

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. 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)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số: 146/GCN-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán TPHCM cấp ngày 13 tháng 07 năm 2010)

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)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

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
Tổng số lượng niêm yết:	14.990.000 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết:	149.900.000.000 (tính theo mệnh giá)

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 khác.....	3
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	4
1. Tổ chức niêm yết.....	4
2. Tổ chức tư vấn.....	4
III. CÁC KHÁI NIỆM	5
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	6
1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển.....	6
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	7
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty	8
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	12
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết 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 niêm yết;	13
6. Hoạt động kinh doanh	16
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	26
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	27
9. Chính sách đối với người lao động.....	29
10. Chính sách cổ tức	30
11. Tình hình tài chính.....	30
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	34
13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty	45
14. Các dự án đầu tư của Công ty	46
15. Chiến lược phát triển kinh doanh	50
16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012.....	51
17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	52
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết.....	53
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	53
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	54
1. Loại chứng khoán.....	54
2. Mệnh giá	54

3. Tổng số chứng khoán niêm yết	54
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết.....	54
5. Phương pháp tính giá	55
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	56
7. Các loại thuế có liên quan	56
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	58
1. Tổ chức niêm yết.....	58
2. Tổ chức tư vấn.....	58
3. Tổ chức kiểm toán.....	59
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 tư 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 tố 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 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 niêm yết

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

Ông Nguyễn Hồng Nam

Chức vụ: Giám đốc điều hành

(Theo Giấy uỷ quyền số 02/2006-UQ-SSI do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc ký ngày 14/06/2006)

- Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết 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: Ủy 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: Ủy 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 niêm yết: 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 phần
- HĐTV: Hội đồng thành viên
- TNHH: Trách nhiệm hữu hạn
- BCTC: Báo cáo tài chính.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

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 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
- 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;
- 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.

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	Nguồn tăng	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 NQĐHCEĐ số 33/NQ/HĐCEĐ-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 NQĐHCEĐ số 28/NQ/HĐCEĐ - 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 NQĐHCEĐ số 40/NQ/HĐCEĐ-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 lược (Theo NQĐHCEĐ số 38/NQ/HĐCEĐ-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 NQĐHCEĐ số 123/NQ/HĐCEĐ-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 UBND 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 thể 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

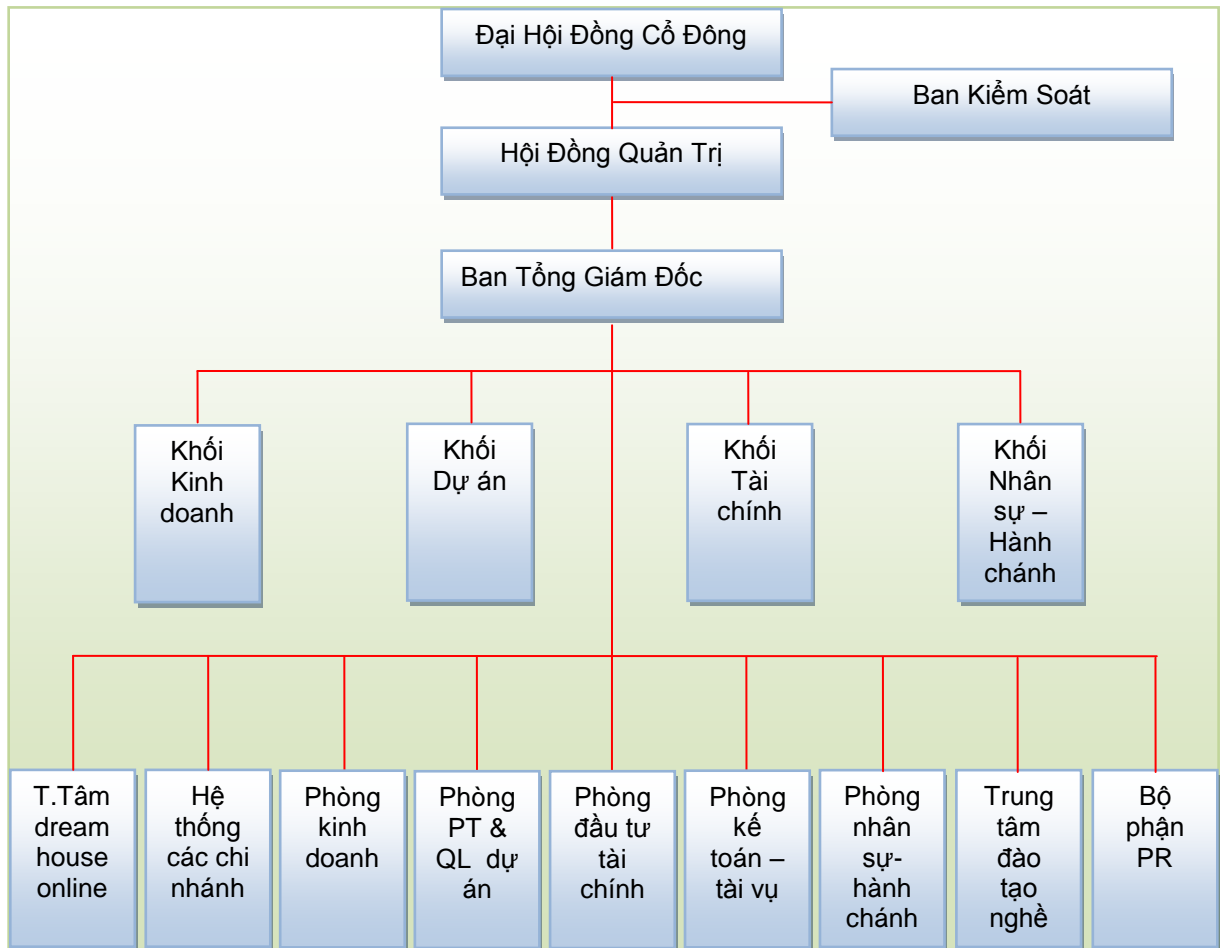
Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước - Sàn giao dịch bất động sản Căn Nhà Mơ Ước

- 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	Ủy viên
Ông Trần Kim Cương	Ủy viên
Bà Đặng Bích Hồng	Ủy 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 chính

- 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 chính và con dấu Công ty;
- Công tác lễ tân, công tác hành chính 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 20/04/2010

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số Cổ phần	Phần vốn góp (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Đặng Đức Thành	303/18/10 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, Tp.HCM	4.500.000	45.000.000.000	30,02
2	Lâm Thị Thanh Bích	303/18/10 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, Tp.HCM	800.000	8.000.000.000	5,34
3	Đặng Bích Hồng	303/18/10 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, Tp.HCM	200.000	2.000.000.000	1,33
4	Nguyễn Đình	96H Võ Thị Sáu, P.Tân Định, Q.1,	11.700	117.000.000	0,08

Thế	Tp.HCM				
5	Lâm Thanh Xuân	77/21B đường số 8, Phường Tân Quy, Q.7, Tp.HCM	297.550	2.975.500.000	1,98
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			5.841.200	58.412.000.000	38,97

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 20/04/2010

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số Cổ phần	Phần vốn góp (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Đặng Đức Thành	303/18/10 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, Tp.HCM	4.500.000	45.000.000.000	30,02%
2	Lâm Thị Thanh Bích	303/18/10 Bến Vân Đồn, Phường 2, Quận 4, Tp.HCM	800.000	8.000.000.000	5,34%
3	Chen Jung Chin	Waterfront, đường Nguyễn Lương Bằng, Phú Mỹ Hưng, Q.7, 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 20/04/2010

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Số lượng
Cổ đông trong nước	113.347.958	89,05 %	124
- Tổ chức	2.080.757	13,88 %	7
- Cá nhân	11.267.201	75,16 %	117
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 %	127

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết 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 niêm yết;

- Các Công ty liên kết của Dreamhouse

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

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Cam kết góp	Thực góp 31/03/2010
-----	-------------	-------------	-------------	---------------------

		Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	120.000.000.000	24,00	28.050.000.000	23,38
2	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	80.000.000.000	44,13	12.880.000.000	16,10
3	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	80.000.000.000	29,69	13.500.000.000	16,88
4	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	80.000.000.000	30,00	10.380.000.000	12,98
5	Công ty Cổ phần Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	54.000.000.000	30,00	13.800.000.000	25,56
6	Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh Nghiệp	30.000.000.000	8,00	7.680.000.000	25,60
Tổng cộng		125.650.000.000		86.290.000.000	

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:
 - ❖ Khu du lịch nghỉ dưỡng 8,86 hecta tại Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Tổng vốn đầu tư dự kiến là 99,12 tỷ đồng (*Xem chi tiết ở Mục IV-14.2*)
 - ❖ 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)
- Đại diện phần vốn góp của Dreamhouse, Ông Đặng Đức Trung, giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT tại Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam.

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 bậc 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 Thạch 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
- 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 Đà Nẵng.

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 ty cũng 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 đồng 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 31/03/2010, Công ty sở hữu 11 bất động sản với tổng giá trị hơn 80,2 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 31/03/2010

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... Tính đến 31/12/2009, Công ty đã khai giảng thành công 14 lớp Môi giới bất động sản, 09 lớp Quản lý sàn giao dịch bất động sản, 05 lớp Định giá bất động sản, với tổng số hơn 800 lượt học viên tham gia.

- 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-LĐTBOXH 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... Tính đến 31/12/2009, Công ty đã đào tạo được 142 lượt học viên các lớp phân tích kỹ thuật chứng khoán, phong thủy trong bất động sản.

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

Chỉ tiêu	2008	2009	31/03/2010
Lãi tiền gửi cho vay	2.556.934.152	1.706.597.810	279.622.691
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	3.932.699.098	3.031.548.829	701.880.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.472.679.500	2.461.674.000	702.984.000
Chuyển nhượng vốn góp	-	8.360.000.000	-
Doanh thu từ hoạt động tài chính	7.962.312.750	15.559.820.639	1.684.486.691

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

- 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 31/03/2010

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 Căn Nhà Mơ Ước	10.000.000.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000	20,00%
5	Công ty Cổ phần Hoa Kiềng 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 Trung Học Tư Thục Quốc Tế	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
Tổng cộng					43.310.092.000	

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

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 giấy 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 2/2007, 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 Hasc 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 Kiêng 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, tọa 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 thỏa 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 - Madagui

- Địa chỉ: Km 152, Quốc Lộ 20, Khu Phố 1, Thị Trấn Madagouil, Huyện Da Huoi, 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		Q1/2010	
	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%	556	1,92%
Kinh doanh bất động sản	-	-	5.909	31,50%	28.000	97,05%
Cho thuê văn phòng	1.529	48,11%	789	4,21%	220	0,76%
Đào tạo	429	13,52%	1.021	5,44%	-	-
Bán sách	-	-	295	1,58%	32	0,11%
Hoa hồng đại lý chứng khoán	-	-	244	1,30%	44	0,15%
Cung cấp thông tin lên mạng	45	1,43%	36	0,19%	-	-
Tổng cộng	3.178	100%	18.763	100%	28.852	100%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009 và Báo cáo tài chính Quý I/2010 chưa kiểm toán 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		Q1/2010	
	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%	556	17,10%
Kinh doanh bất động sản	-	-	564	4,60%	2.511	77,20%
Cho thuê văn phòng	1.154	45,95%	387	3,16%	119	3,67%
Đào tạo	138	5,51%	380	3,10%	-	-
Bán sách	-	-	186	1,52%	22	0,68%
Hoa hồng đại lý chứng khoán	-	-	244	1,99%	44	1,35%
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 Báo cáo tài chính Quý I/2010 chưa kiểm toán của Công ty

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

a. 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

b. 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 Ủy ban nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy 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.

c. 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 và 2009

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	2008	2009	31/03/2010
1	Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.178.776.185	18.763.604.284	28.852.366.211
2	Giá vốn hàng bán	665.724.608	6.498.574.694	25.599.225.186
3	Chi phí bán hàng	400.402.287	373.632.571	69.207.408
4	Chi phí quản lý	5.109.127.281	4.518.840.622	1.216.477.283
5	Chi phí tài chính	7.276.590.631	3.961.253.951	632.657.939
6	Chi phí khác	287.386.939	23.492.204	-

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009, và Báo cáo tài chính Quý I/2010 chưa kiểm toán 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.

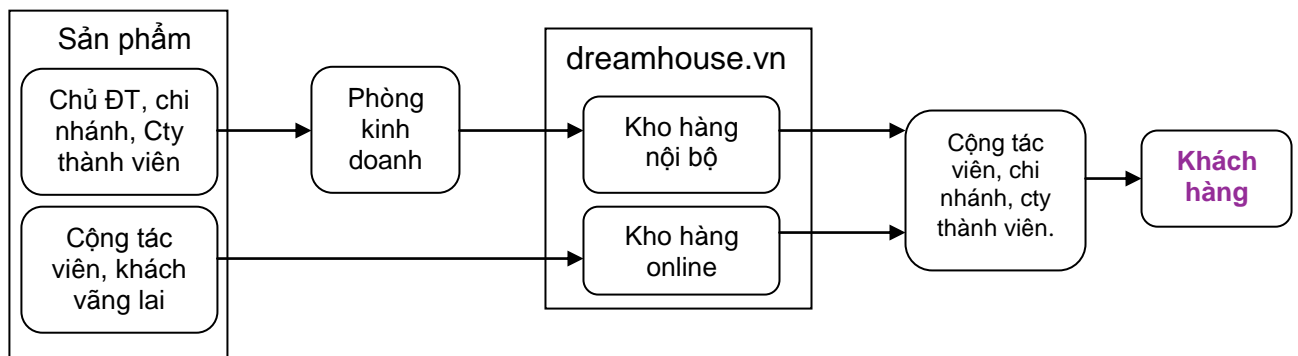
- Thông thường đối với các sản phẩm bất động sản được ký gởi từ các khách hàng vắng lai tuy số lượng rất nhiều nhưng thường thông tin không chính xác hoặc không được cập nhật thường xuyên, ngoài ra những sản phẩm này cũng được giao cho rất nhiều đơn vị kinh doanh bất động sản cùng lúc chào bán với các 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 vắng 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 đồng 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**", tờ 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	Môi giới bán nền biệt thự dự án Ocean View Nha Trang	từ 14/12/2009	HĐ nguyên tắc

Nhân II				
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)	31/03/2010
Tổng giá trị tài sản	168.655	223.324	32,41%	235.629
Doanh thu thuần	3.178	18.763	490,28%	28.852
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(2.345)	18.971	-	3.019
Lợi nhuận khác	3.055	9	(99,68)%	74
Lợi nhuận trước thuế	710	18.980	25.732,39%	3.093
Lợi nhuận sau thuế	180	15.345	85.250,00%	2.362
Thu nhập cơ bản trên cổ phần (đồng)	16	1.285	79.312,50%	158
Tỷ lệ cổ tức / Vốn điều lệ *	-	10%		

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Báo cáo tài chính Quý I/2010 chưa kiểm toán 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 Afiox, 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 lĩnh 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 đồng 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 tờ 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 sản 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, song 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 chộp 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 31/12/2009 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		Tỷ lệ
		Nam	Nữ	
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 tham gia đào tạo qua các lớp Kinh doanh bất động sản

- Trợ cấp 100% học phí cho CBCNV 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 CBCNV 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 CBCNV vào các dịp lễ, tết trong năm, thưởng đột xuất cho CBCNV hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, chi thưởng phần trăm cho CBCNV 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 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. Hàng 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 31/03/2010, tình hình trích lập các quỹ của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Quỹ đầu tư phát triển	1.189.741.024	679.517.593	588.871.393
Quỹ dự phòng tài chính	967.638.113	967.638.113	967.638.113
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	921.530.249	305.313.477	(415.686.523)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	544.840.640	248.195.300	75.985.800

g. Tổng dư nợ vay

Bảng 16: Tình hình dư nợ vay của Công ty đến thời điểm 31/03/2010

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Vay và nợ ngắn hạn	19.500.000.000	19.218.075.000	15.938.075.000
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông</i>	16.500.000.000	18.498.075.000	15.398.075.000
<i>Chi nhánh NH Đầu Tư Phát Triển</i>	3.000.000.000		
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	720.000.000	540.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đông Á- CN Phú Mỹ Hưng</i>		720.000.000	540.000.000
Vay và nợ dài hạn	-	4.100.000.000	4.100.000.000
<i>Ngân hàng TM CP Đông Á</i>	-	4.100.000.000	4.100.000.000

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Báo cáo tài chính Quý I/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 31/03/2010 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Phải thu khách hàng	2.268.862.520	784.163.523	3.064.487.404
Trả trước cho người bán	7.715.520.544	8.582.843.047	8.303.676.645
Các khoản phải thu khác	4.863.430.594	8.125.345.588	9.474.087.677
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	14.847.813.658	17.492.352.158	20.842.251.726

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Báo cáo tài chính Quý I/2010 của Công ty
- Các khoản phải trả
Bảng 18: Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 31/03/2010 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Nợ ngắn hạn	39.287.228.261	28.492.891.203	39.494.707.712
Vay và nợ ngắn hạn	19.500.000.000	19.218.075.000	15.938.075.000
Phải trả người bán	80.273.000	11.327.200	13.027.325.500
Người mua trả tiền trước			965.000
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	572.537.598	4.278.119.812	4.239.422.890
Phải trả CBCNV			53.727.577
Chi phí phải trả	275.416.667	377.786.528	225.000.000
Các khoản phải trả phải nộp khác	18.605.287.996	4.607.582.663	5.934.205.945
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác			
Nợ dài hạn	253.713.000	4.310.653.800	4.310.653.800
Phải trả dài hạn khác	253.713.000	210.653.800	210.653.800
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	43.805.361.512

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008, 2009 và Báo cáo tài chính Quý I/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	2007	2008	2009	Quý I/2010
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn:				
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,69	1,19	1,57	0,99
Hệ số thanh toán nhanh:				
TSLĐ - Hàng tồn kho	1,69	1,18	1,57	0,99
Nợ ngắn hạn				
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,24	0,23	0,15	0,19
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,31	0,30	0,17	0,23
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho:				

Giá vốn hàng bán	-	42,60	126,07	231,38
Hàng tồn kho bình quân				
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	3,86%	1,88%	8,40%	12,24%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	291,93%	5,68%	81,78%	8,19%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	14,80%	0,14%	8,05%	1,23%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	11,27%	0,11%	6,87%	1,00%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	406,33%	(73,77%)	101,11%	10,46%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008 và 2009 và báo cáo tài chính Quý 1/2010 chưa kiểm toán 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 chính thuộc phòng tài chính 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: TGD 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; thành viên HĐQT Công ty CP Thủy sản Số 1; Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Căn Nhà Mơ Ước Hà Nội; Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng, 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 Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới (ông Đặng Đức Thành là chủ tịch HĐQT): 400.000 cổ phần, tương ứng 2,67% Vốn Điều lệ
 - Công ty Cp Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế (ông Đặng Đức Thành là Chủ tịch HĐQT): 400.000 cổ phần, tương ứng 2,67% 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 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: 23777935 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; Tổng giám đốc Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế.

- Số lượng cổ phần sở hữu: 10.425 cổ phần, tương ứng 0,07% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan:
 - Tổng giám đốc, Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế: 400.000 cổ phần, tương ứng 2,67% 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

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; Ủy viên HĐQT Cty CP Bảo Hiểm Bảo Tín; Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP nước ngọt Chương Dương; 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 31/03/2010

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại tại 31/03/2010
1	Máy móc thiết bị	22.272.728	22.272.728	-
2	Phương tiện vận tải	2.360.442.645	639.685.373	1.720.757.272
3	Thiết bị dụng cụ quản lý	437.682.118	379.084.612	58.597.506
Tổng cộng		2.820.397.491	1.041.042.713	1.779.354.778

Nguồn: Báo cáo tài chính Quý 1/2010 của Công ty

Bảng 22: Danh mục Bất động sản thuộc sở hữu của Công ty tính đến thời điểm 31/03/2010

Đơn vị tính: đồng

Stt	Bất động sản	Diện tích (m ²)	Giá trị đầu tư BĐS/Giá trị hợp đồng	Ghi chú
1	Tòa nhà văn phòng công ty, 58/1-58/2 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp. HCM, diện tích đất 1.034 m ² , diện tích xây dựng 1.739m ²	1,034.00	43,000,000,000	Thuộc quyền sở hữu của 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	Thửa số 1214, 8m (x) 20m, mặt tiền Nguyễn Duy Trinh, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM	160.50	2,692,447,500	Thuộc quyền sở hữu của Dreamhouse
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	Đất + nhà lô D43, KDC Tà Quang Bửu, Quận 8, Tp.HCM	135.00	3,700,000,000	Đang làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Dreamhouse
11	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**80,238,920,680***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 3 sao
- Phối cảnh dự án



- Chủ đầu tư: Dreamhouse & Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long
- Vốn đầu tư dự kiến: 60 tỷ đồng. Trong đó :
 - ❖ Chi phí đền bù + giải phóng mặt bằng : 18 tỷ đồng
 - ❖ Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng : 8 tỷ đồng
 - ❖ Chi phí xây dựng các công trình : 32 tỷ đồng
 - ❖ Chi phí khác : 2 tỷ đồng
- Nguồn vốn đầu tư :
 - ❖ Vốn tự có: 40 tỷ đồng, trong đó Dreamhouse góp 12 tỷ đồng (tương đương 30%), Công ty CP Căn nhà mơ ước Cửu Long góp 28 tỷ đồng (tương đương 70%).
 - ❖ Vốn vay và huy động khác: 20 tỷ đồng
- 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.

- 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 thực 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 Dreamhouse 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 đạc 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 về 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 thực.
- 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 Nhơn, 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 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 sỉ - 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 31/03/2010	2011	2012
Doanh thu hoạt động kinh doanh	3.684	18.763	85.050	28.852	117.400	139.750
Môi giới bất động sản	1.679	10.466	12.000	556	14.000	16.000
Cho thuê văn phòng	1.529	789	1.200	220	1.400	1.600
Hoạt động đào tạo	429	1.021	1.200	-	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	28.000	100.000	120.000
Bán sách	-	295	300	32	300	300
Hoa hồng đại lý chứng khoán	-	244	300	44	300	300
Doanh thu hoạt động tài chính	7.962	15.559	26.110	1.684	30.500	38.500
Lãi tiền gửi cho vay	2.556	1.706	500	279	500	500
Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu	3.932	3.031	3.000	702	3.000	3.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.472	2.461	7.610	703	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 quả kinh doanh trong các năm vừa qua, 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 80 tỷ đồng). Đến hết Quý I/2010 Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng bất động sản với tổng giá trị khoảng 28 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 9 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 niêm yết

- Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

- Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

- Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

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

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

- Tổng số chứng khoán niêm yết: **14.490.000** (Mười bốn triệu, bốn trăm chín mươi nghìn) cổ phần.

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

- 5,241,953 cổ phần do cổ đông là thành viên HĐQT, BGD, BKS và Kế toán trưởng Công ty cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và ít nhất 50% số cổ phần này trong 06 tháng tiếp theo;

Bảng 25: Danh sách thành viên chủ chốt của Công ty

Stt	Họ và tên	Chức vụ	SLCP bị hạn chế chuyển nhượng	
			01 năm kể từ ngày niêm yết	6 tháng kể từ ngày niêm yết
Hội đồng quản trị				
1	Đặng Đức Thành	Chủ tịch HĐQT	2.250.000	4.500.000
2	Lin Yi Huang	Ủy viên HĐQT	0	0
3	Chappe Bertrand	Ủy viên HĐQT	0	0
4	Vũ Duy Bằng	Ủy viên HĐQT	21.021	42.042
5	Trần Anh Tùng	Ủy viên HĐQT	27.079	54.157
6	Trần Kim Cương	Ủy viên HĐQT	36.519	73.038
7	Đặng Bích Hồng	Ủy viên HĐQT	100.000	200.000
Ban giám đốc				
1	Đặng Đức Thành	Tổng giám đốc	<i>Như trên</i>	<i>Như trên</i>
2	Phan Tấn Dũng	Phó tổng giám đốc	13.050	26.100
3	Bùi Thu Hiền	Phó tổng giám đốc	5.213	10.425
4	Lê Đình Trung	Phó tổng giám đốc	15.000	30.000
5	Đặng Đức Trung	Phó tổng giám đốc	16.797	33.594
Ban kiểm soát				
1	Phạm Hoàng Lương	Trưởng Ban kiểm soát	15.544	31.088
2	Huỳnh Thị Hoa Mai	Thành viên Ban kiểm soát	11.204	22.408
3	Đoàn Trung Tín	Thành viên Ban kiểm soát	109.551	219.101
Kế toán trưởng				
1	Lê Thị Thuần	Kế Toán Trưởng	0	0
Tổng cộng			2.620.978	5.241.953

5. Phương pháp tính giá

- Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước là giá được tính toán dựa trên các phương pháp so sánh P/E và P/B với các doanh nghiệp cùng ngành và quy mô về vốn tương đương có cổ phiếu đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP HCM, giá trị sổ sách của Công ty, và giá chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn tại thời điểm cuối năm 2009.

a. Phương pháp so sánh P/E

Stt	Mã CK	Giá (VNĐ)	Nguồn vốn chủ sở hữu (VNĐ)	SLCP đang lưu hành	EPS (VNĐ)	Giá trị sổ sách (VNĐ)	P/E	P/B
		tại ngày 25/06/2010	tại ngày 31/03/2010	tại ngày 31/03/2010	năm 2009	tại ngày 31/03/2010	2009	31/03/2010
1	CTD	78.500	1.152.325.124.515	18.450.000	12.516	62.457	6,27	1,26
2	CTI	36.000	181.752.393.671	15.000.000	3.451	12.117	10,43	2,97
3	D2D	58.000	286.685.846.570	10.654.984	4.826	26.906	12,02	2,16
4	DCC	26.500	203.804.850.583	9.900.000	2.133	20.586	12,42	1,29
5	HBC	38.000	571.619.617.438	14.619.540	3.195	39.100	11,89	0,97
6	HDC	52.000	261.980.241.812	10.797.391	7.117	24.263	7,31	2,14
7	LGL	36.100	209.446.412.670	11.079.091	4.620	18.905	7,81	1,91
8	NBB	102.000	606.391.078.757	14.857.160	6.141	40.815	16,61	2,50
9	NVN	39.400	183.812.501.199	10.656.800	2.032	17.248	19,39	2,28
10	TDH	50.500	1.271.059.928.029	37.874.612	6.308	33.560	8,01	1,50
11	TIX	58.000	437.853.712.867	12.000.000	4.272	36.488	13,58	1,59
12	UIC	37.700	132.780.190.453	8.000.000	2.221	16.598	16,97	2,27
							11,89	1,90

Nguồn: EPS: báo cáo kiểm toán của các công ty liên quan; giá và SLCP lưu hành: HOSE

- EPS năm 2009 của Dreamhouse: 1.285 đồng/cổ phiếu
- P/E bình quân: 11,89
- Giá dự kiến của Dreamhouse theo phương pháp so sánh P/E = 15.283 đồng/cổ phần

b. Phương pháp giá trị sổ sách (tại thời điểm 31/12/2009)

- Vốn chủ sở hữu tại 31/03/2010: 191.823.657.179 đồng
- Tổng số cổ phần đang lưu hành tại 31/03/2010: 14.990.000 cổ phần
- Giá trị sổ sách tại 31/03/2010: 12.797 đồng/cổ phần

c. Phương pháp so sánh P/B

- Giá trị sổ sách tại 31/03/2010: 12.797 đồng/cổ phần
- P/B bình quân: 1,90
- Giá dự kiến của Dreamhouse theo phương pháp so sánh P/B = 24.362 đồng/cổ phần

d. Giá chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn

- Tháng 12 năm 2009 Công ty đã thực hiện việc phát hành 2.700.000 cổ phiếu theo hình thức chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn với giá 16.000 đồng/cổ phần.

Giá niêm yết dự kiến

- Giá niêm yết dự kiến của Dreamhouse = $(15.283 + 12.797 + 24.362 + 16.000) / 4$
= 17.110 đồng / cổ phiếu
→ làm tròn **17.000 đồng / cổ phiếu**
- Giá niêm yết dự kiến của Dreamhouse là **17.000 đồng/cổ phiếu**

6. Giới hạn về 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 quy 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 10,67 %.

7. Các loại thuế có liên quan

7.1 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%

7.2 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%**



VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức niêm yết

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 07 tháng 07 năm 2010

Đại diện tổ chức niêm yết

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước



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

Đại diện tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)



Nguyễn Hồng Nam

Giám đốc Điều hành