và TTLK	D+34	DN

8.2 Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 100:12

- ✓ Tỷ lệ thực hiện quyền: 100 : 12. Căn cứ vào ngày phân bổ quyền, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, cứ 100 quyền thì được mua 12 cổ phiếu phát hành thêm. Số lượng cổ phiếu phát hành thêm được làm tròn đến hàng đơn vị.
- ✓ Cổ phiếu chào bán trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo "Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán" do TTLKCK cung cấp.
- ✓ Cổ đông hiện hữu có quyền từ chối quyền ưu tiên mua cổ phần mới phát hành thêm.
- ✓ Nguyên tắc chuyển nhượng quyền mua: người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua chứng khoán của mình cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển cho người thứ 3).
- ✓ Số cổ phần không được cổ đông đặt mua hết (nếu có) và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn đến hàng đơn vị sẽ được Hội đồng Quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện tại.

Các bước thực hiện chào bán:

Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu

- ✓ DreamHouse sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông và phối hợp với TTLKCK để xác định Danh sách cổ đông có quyền mua thêm cổ phiếu mới.

Bước 2: Thực hiện quyền mua cổ phiếu

- ✓ DreamHouse phối hợp cùng TTLKCK phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua cổ phiếu cho các cổ đông thông qua thành viên lưu ký. Các trường hợp cổ đông chưa

lưu ký, DreamHouse có trách nhiệm thông báo phân bổ quyền trực tiếp đến từng cổ đông.

- ✓ Các cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã qui định trong thời hạn 20 ngày. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại các thành viên lưu ký đó.
- ✓ Khi đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá qui định tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản. Thành viên lưu ký sẽ chuyển toàn bộ tiền mua cổ phần vào tài khoản Tiền gửi đăng ký mua chứng khoán trong vòng 20 ngày kể từ ngày TTLKCK phân bổ quyền mua đến các thành viên lưu ký. Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

Trong thời hạn 20 ngày để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có yêu cầu, việc chuyển nhượng quyền kết thúc trước 02 ngày làm việc so với hạn cuối đăng ký thực hiện quyền. Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và được thực hiện tại thành viên lưu ký với thủ tục cụ thể như sau:

- ✓ Việc đăng ký chuyển nhượng quyền mua chứng khoán được thực hiện tại Thành viên lưu ký của bên chuyển nhượng quyền.
- ✓ Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng kiểm tra việc sở hữu quyền của người chuyển nhượng quyền và xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán
- ✓ Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thuộc cùng một thành viên lưu ký: Thành viên lưu ký xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán cho bên nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới chào bán thêm.
- ✓ Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng khác thành viên lưu ký: Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng lập và gửi TTLKCK yêu cầu chuyển nhượng quyền mua chứng khoán. Sau khi TTLKCK xác nhận việc chuyển nhượng (trong vòng 1 ngày làm việc) và gửi cho các thành viên lưu ký có liên quan, căn cứ vào thông báo của TTLKCK, thành viên lưu ký bên nhận chuyển nhượng gửi Xác nhận quyền mua chứng khoán cho cổ đông nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới chào bán thêm.
- ✓ Các cổ đông chưa lưu ký hoặc việc chuyển nhượng quyền mua sang cho các cổ đông chưa lưu ký được thực hiện tại trụ sở DreamHouse.

Bước 3: Kết thúc thực hiện quyền

- ✓ Kết thúc thời gian đăng ký thực hiện quyền ưu tiên mua trước cổ phần, thành viên lưu ký lập Báo cáo tình hình thực hiện quyền mua chứng khoán tại thành viên lưu ký và Danh sách cổ đông thực hiện quyền (mua chứng khoán chào bán thêm) sau 1 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thực hiện quyền.
- ✓ Đồng thời thành viên lưu ký chuyển ngay tiền thanh toán mua chứng khoán của người đầu tư vào tài khoản tiền gửi đăng ký mua chứng khoán của TTLKCK tại ngân hàng chỉ định để TTLKCK chuyển cho DreamHouse.

Bước 4: Phân phối chứng khoán

- ✓ Vào ngày chào bán, TTLKCK gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán chào bán thêm đến các thành viên lưu ký.
- ✓ Thành viên lưu ký hạch toán số chứng khoán chào bán thêm vào tài khoản lưu ký chứng khoán chưa niêm yết. Khi cổ phiếu được thông báo chính thức niêm yết trên tài khoản lưu ký của người đầu tư.
- ✓ Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại trụ sở DreamHouse

Bước 5: Tổng kết chào bán và đăng ký niêm yết bổ sung

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu DreamHouse sẽ gửi báo cáo chào bán cho UBCKNN và SGDCK Tp.HCM. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả chào bán, DreamHouse sẽ tiến hành các thủ tục đăng ký và thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Lưu ý: Nếu quá thời hạn 20 ngày kể từ ngày quyền mua cổ phần có hiệu lực mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được sự đền bù nào của Công ty.

Bảng 23: *Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu*

STT	*Công việc*	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận Giấy phép chào bán thêm cổ phiếu	D	DN, SSI
2	Thông báo chốt danh sách cổ đông cho SGDCK	D+2	DN
3	Chốt danh sách cổ đông	D+12	TTLKCK
4	TTLKCK gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho thành viên lưu ký (TVLK)	D+19	TTLKCK
5	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu (nếu có)	D+20 – D+35	TTLKCK, TVLK
6	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D+20 – D+40	TVLK
7	Gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền cho tổ chức chào bán	D+42	TTLKCK
8	Phân bổ cổ phiếu cho cổ đông	D+44	TVLK
9	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua hết (nếu có)	D+47	DN, TVLK
10	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCK và TTGDCK	D+50	DN, SSI
11	Nhận chấp thuận niêm yết và thực hiện đăng ký	D+57	SGDCK,

	giao dịch bổ sung cổ phiếu		DN, SSI

8.3 Chào bán cho Cán bộ công nhân viên

- ✓ Danh sách cán bộ công nhân viên được quyền mua cổ phần do HĐQT Dreamhouse phê duyệt. Cổ phần không được chuyển nhượng trong thời gian 6 tháng, được hưởng cổ tức.
- ✓ Số cổ phiếu không được bán hết sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho CBCNV của Công ty.

Các bước thực hiện chào bán:

Dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu cho đợt chào bán như sau:

Bảng 24: *Lịch trình chào bán cổ phiếu cho CBCNV 3*

TT	*Công việc*	Thời gian	Thực hiện
1	Xác định Danh sách CBCNV được mua	D	DN
2	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+5	DN, SSI
3	CBCNV đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D+15	DN
4	Gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	D+20	DN
5	Làm thủ tục và tiến hành niêm yết, lưu ký bổ sung cổ phiếu	D+27	DN, SSI

Bước 1: Xác định danh sách thành viên CBCNV công ty được quyền mua cổ phiếu

- ✓ DreamHouse sẽ thông qua các tiêu chí xác định CBCNV Công ty được mua cổ phần, các tiêu chí phân bổ và cam kết nắm giữ để xác định Danh sách CBCNV Công ty được quyền mua cổ phiếu với giá ưu đãi.
- ✓ Tiêu chuẩn xác định nhân viên Công ty được quyền mua cổ phiếu được quy định trong quy chế phát hành cổ phiếu cho CBCNV của Công ty, gồm các đối tượng sau:
  - Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng cố vấn, Cán bộ Quản lý từ cấp Phó trưởng Bộ phận trở lên.
  - Nhân viên có hợp đồng lao động làm việc từ một năm trở lên tại Công ty, và Chi nhánh là thành viên của Công ty.
  - Các cá nhân người lao động nằm trong diện chính sách cần thu hút để về làm việc cho Công ty.
  - Các thành viên trong Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không nằm trong chính sách được hưởng quyền mua Cổ phần chào bán cho Cán bộ công nhân viên Công ty lần này.

Bước 2: Đăng ký mua và phân bổ cổ phiếu

- ✓ DreamHouse sẽ thông báo cho CBCNV Công ty đăng ký mua cổ phần theo danh sách và số lượng cổ phần đã được HĐQT đề ra. Thời gian thực hiện dự kiến trong vòng 7 – 15 ngày làm việc.
- ✓ DreamHouse sẽ xác nhận việc phân phối cổ phần, hoàn tất việc thu tiền bán cổ phần và chuyển giao cổ phần cho CBCNV Công ty. Thời gian thực hiện dự kiến là 27 ngày làm việc sau khi chốt danh sách.

Bước 3: Tổng kết đợt chào bán và đăng ký niêm yết bổ sung

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, DreamHouse sẽ gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN và SGDCK Tp.HCM. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả chào bán, DreamHouse tiến hành các thủ tục đăng ký giao dịch bổ sung tại SGDCK Tp.HCM trong vòng 3 ngày làm việc.

8.4 Chào bán cho nhà đầu tư lớn

- ✓ Danh sách nhà đầu tư lớn mua cổ phần do HĐQT Dreamhouse phê duyệt. Cổ phần không được chuyển nhượng trong thời gian 1 năm, được hưởng cổ tức.
- ✓ Số cổ phiếu không được bán hết sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn 16.000 đồng/cổ phần.

Các bước thực hiện chào bán:

Dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu cho đợt chào bán như sau:

Bảng 24: *Lịch trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn*

TT	*Công việc*	Thời gian	Thực hiện
1	Xác định Danh sách nhà đầu tư lớn được mua	D	DN
2	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D+5	DN, SSI
3	Nhà đầu tư lớn đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	D+15	DN
4	Gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	D+20	DN
5	Làm thủ tục và tiến hành niêm yết, lưu ký bổ sung cổ phiếu	D+27	DN, SSI

Bước 1: Xác định danh sách nhà đầu tư lớn mua cổ phiếu

- ✓ DreamHouse sẽ thông qua các tiêu chí xác định nhà đầu tư lớn được mua cổ phần, các tiêu chí phân bổ và cam kết nắm giữ để xác định Danh sách nhà đầu tư lớn.
- ✓ Tiêu chuẩn xác định nhà đầu tư lớn:
  - Là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có tiềm năng về tài chính, ưu tiên cho các nhà đầu tư có liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của

Công ty (Có khả năng hợp tác và đầu tư với Công ty để thực hiện các dự án lớn).

- Có tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phần của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật (đối với tổ chức nước ngoài).
- Chỉ được chuyển nhượng số cổ phần được mua trong đợt chào bán cổ phần riêng lẻ này sau thời gian ít nhất là 12 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Bước 2: Đăng ký mua và phân bổ cổ phiếu

- ✓ DreamHouse sẽ thông báo cho các nhà đầu tư lớn đăng ký mua cổ phần theo danh sách và số lượng cổ phần đã được HĐQT đề ra. Thời gian thực hiện dự kiến trong vòng 7 – 15 ngày làm việc.
- ✓ DreamHouse sẽ xác nhận việc phân phối cổ phần, hoàn tất việc thu tiền bán cổ phần và chuyển giao cổ phần cho nhà đầu tư lớn. Thời gian thực hiện dự kiến là 27 ngày làm việc sau khi chốt danh sách.

Bước 3: Tổng kết đợt chào bán và đăng ký niêm yết bổ sung

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, DreamHouse sẽ gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN và SGDCK Tp.HCM. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả chào bán, DreamHouse tiến hành các thủ tục đăng ký giao dịch bổ sung tại SGDCK Tp.HCM trong vòng 3 ngày làm việc.

9. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên SGDCK TPHCM thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;
- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 10,95 %.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Chào bán cho CBCNV: hạn chế chuyển nhượng trong vòng 6 tháng kể từ ngày kết thúc đợt chào bán
- Chào bán cho nhà đầu tư lớn: hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán

11. Các loại thuế có liên quan

11.1 Đối với Công ty

- Hiện nay, Công ty chịu 02 loại thuế:
  - ❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp: thuế suất 25%

❖ Thuế giá trị gia tăng (VAT): thuế suất 10%

11.2 Đối với nhà đầu tư

- Theo quy định trong Thông tư số 84/2008/TT-BTC "Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 30/09/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân" ban hành ngày 30/09/2008 quy định kể từ ngày 01/01/2009 nhà đầu tư cá nhân có nghĩa vụ nộp thuế đối với các khoản thu nhập từ cổ tức (bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu) và thu nhập có được từ việc chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán);
- Theo quy định trong Thông tư số 160/2009/TT-BTC "Hướng dẫn miễn thuế thu nhập cá nhân năm 2009 theo Nghị quyết số 32/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội" ban hành ngày 12/08/2009 quy định các cá nhân có thu nhập từ việc đầu tư vốn, từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán) được miễn thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2009;
- Nhà đầu tư là tổ chức có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ **-** Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ **-** Chi phí mua bán chứng khoán **+** Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.

Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư

- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam, phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu= Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu là tài khoản của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước mở tại Ngân hàng Phương Đông, Sở Giao Dịch Tp.HCM. Số tài khoản là 0100100018923008.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

- Tổng khối lượng huy động được trong đợt chào bán này sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng DreamHouse Phuquoc Resort 8,86 ha và bổ sung vốn lưu động. Việc phát hành cổ phần cho CBCNV của Công ty nhằm thu hút, tạo điều kiện gắn bó của CBCNV với Công ty; nhằm động viên, đãi ngộ CBCNV đã có nhiều đóng góp và gắn kết CBCNV với sự phát triển của Công ty.
- Trong trường hợp đợt phát hành ra công chúng không thành công như mong đợi, phần vốn thiếu phát sinh nếu có, Công ty sẽ thu xếp vay từ các cá nhân và tổ chức có quan hệ tín nhiệm lâu năm với Công ty.

2. Phương án khả thi

(nguồn: trích từ báo cáo khả thi dự án do DreamHouse lập)

2.1 Tổng quan về dự án

(xem mục 14.2)

2.2 Căn cứ pháp lý

- Quyết định số 84/QD-BQLPTPQ do UBND tỉnh Kiên Giang ban hành ngày 24 tháng 11 năm 2009 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 xây dựng khu du lịch ven biển phía Bắc Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, khu đất với quy mô 88,600m^2.
- Báo cáo số 48/BC-TTKT của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kiên Giang ngày 19 tháng 04 năm 2010: Phê duyệt phương án tổng thể bồi thường của dự án tại phía Bắc Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Kinh phí đền bù giải tỏa dự kiến 38,048,060,960 đồng.
- Quyết định số 633/QD-TTg ngày 11 tháng 5 năm 2010: Được cấp bởi Thủ Tướng Chính Phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang đến năm 2030.

2.3 Hiệu quả tài chính

a. Tổng chi phí đầu tư

- **Chi phí đền bù giải tỏa:** Thực hiện theo Báo cáo số 48/BC-TTKT của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Kiên Giang ngày 19 tháng 04 năm 2010 và theo ước tính thực tế của Chủ đầu tư thì tổng chi phí đền bù giải tỏa là **1,992,045 USD tương đương 38,048,060,960 VND**. Trong đó gồm:
    - Chi phí đất: 4,66 USD/m^2;
    - Chi phí khác như: chi phí pháp lý, chi phí hỗ trợ tái định cư ...khoảng: 1,318,955 USD;
    - Kinh phí dự phòng: 15% tổng chi phí đền bù đất & chi phí khác, tương đương 259,832 USD;

Tổng hợp chi phí đền bù giải tỏa:

Stt	Chi phí	VND	USD
1	Giá đất (tương ứng 4.66$/m2)	7,893,227,300	413,258
2	Chi phí khác (chi phí pháp lý, chi phí hỗ trợ tái định cư,...)	25,192,043,060	1,318,955
3	Kinh phí dự phòng	4,962,790,600	259,832
Total		38,048,060,960	1,992,045

Tiến độ công tác đền bù giải tỏa 2 năm: 2010 - 2011

Kế hoạch đền bù giải tỏa		2010	2011
		Hoàn thiện công tác giải tỏa và các hồ sơ pháp lý	
		70%	30%
Chi phí đền bù, giải tỏa	1,992,045	1,394,432	597,614
Tổng (USD)	1,992,045	1,394,432	597,614

❖ Chi phí xây dựng

- Chi phí xây dựng cho dự án đầu tư được xác định căn cứ vào Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2009 theo Quyết định số 411/QĐ – BXD do Bộ xây dựng ban hành ngày 31/03/2010, có xem xét điều chỉnh các yếu tố như: vị trí xây dựng, chi phí xây dựng tại địa phương và chi phí xây dựng từ một số dự án khác.
- Tiêu chuẩn chi phí đầu tư xây dựng áp dụng là đầu tư khách/resort tiêu chuẩn 4 sao.
- Từ đó, chi phí xây dựng áp dụng cho dự án như sau:
    - Biệt thự: $400 - $500/m2 sàn xây dựng;
    - Khách sạn: 800 USD/m2 sàn xây dựng;
    - Resort: 750 USD/m2 sàn xây dựng;
- Các chi phí khác sẽ được xác định như sau:
    - Chi phí FF&E bằng 10% tổng chi phí GFA (không bao gồm khu vực công cộng);
    - Chí phí chuyên biệt bằng 8% chi phí GFA (không bao gồm khu vực công cộng);
    - Chi phí đầu tư hạ tầng: 8 USD/m^2 cho tổng diện tích thực hiện dự án là 88,600m^2.

- Tổng chi phí xây dựng ước tính cho các hạng mục công trình biệt thự, khách sạn và Resort và các hạng mục liên quan: **19,441,262 USD tương đương 371,328,108,784 VND.**

Tổng hợp chi phí đầu tư xây dựng

Stt	Hạng mục	Tổng GFA m2	Tổng NLA m2	GFA mỗi căn	Chi phí XD USD/m2 GFA	Tổng Chi phí XD USD	Tổng Chi phí XD VND
1	**Biệt thự bán**	**9,649**	**9,649**			**4,341,843**	**82,929,201,300**
	Biệt thự loại 1	4,667	4,667	359	450	2,100,087	40,111,661,700
	Biệt thự loại 2	917	917	359	450	412,830	7,885,053,000
	Biệt thự loại 3	4,064	4,064	359	450	1,828,926	34,932,486,600
2	**Khu nghỉ dưỡng**	**8,820**	**5,733**			**6,615,000**	**126,346,500,000**
	Resort loại 1	4,558	2,962	68	750	3,418,125	65,286,187,500
	Resort loại 2	4,263	2,771	68	750	3,196,875	61,060,312,500
3	**Khách sạn**	**5,010**	**2,756**		**800**	**4,008,000**	**76,552,800,000**
4	**Dịch vụ du lịch**	**4,530**	**3,171**			**910,125**	**17,383,387,500**
	Massage, hồ bơi	2,963	2,074		150	444,375	8,487,562,500
	Dịch vụ tắm	909	636		150	136,350	2,604,285,000
	Khu vực nhà hàng và câu cá	659	461		500	329,400	6,291,540,000
Tổng GFA (không bao gồm khu vực công cộng)		**28,009**	**21,308**			**15,874,968**	**303,211,888,800**
FF&E		10.0%				1,587,497	30,321,188,880
Chi phí đầu tư hạ tầng		88,600			8	708,800	13,538,080,000
Chi phí chuyên biệt		8.0%				1,269,997	24,256,951,104
Tổng chi phí xây dựng						19,441,262	**371,328,108,784**

Phân kỳ chi phí xây dựng cho giai đoạn 2011 – 2012

Tổng chi phí xây dựng (USD)		2010	2011	2012	2013	2014
		Hoàn tất công tác bồi thường, pháp lý		Gia đoạn XD		Đi vào hoạt động
		0%	10%	50%	40%	0%
Chi phí XD	19,441,262	-	1,944,126	9,720,631	7,776,505	-
Tổng	**19,441,262**	-	**1,944,126**	**9,720,631**	**7,776,505**	-

b. Xác định doanh thu

- Doanh thu bán Biệt thự

- Khu biệt thự của dự án sẽ bắt đầu được bán từ năm 2012 với đơn giá như sau:
    - **Biệt thự loại 1:** 13 căn, giá bán 425,917 USD/căn, giá bán biệt thự tăng 5% mỗi năm;
    - **Biệt thự loại 2:** 2 căn, giá bán 492,542 USD/căn, giá bán biệt thự tăng 5% mỗi năm;
    - **Biệt thự loại 3:** 10 căn, giá bán 457,615 USD/căn, giá bán biệt thự tăng 5% mỗi năm;
- Chi phí bán hàng được giả định là 3% trên tổng doanh thu từ hoạt động bán Biệt thự, khi đó doanh thuần từ việc bán biệt thự sẽ như sau:

Ước tính doanh thu từ hoạt động bán Biệt thự qua các năm

Biệt thự	Land area per unit	GFA per unit	Total	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tăng trưởng				5%	5%	5%	5%	5%	5%
Biệt thự loại 1	544	359	13						
Tỷ lệ % bán						50%	50%		
Tổng số căn bán 1 năm						7	6		
Giá bán USD/m2 NLA						425,917	447,213		
Tổng doanh số						**2,981,417**	**2,683,275**		
Biệt thự loại 2	695	359	2						
Tỷ lệ % bán						50%	50%		
Tổng số căn bán 1 năm						1	1		
Giá bán USD/m2 NLA						492,542	517,169		
Tổng doanh số						**492,542**	**517,169**		
Biệt thự loại 3	616	359	10						
Tỷ lệ % bán						50%	50%		
Tổng số căn bán 1 năm						5	5		
Giá bán USD/m2 NLA						457,615	480,495		
Tổng doanh số (USD)						**2,288,073**	**2,402,477**		
Tổng doanh số từ biệt thự bán (USD)						**5,762,032**	**5,602,921**		
Phần % thanh toán lần 1	60%								
Phần % thanh toán lần 2	30%								
Phần % thanh toán lần 3	10%								
Thanh toán nhận được									
Năm 1						3,457,219	1,728,610	576,203	
Năm 2							5,042,629	560,292	
Tổng doanh số bán				-	-	3,457,219	6,771,239	1,136,495	
Tổng doanh số bán				**-**	**-**	**3,457,219**	**6,771,239**	**1,136,495**	
Trừ									
Chi phí bán hàng	3%					103,717	203,137	34,095	
DOANH THU THUẦN						**3,353,503**	**6,568,102**	**1,102,400**	

❖ Doanh thu Khách sạn – Resort

- Trong mùa du lịch có thể chia ra làm 3 giai đoạn:

Gian đoạn	Mùa du lịch	Tháng	Tổng số ngày
1	Thấp điểm	Tháng 6-10	183
2	Cao	Tháng 11-5	212
3	Cao điểm	15 tháng 12-15 tháng 1	31
	Tổng		426

- Công suất hoạt động cho từng loại phòng ở các giai đoạn khác nhau trong mùa du lịch trong lĩnh vực kinh doanh khách sạn:

Số căn	Tỷ lệ	Loại phòng	Diện tích (sqm)	Tỷ lệ lấp đầy (%)				ADR (Giá phòng trung bình/ngày)			
				1	2	3	Năm 1	1	2	3	Năm 1
7	10%	Suites	45	40%	70%	90%	53.0%	54	64	84	67
22	30%	Pool view	35	50%	80%	90%	55.0%	50	60	80	63
43	60%	Garden view	35	40%	70%	90%	44.0%	45	55	75	58
72	**100%**	**Total**	**38**	**43%**	**73%**	**90%**	**50.7%**	**50**	**60**	**80**	**63**

- Công suất hoạt động đối với lĩnh vực Resort cho hộ gia đình:

Số căn	Tỷ lệ	Loại phòng	Diện tích (sqm)	Tỷ lệ lấp đầy (%)				ADR (Giá phòng trung bình/ngày)			
				1	2	3	Năm 1	1	2	300.0%	Năm 1
3	5%	Superior	55	40%	60%	1	49.0%	85	95	115	98
7	10%	deluxe	45	50%	70%	1	59.0%	78	88	108	91
7	10%	Junior suite	38	40%	70%	1	53.0%	72	82	102	85
50	75%	Executive suite	38	40%	70%	1	53.0%	65	75	95	78
67	**100%**	**Total**	**44**	**43%**	**68%**	**1**	**53.5%**	**75**	**85**	**105**	**88**

-

- **Công suất hoạt động đối với lĩnh vực Resort cho khách hàng lẻ:**

Số căn	Tỷ lệ	Loại phòng	Diện tích (sqm)	Tỷ lệ lấp đầy (%)				ADR (Giá phòng trung bình/ngày)			
				1	2	3	Năm 1	1	2	3	Năm 1
3	5%	Superior	55	40%	60%	1	49.0%	72	82	102	85
6	10%	deluxe	45	50%	70%	1	59.0%	66	76	96	79
6	10%	Junior suite	38	40%	70%	1	53.0%	61	71	91	74
48	75%	Executive suite	38	40%	70%	1	53.0%	55	65	85	68
63	**100%**	**Total**	**44**	**42.5%**	**68%**	**1**	**53.5%**	**64**	**74**	**94**	**77**

Bảng: Chi tiết doanh thu - lợi nhuận từ hoạt động Khách sạn và Resort

		ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG										
		0										
	Thời hạn	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Kết thúc	Dec-13	Dec-14	Dec-15	Dec-16	Dec-17	Dec-18	Dec-19	Dec-20	Dec-21	Dec-22	Dec-23
	Tháng	12	365 days									
KHÁCH SẠN												
Tỷ lệ tăng trưởng		**19%**	**20%**	**22%**	**24%**	**24%**	**24%**	**24%**	**24%**	**24%**	**24%**	**24%**
Số phòng		202	202	202	202	202	202	202	202	202	202	202
Lượng phòng bán		38.38	40.40	44.44	48.48	48.48	48.48	48.48	48.48	48.48	48.48	48.48
Lượng phòng đáp ứng hàng năm		73,852	73,619	73,852	73,852	73,852	73,852	73,852	73,852	73,852	73,852	73,852
Công suất phòng		52.0%	55.0%	60.0%	65.0%	65.0%	65.0%	65.0%	65.0%	1	65.0%	1
Giá phòng trung bình ngày (ADR)-chưa phí dịch vụ nếu là khách sạn 4 sao		75	80	84	88	92	97	102	107	107	118	124
Doanh thu trung bình từ phòng		39.0	44.0	50.4	57.2	59.8	63.1	66.3	69.6	69.6	76.7	80.6
DOANH THU												
Doanh thu hoạt động (OI):												
Doanh thu thuần		**2,875,470**	**3,244,120**	**3,715,992**	**4,217,356**	**4,409,054**	**4,648,677**	**4,888,299**	**5,127,922**	**5,127,922**	**5,655,091**	**5,942,638**
Phí dịch vụ (5%)		143,774	162,206	185,800	210,868	220,453	232,434	244,415	256,396	256,396	282,755	297,132
Doanh thu từ phòng		3,019,244	3,406,326	3,901,792	4,428,224	4,629,507	4,881,110	5,132,714	5,384,318	5,384,318	5,937,846	6,239,770
Doanh thu từ ẩm thực (70%)		2,113,470	2,453,743	2,944,492	3,238,941	3,400,888	3,570,933	3,749,479	3,936,953	4,133,801	4,340,491	4,557,515
Doanh thu từ bộ phận khác (15%)		452,887	525,802	630,963	694,059	728,762	765,200	803,460	843,633	885,814	930,105	1,023,116
Tổng doanh thu		**5,585,600**	**6,375,520**	**7,465,389**	**8,357,801**	**8,775,691**	**9,214,476**	**9,675,200**	**10,158,960**	**10,666,908**	**11,200,254**	**11,806,773**
CHI PHÍ												
Chi phí của các bộ phận												
Chi phí cho phòng		603,849	647,202	741,340	797,080	833,311	878,600	923,889	969,177	969,177	1,068,812	1,123,159
Chi phí cho ẩm thực		1,373,756	1,521,321	1,825,585	1,943,365	2,040,533	2,142,560	2,249,687	2,362,172	2,480,281	2,604,295	2,734,509
Chi phí cho hoạt động khác		226,443	236,611	283,933	312,327	327,943	344,340	361,557	379,635	398,616	418,547	439,940
Tổng chi phí bán hàng		**2,204,048**	**2,405,134**	**2,848,606**	**3,052,155**	**3,201,787**	**3,365,500**	**3,535,133**	**3,710,984**	**3,848,074**	**4,091,654**	**4,297,607**
Từ phòng		2,415,395	2,759,124	3,160,451	3,631,144	3,796,195	4,002,510	4,208,825	4,415,140	4,415,140	4,869,033	5,116,611
Từ ẩm thực		739,715	932,422	1,118,907	1,295,576	1,360,355	1,428,373	1,499,792	1,574,781	1,653,520	1,736,196	1,823,006
Doanh thu từ bộ phận khác		226,443	289,191	347,030	381,732	400,819	420,860	441,903	463,998	487,198	511,558	583,176
Tổng doanh thu		**3,381,553**	3,980,738	4,626,388	5,308,452	**5,557,370**	5,851,744	**6,150,520**	**6,453,920**	**6,555,859**	7,116,788	**7,522,793**
Các chi phí hoạt động chưa phân bổ												
Chi phí bán hàng & tiếp thị (3%)		279,280	255,021	298,616	313,418	329,088	345,543	362,820	380,961	400,009	420,010	442,754
Chi phí hành chính và chi phí chung		614,416	701,307	821,193	668,624	702,055	737,158	774,016	1,046,373	1,098,692	1,153,626	1,216,098
Chi phí duy tu, duy trì và bảo dưỡng tài sản		55,856	127,510	149,308	250,734	263,271	276,434	290,256	304,769	320,007	336,008	354,203
Chi phí năng lượng		446,848	382,531	447,923	501,468	702,055	737,158	774,016	812,717	853,353	896,020	944,542
Chi phí khác												
Tổng chi phí hoạt động chưa phân bổ		**1,396,400**	**1,466,369**	**1,717,039**	**1,734,244**	**1,996,470**	**2,096,293**	**2,201,108**	**2,544,819**	**2,672,060**	**2,805,664**	**2,957,597**
Tổng lợi nhuận		**1,985,153**	2,514,368	2,909,348	3,574,209	3,560,900	3,755,450	3,949,412	3,909,100	3,883,798	4,311,124	4,565,197
Lợi nhuận/phòng		9,827	12,447	14,403	17,694	17,628	18,591	19,552	19,352	19,227	21,342	22,600
Chi phí quản lý cơ bản (2.25%)		125,676	143,449	167,971	188,051	197,453	207,326	217,692	228,577	240,005	252,006	265,652
Các chi phí ngoài chi phí hoạt động khác												
Thuế bất động sản												
Bảo hiểm công trình (0.02%)		11,171	12,751	14,931	16,716	17,551	18,429	19,350	20,318	21,334	22,401	23,614
Dự phòng cho nội thất, thiết bị (3%)		111,712	127,510	149,308	250,734	263,271	276,434	290,256	304,769	320,007	336,008	354,203
Thuê tài sản (7%)		134,054	165,764	194,100	225,661	219,392	230,362	241,880	253,974	266,673	280,006	300,883
Phí khuyến khích bộ phận quản lý												
Chi phí khác		100,541										
Phí quản lý & những chi phí khác tính trên tổng		**483,154**	**449,474**	**526,310**	**681,161**	**697,667**	**732,551**	**769,178**	**807,637**	**848,019**	**890,420**	**944,352**
Tổng lợi nhuận từ Khu khách sạn		**1,501,998**	**2,064,894**	**2,383,038**	**2,893,048**	**2,863,233**	**3,022,900**	**3,180,234**	**3,101,463**	**3,035,779**	**3,420,704**	**3,620,844**

c. Dòng tiền dự án & hiệu quả tài chính

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Năm	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Doanh thu từ biệt thự bán			3,353,503	6,568,102	1,102,400									
Doanh thu từ Khách sạn & Resort				1,501,998	2,064,894	2,383,038	2,893,048	2,863,233	3,022,900	3,180,234	3,101,463	3,035,779	3,420,704	3,620,844
Lợi nhuận thuần			3,353,503	8,070,100	3,167,294	2,383,038	2,893,048	2,863,233	3,022,900	3,180,234	3,101,463	3,035,779	3,420,704	3,620,844
Tổng chi phí XD	-	1,944,126	9,720,631	7,776,505										
Chi phí đền bù	1,394,432	597,614												
Lợi nhuận ròng	**(1,394,432)**	**(2,541,740)**	**(6,367,128)**	**293,595**	**3,167,294**	**2,383,038**	**2,893,048**	**2,863,233**	**3,022,900**	**3,180,234**	**3,101,463**	**3,035,779**	**3,420,704**	**3,620,844**
Giá trị hiện tại thuần	**(1,191,822)**	**(1,856,775)**	**(3,975,448)**	**156,677**	**1,444,638**	**929,000**	**963,950**	**815,398**	**735,785**	**661,607**	**551,470**	**461,360**	**444,323**	**401,983**

Mức tăng trưởng lợi nhuận ròng từ năm thứ 15	**5%**
Hệ số chiết khấu	**17%**
NPV	**$5,689,008**
IRR	**18%**
Thời gian hoàn vốn (năm)	**14**

2.4 Kết luận

Thông việc phân tích và khảo sát tìm năng phát triển của huyện đảo Phú Quốc, đặc biệt là trong lĩnh vực phát triển du lịch sinh thái, cũng như tính khả thi của dự án thì có thể thấy việc đầu tư vào dự án Khu du lịch Dream House – Phu Quốc Resort 8.86 ha là hợp lý. Tính hợp lý trong việc thực hiện đầu tư được dựa trên một số cơ sở sau:

Về mặt kinh tế của dự án:

- Tổng vốn đầu tư vào dư án dự kiến là 21,433,307 USD, tương đương 409,376,169,744 VND
- Toàn bộ vốn đầu tư sẽ được thu hồi trong vòng 14 năm, với tỷ suất thu hồi nội tại IRR là 18% và NPV cho dự án là 5,689,0008 USD, khai thác trong 50 năm.

Về mặt nhu cầu thị trường:

- Theo quy hoạch xây dựng và phát triển huyện đảo Phú Quốc của chính phủ thì đến năm 2020, Phú Quốc sẽ có 260,000 – 320,000 dân, trong đó dân số đô thị là 210,000 – 263,000 dân. Đồng thời Phú Quốc sẽ trở thành trung tâm du lịch, thương mại quốc tế của Việt Nam cũng như khu vực Đông Nam Á, Phú Quốc sẽ là điểm đến của 300,000 – 350,000 du khách trong 2010 và 2,000,000 – 3,000,000 du

khách trong năm 2020, trong đó 40% - 50% là du khách nước ngoài. Do vậy, việc đầu tư vào dự án là phù hợp với định hướng, quy hoạch phát triển huyện đảo Phú Quốc của Nhà nước, phù hợp với nhu cầu của thị trường.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng là 44,71 tỷ đồng (với giả thiết chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn với giá 16.000 đồng/CP) sẽ được dùng để:

Stt	Hạng mục	Giá trị (tỷ đồng)
1	Triển khai dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng DreamHouse Phuquoc Resort 8,86 ha	26
2	Bổ sung vốn lưu động	18,71
	Tổng cộng	**44,71**

- Trong đó toàn bộ 26 tỷ đồng sẽ được dùng để trả chi phí đền bù (70%) của dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng DreamHouse Phuquoc Resort trong năm 2010 (1.394.432 USD ~ 26.633.651.200 VNĐ)

Kế hoạch đền bù giải tỏa		2010	2011
		Hoàn thiện công tác giải tỏa và các hồ sơ pháp lý	
		70%	30%
Chi phí đền bù, giải tỏa	1,992,045	1,394,432	597,614
Tổng (USD)	**1,992,045**	**1,394,432**	**597,614**

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức chào bán

Công ty cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

Địa chỉ: 58/1 – 58/2 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Quận 7, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3872 8148 Fax: (84.8) 3872 2701

Email: info@dreamhouse.vn Website: www.dreamhouse.vn

2. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Hội sở

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897 Fax: (84.8) 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Nguyễn Công Trứ

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3821 8567 Fax: (84.8) 3291 0590

Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3936 6321 Fax: (84.4) 3936 6311

Chi nhánh Trần Bình Trọng

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3942 6718 Fax: (84.4) 3942 6719

Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng, Q.Hồng Bàng, Hải Phòng

Điện thoại: (84.31) 3569 123 Fax: (84.31) 3569 130

Chi nhánh Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 04 Lê Lợi, TP Vũng Tàu

Điện thoại: (84.64) 3521 906 Fax: (84.31) 3521 907

Phòng giao dịch 3-2

Địa chỉ: Số 03 Đường 3-2, Quận 10, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3818 1450 Fax: (84.8) 3818 1451

Phòng giao dịch Hồng Bàng

Địa chỉ: 769 Hồng Bàng, Quận 6, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8)3969 5898 Fax: (84.8) 3969 5894

Phòng giao dịch PVFC (TPHCM)

Địa chỉ: Số 208 Nguyễn Trãi, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3925 7778 Fax: (84.8) 3925 6861

Phòng giao dịch PVFC (Hà Nội)

Địa chỉ: Tầng trệt, Toà nhà The Manor, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3794 0112 Fax: (84.4) 3794 0114

3. Tổ chức kiểm toán

Công ty vụ Kiểm Toán và Tư vấn UHY - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 86/8 Phổ Quang, P.2, Quận Tân Bình, Tp.HCM

Điện thoại: (84.8) 3997 6746 Fax: (84.8) 3997 6748

Email: infohcm@uhyvietnam.com.vn Website: www.uhyvietnam.com.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 09 năm 2010

Đại diện tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị / Tổng giám đốc

Phạm Hoàng Lương

Trưởng ban kiểm soát

Lê Thị Thuần

Kế toán trưởng