



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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

Lập tháng 04 năm 2015

MỤC LỤC

Stt	Nội dung	Trang
	Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	
I	Thông tin chung	1
1	Thông tin khái quát	1
2	Quá trình hình thành và phát triển	1
3	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	3
4	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	4
5	Định hướng phát triển	8
6	Các rủi ro	9
II	Tình hình hoạt động trong năm	12
1	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	12
2	Tổ chức và nhân sự	13
3	Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	18
4	Tình hình tài chính	25
5	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	27
III	Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc	30
1	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	30
2	Đánh giá tình hình tài chính	33
4	Kế hoạch và giải pháp của Ban điều hành	33
IV	Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty	36
1	Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty và Ban giám đốc	36
2	Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	36
V	Quản trị Công ty	37
1	Hội đồng quản trị	37
2	Ban kiểm soát	38
3	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS và Ban Tổng giám đốc	39
VII	Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014	41
1	Ý kiến kiểm toán	41
2	Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014	42

THÔNGIỆP

CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông!

Năm 2014 Công ty tiếp tục hoạt động chính trong lĩnh vực phân bón và hoạt động kinh doanh - dịch vụ bất động sản, trên cơ sở định hướng lâu dài là phát triển Công ty chuyên nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản. Mặc dù có khó khăn về vốn lưu động do phương án phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng chưa thực hiện được; khó khăn trong việc thực hiện thoái vốn từ các khoản đầu tư dài hạn; khó khăn trong việc bán các tài sản bất động sản do giá cả chưa đạt kỳ vọng... nhưng Ban điều hành đã nỗ lực hoàn thành kế hoạch lợi nhuận.

Năm 2015, Hội đồng quản trị nhận định bên cạnh các tín hiệu tích cực về vĩ mô, vẫn sẽ tiếp tục khó khăn nhất định cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Với quyền hạn và trách nhiệm của mình, năm 2015 Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và giám sát Ban điều hành: Tiếp tục tái cấu trúc ngành nghề hiện hữu theo định hướng phát triển công ty chuyên nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản và kinh doanh phân bón. Theo đó, công tác điều hành chú trọng giảm dần tỷ trọng đầu tư vốn dài hạn vào các dự án - các công ty liên kết. Tập trung các nguồn lực và vốn lưu động kinh doanh dịch vụ bất động sản và mua bán phân bón; Tiếp tục chỉ đạo việc phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ, bổ sung vốn lưu động nhằm giúp cân đối năng lực tài chính công ty và thực hiện thành công định hướng kinh doanh cho các năm tiếp theo; Hoàn thiện hơn nữa hệ thống quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực nhằm minh bạch hóa hoạt động.

Với sự nỗ lực và đoàn kết của Ban điều hành, của tập thể cán bộ công nhân viên Dream House, Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Dream House sẽ vượt qua khó khăn, tiếp tục hoàn thành kế hoạch đặt ra cho năm 2015 và những năm tiếp theo

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

CHỦ TỊCH HĐQT



Đ. Thành

ĐẶNG ĐỨC THÀNH

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 11 ngày 18 tháng 08 năm 2010.
- Tên tiếng Việt : Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
- Tên tiếng Anh : Dream House Investment Corporation
- Trụ sở chính : 331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Q7, TP.HCM
- Điện thoại : (84.8) 38 728 148
- Fax : (84.8) 38 722 701
- Website : www.dreamhouse.vn
- E-mail : drh@dreamhouse.vn
- Vốn điều lệ đăng ký : 300.000.000.000 (ba trăm tỷ) đồng
- Vốn thực góp : 183.997.020.000 (một trăm tám mươi ba tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu không trăm hai mươi nghìn) đồng
- Mã chứng khoán : DRH
- Số lượng cổ phiếu niêm yết : 18.399.702 (mười tám triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn, bảy trăm lẻ hai) cổ phiếu
- Ngày niêm yết chính thức : 26/07/2010
- Logo:



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

2. Quá trình hình thành và phát triển

2.1 Các mốc sự kiện quan trọng

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

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

2.2 Các thành tựu

- Chứng chỉ hệ thống Quản lý Chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2000 trong lĩnh vực môi giới bất động sản, do Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục đo lường và quản lý chất lượng chứng nhận ngày 06/02/2007. Năm 2010 được nâng cấp chuyển đổi thành hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2008, do Quacert chứng nhận phù hợp ngày 04/10/2010.
- Cúp vàng "Thương hiệu Việt hội nhập WTO năm 2008", do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Tạp chí Thương hiệu Việt chứng nhận ngày 10/01/2008
- Cúp vàng "Thương hiệu - nhãn hiệu" lần 3 năm 2008, do 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
- Danh hiệu “Thương hiệu nổi tiếng quốc gia” do Bộ Công Thương, Hội Sở hữu trí tuệ VN, Cục Sở hữu trí tuệ VN và Mạng Nhân hiệu Việt trao tặng tháng 09/2010
- Bằng công nhận Bộ sách “Công trình Tri thức thành phố Hồ Chí Minh chào mừng kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long – Hà Nội”, gồm 23 đầu sách đã được chủ trì biên soạn và xuất bản bởi Công ty Cp Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước, là “Công trình Kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long – Hà Nội”, do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trao tặng tháng 11/2010
- Danh hiệu “Doanh nghiệp Hội nhập và phát triển lần 4 năm 2010” do Bộ Công Thương, Ban Tuyên giáo Trung ương ...trao tặng tháng 01/2011 cho các doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong hội nhập quốc tế.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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

3.1 Kinh doanh phân bón

- Là hoạt động bán buôn, làm đại lý phân bón các loại. Thị trường chủ yếu là vùng Đông Nam bộ và Tây Nam bộ. Đây là hoạt động được triển khai từ năm 2011 trên cơ sở nghiên cứu đánh giá tiềm năng phát triển của ngành phân bón Việt Nam, cũng như kinh nghiệm của ban lãnh đạo Dream House trong lĩnh vực này. Năm 2011 doanh số từ hoạt động này đạt 92,5 tỷ đồng, năm 2012 đạt 217,2 tỷ đồng, năm 2013 đạt 164,4 tỷ đồng, năm 2014 đạt 190,3 tỷ đồng

3.2 Môi giới, mua bán bất động sản

- Môi giới, mua bán bất động sản là một trong những mảng chủ lực, tạo ra thu nhập thường xuyên cho Công ty. Thị trường chủ yếu là TP.HCM và các tỉnh thành lân cận.

- Hệ thống bán hàng và các hoạt động hỗ trợ, gồm:
 - o Hệ thống Sàn giao dịch/Chi nhánh phân phối bất động sản
 - o Áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001 - 2008 cho hoạt động môi giới bất động sản.
 - o Đào tạo nhân lực, cấp chứng chỉ hành nghề kinh doanh bất động sản. Thông qua hoạt động đào tạo này, Công ty xây dựng đội ngũ cộng tác viên bán hàng.
 - o Phát hành Chuyên san Địa Ốc Việt Nam và cổng thông tin điện tử www.diaocvietnam.vn
 - o Bán hàng và quản trị kho hàng thông qua website www.dreamhouse.vn

Công ty đã và đang phân phối các sản phẩm thuộc các dự án cho các công ty, chủ đầu tư có uy tín, khách hàng lẻ... Trong năm 2014, doanh thu từ hoạt động môi giới, mua bán bất động sản đạt 8,3 tỷ đồng. Tồn kho bất động sản đầu tư tại 31/12/2014 hơn 95,68 tỷ đồng

3.3 Hoạt động đầu tư dự án

- Dream House làm chủ đầu tư, liên kết đầu tư các dự án sau:
 - o Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước - Dream House City, diện tích 45,86 hecta tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.
 - o Dự án Trường Trung học Tư thục, diện tích 6.360 m², tại đường Nguyễn Thị Thập, phường Bình Thuận, Quận 7, Tp.HCM.
 - o Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7hecta tại Thị trấn An Thới, xã Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang.

3.4 Đầu tư tài chính

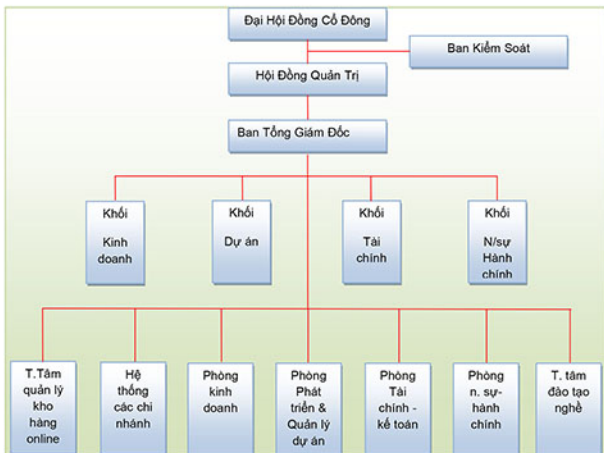
- Hoạt động đầu tư tài chính của Công ty chủ yếu là đầu tư dài hạn vào các đơn vị liên kết nhằm mục đích hình thành một nhóm các Công ty liên kết vững mạnh, hỗ trợ lẫn nhau trong việc khai thác dự án bất động sản tại các địa phương, đồng thời mở rộng và hoàn thiện chuỗi các chi nhánh phân phối sản phẩm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

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

4.1 Mô hình quản trị

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

4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:



Đại hội đồng Cổ đông

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

Hội đồng Quản trị

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

✓ Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch HDQT
✓ Ông Vũ Duy Bằng	Phó Chủ tịch HDQT
✓ 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

- Năm 2014 là nhiệm kỳ cuối cùng của HĐQT. Trong kỳ không có sự biến động nào về nhân sự.

Ban kiểm soát

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

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

- Năm 2014 cũng là nhiệm kỳ cuối cùng của Ban kiểm soát và trong kỳ không có sự biến động nào về nhân sự.

Ban điều hành

- Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 04 Phó Tổng giám đốc (phụ trách 4 mảng là kinh doanh, tài chính, hành chính-nhân sự, dự án) và Kế toán trưởng Công ty. Tổng giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Thành viên Ban điều hành năm 2014 như sau:

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

4.3 Các công ty con: Không có

4.4 Các Công ty liên kết

📌 Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long

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

✚ **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Hà Nội**

- o Địa chỉ: số 41 Vạn Bảo, Quận Ba Đình, TP Hà Nội
- o Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản
- o Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng
- o Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
 - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 12.880.000.000 đồng
 - ✓ Số lượng cổ phần : 1.288.000 cổ phần
 - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 32,20%

✚ **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng**

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

✚ **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đồng Nam**

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

✚ **Công Ty CP Trí thức Doanh nghiệp Quốc tế**

- o Địa chỉ: 331 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM
- o Lĩnh vực kinh doanh chính: Đào tạo nghề, tổ chức sự kiện, phát hành sách - báo.
- o Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
- o Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
 - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 14.500.000.000 đồng
 - ✓ Số lượng cổ phần : 1.450.000 cổ phần
 - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 48,33%

4.5 Đầu tư dài hạn khác

✚ **Công Ty CP Giao dịch Trí tuệ**

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

📌 Công Ty CP Hoa kiếng Căn Nhà Mơ Ước

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

📌 Công Ty CP Giải pháp Thị Trường

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

📌 Công Ty CP Chứng khoán Nhất Việt

- o Địa chỉ: Lầu 3, Tòa nhà CENTRAL PARK, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du Phường Bến Thành, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
- o Lĩnh vực kinh doanh chính: Môi giới chứng khoán; Tư vấn đầu tư chứng khoán; Tự doanh chứng khoán; Lưu ký chứng khoán
- o Vốn điều lệ: 135.000.000.000 đồng
- o Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
 - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 13.500.000.000 đồng
 - ✓ Số lượng cổ phần : 800.000 cổ phần
 - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 5,92%

5. Định hướng phát triển

5.1 Các mục tiêu

- Trở thành một doanh nghiệp phát triển bền vững trong lĩnh vực kinh doanh - dịch vụ BĐS và đầu tư vốn.
- Quản trị doanh nghiệp công khai, minh bạch và hiệu quả.
- Gia tăng giá trị doanh nghiệp, tối đa hóa lợi ích cho các cổ đông, đảm bảo quyền lợi của người lao động trong Công ty.
- Gắn kết thành quả phát triển của doanh nghiệp với lợi ích cho cộng đồng.

5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Từng bước mở rộng, chuyên nghiệp hóa hoạt động marketing môi giới, đầu tư, quản lý, cho thuê bất động sản.
- Tạo lập và kinh doanh các dự án bất động sản đất nền, căn hộ v.v... nhằm quay nhanh vòng vốn và hiệu quả sử dụng vốn trong trung hạn.

- Đẩy mạnh liên kết, hợp tác với các đối tác chiến lược trong lĩnh vực tài chính, bất động sản v.v... thông qua đó tạo cơ hội, động lực cho sự phát triển của Công ty.

5.3 Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng

- Với mục tiêu "Gắn kết thành quả phát triển của doanh nghiệp với lợi ích cho cộng đồng", Dream House ý thức và thực hiện liên tục các hoạt động thiết thực phục vụ cộng đồng như: đóng góp quỹ học bổng học sinh nghèo vượt khó Trường Đốc Binh Kiều (Đồng Tháp), trao quà cho người nghèo phường Tân Kiểng (Quận 7, TPHCM) ăn Tết...
- Người lao động trong Công ty được tạo điều kiện để phát huy hết năng lực làm việc, tạo điều kiện ổn định cuộc sống để gắn bó và cùng phát triển.

6. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

6.1 Rủi ro thị trường

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

📌 Rủi ro tiền tệ

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

📌 Rủi ro giá

- Trong năm 2014, Công ty mua phân bón từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên hoạt động mua bán mang tính chất thương mại hàng mua từ bên bán chuyển thẳng sang bên mua hàng, giá mua bán theo thỏa thuận. Do đó, Công ty ước tính được lãi lỗ ngay sau thỏa thuận bán hàng. Ví thể, Công ty chịu ít rủi ro nếu yếu tố giá bán thay đổi.
- Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến

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

⚡ Rủi ro lãi suất

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

6.2 Rủi ro tín dụng

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

⚡ Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

⚡ Các khoản đầu tư

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

⚡ Số dư với ngân hàng

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

6.3 Rủi ro thanh khoản

- Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh

khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

<i>Nợ phải trả tài chính</i>	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tại 31/12/2014			
Phải trả người bán	519.848.004	-	519.848.004
Các khoản vay	74.225.000.000	-	74.225.000.000
Chi phí phải trả	400.659.723	-	400.659.723
Các khoản phải trả khác	17.410.507.367	101.000.000	17.511.507.367
Cộng	92.556.015.094	101.000.000	92.657.015.094
Tại 01/01/2014			
Phải trả người bán	947.494.502	-	947.494.502
Các khoản vay	67.900.000.000	-	67.900.000.000
Chi phí phải trả	496.066.667	-	496.066.667
Các khoản phải trả khác	24.652.200.467	16.660.731.800	41.312.932.267
Cộng	93.995.761.636	16.660.731.800	110.656.493.436

- Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, một phần tài sản tài chính của Công ty là tài sản thu hồi trên 1 năm (chiếm tỷ trọng 25% trên tổng tài sản tài chính). Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn bằng cách tăng số vòng quay các khoản phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ.

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

<i>Tài sản tài chính</i>	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2014			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.464.645.303	-	10.464.645.303
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	70.689.661	-	70.689.661
Các khoản phải thu khác	35.464.193.150	15.814.103.331	51.278.296.481
Cộng	46.118.194.821	15.814.103.331	61.932.298.152
Tại 01/01/2014			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.391.738.451	-	3.391.738.451
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	3.381.360.244	126.289.401	3.507.649.645
Các khoản phải thu khác	18.081.643.354	19.069.462.124	37.151.105.478
Cộng	24.973.408.756	19.195.751.525	44.169.160.281

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

📌 Tình hình thực hiện kế hoạch 2014

Khoản mục	Năm 2014		
	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ thực
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	248,500,000,000	199,228,500,728	80.17
<i>Hoạt động KD phân bón</i>	<i>221,500,000,000</i>	<i>190,353,696,747</i>	<i>85.94</i>
<i>Hoạt động mua bán BĐS + MG BĐS</i>	<i>25,000,000,000</i>	<i>8,297,233,637</i>	<i>33.19</i>
<i>Hoạt động cho thuê văn phòng + căn hộ + khác</i>	<i>2,000,000,000</i>	<i>577,570,344</i>	<i>28.88</i>
Giá vốn hàng bán	224,780,000,000	180,973,090,234	80.51
Lợi nhuận gộp	23,720,000,000	18,255,410,494	76.96
Doanh thu hoạt động tài chính	2,000,000,000	2,837,572,292	141.88
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia, chuyển nhượng vốn</i>	<i>1,000,000,000</i>	<i>2,811,882,000</i>	<i>281.19</i>
<i>Lãi tiền gửi + cho vay</i>	<i>1,000,000,000</i>	<i>25,690,292</i>	<i>2.57</i>
Chi phí tài chính	12,000,000,000	6,385,198,187	53.21
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>10,000,000,000</i>	<i>8,766,001,776</i>	<i>87.66</i>
Chi phí bán hàng	1,000,000,000	-	-
Chi phí quản lý	4,000,000,000	3,257,324,710	81.43
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8,720,000,000	11,450,459,889	131.31
Thu nhập khác	-	704,545,855	-
Chi phí khác	-	317,354,232	-
Lợi nhuận khác	-	387,191,623	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8,720,000,000	11,837,651,512	135.75
Thuế TNDN	2,180,000,000	588,879,160	27.01
Lợi nhuận sau thuế	6,540,000,000	11,248,772,352	172.00
Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (EPS)	361	621	172.00

2 Tổ chức và nhân sự

2.1 Ban điều hành

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

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

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

👤 Ông: **Đặng Đức Thành**, Chủ tịch HĐQT kiêm TGD

- Số CMND : 020462470 ngày cấp: 06/09/2002 tại CATP.HCM
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 11/04/1955
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Thường trú : 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác :
 - ✓ Từ 1980 – 1984 : Tổ trưởng thanh tra tài 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 CP Phát Triển Nhà Hoàng Anh
 - ✓ Từ 2006 – nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước;
 - ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Căn Nhà Mơ Ước Hà Nội; Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long, Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Bệnh Viện Quốc Tế Hy Vọng Mới; Chủ tịch HĐQT Công Ty Cp Trí Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế.

- Số lượng cổ phần sở hữu : 5.490.000 cổ phần, tương ứng 29,84% vốn điều lệ.
- Những người có liên quan :
 - ✓ Vợ, Lâm Thị Thanh Bích, sở hữu 951.000 cổ phần, tương ứng 5,17% vốn điều lệ
 - ✓ Con, Đặng Bích Hồng, sở hữu 743.933 cổ phần, tương ứng 4,04% vốn điều lệ
 - ✓ Con, Đặng Đức Trung, sở hữu 40.983 cổ phần, tương ứng 0,22% vốn điều lệ

➤ Bà: **Bùi Thu Hiền**, Phó Tổng giám đốc (*)

- Số CMND : 022588256 ngày cấp: 03/10/2005 tại CA.TPHCM
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 17/10/1971
- Nơi sinh : Hoàng Liên Sơn
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 115/11 Phạm Đình Hồ, P.6, Q.6, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - ✓ Từ 1992 – 1996 : Quản lý Khối văn phòng Công ty Comptech 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: 0 cổ phần
(*): Đã từ nhiệm từ 01/11/2014

➤ Ông: **Lê Đình Trung**, Phó Tổng giám đốc

- Số CMND : 191342383 ngày cấp: 13/08/2007 tại Thừa Thiên Huế
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 11/12/1975
- Nơi sinh : Thừa Thiên Huế
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : Phú Xuân, Phú Vang, Thừa Thiên Huế
- Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148

- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - ✓ Từ 2000 - 2004: Kế toán trưởng Công ty TNHH Xây dựng điện Quyết Tiến
 - ✓ Từ 2005 - 2006: Kế toán trưởng - Chi nhánh Công ty CP Du Lịch Than Việt Nam tại Tp.HCM
 - ✓ Từ 2006 - 2008: Kế toán trưởng - Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước
 - ✓ Từ 2009 – nay: Phó tổng giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Tổng giám đốc Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng
 - ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Phó tổng giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Tổng giám đốc Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 36.600 cổ phần, tương ứng 0,20% vốn điều lệ
- ✚ Ông: **Đặng Đức Trung, Phó Tổng giám đốc**
 - Số CMND : 023645196 ngày cấp: 09/06/1998 tại CATPHCM
 - Giới tính : Nam
 - Ngày sinh : 14/01/1982
 - Nơi sinh : Việt Nam
 - Quốc tịch : Việt Nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Địa chỉ thường trú : 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Tp.HCM
 - Số điện thoại liên lạc : (84.8) 38 728 148
 - Trình độ chuyên môn : Cử nhân Công nghệ thông tin
 - Quá trình công tác:
 - ✓ Từ 2007 – nay : Phó tổng giám đốc Công Ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam, Ủy viên HĐQT Công Ty CP Chứng Khoán Nhất Việt, thành viên BKS Công ty CP Đầu tư Đô thị và KCN Miền Nam
 - ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Phó tổng giám đốc Công Ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam, Ủy viên HĐQT Công Ty CP Chứng Khoán Nhất Việt, thành viên BKS Công ty CP Đầu tư Đô thị và KCN Miền Nam;
 - Số lượng cổ phần sở hữu: 40.983 cổ phần, tương ứng 0,22% vốn điều lệ
 - Những người có liên quan:
 - ✓ Cha, Đặng Đức Thành: 5.490.000 cổ phần, tương ứng 29,84 % vốn điều lệ
 - ✓ Mẹ, Lâm Thị Thanh Bích, sở hữu 951.000 cổ phần, tương ứng 5,17% vốn điều lệ

✓ Em, Đặng Bích Hồng, sở hữu 743.933 cổ phần, tương ứng 4,04% vốn điều lệ

✚ Ông: **Phan Tấn Dũng**, Phó Tổng giám đốc (*)

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

(*): Đã từ nhiệm từ 01/11/2014

✚ Bà: **Lê Thị Thuần**, Kế toán trưởng

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

- ✓ Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Căn nhà mơ ước;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 10.000 cổ phần, tương ứng 0,05% vốn điều lệ

2.3 Những thay đổi trong Ban điều hành

- Trong năm 2014, có 02 trường hợp biến động giảm trong thành viên Ban điều hành:
 - ✓ Ông Phan Tấn Dũng – Phó Tổng giám đốc phụ trách dự án – từ nhiệm từ 01/11/2014. Lý do là để tập trung điều hành Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long
 - ✓ Bà Bùi Thu Hiền – Phó Tổng giám đốc phụ trách hành chính – nhân sự – từ nhiệm từ 01/11/2014. Lý do là để tập trung điều hành Công ty Cổ phần Tri thức Doanh nghiệp Quốc Tế

Tại 31/12/2014 Ban điều hành chưa bổ nhiệm nhân sự thay thế (dự kiến sẽ thực hiện sau Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015)

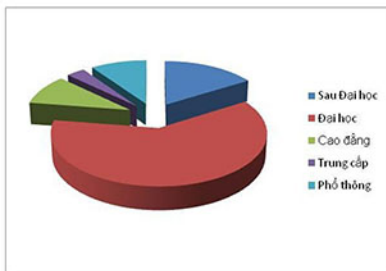
2.4 Lao động – tiền lương

📊 Thống kê lao động

- Lao động tại thời điểm 31/12/2014 là 30 người

Stt	Lao động	Số lượng	Tỷ lệ
1	Sau Đại học	4	13%
2	Đại học	19	63%
3	Cao đẳng	3	10%
4	Trung cấp	1	3%
5	Phổ thông	3	10%
Tổng cộng		30	100,00%

- Cơ cấu lao động: 76,0% nhân sự của Công ty có trình độ đại học và sau đại học



📌 Chính sách với người lao động

- Thay đổi về chính sách với người lao động trong kỳ: không có sự thay đổi đáng kể
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho cán bộ nhân viên của Công ty, tạo điều kiện tốt nhất để cán bộ nhân viên phát huy tối đa năng lực của mình.
- 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
- Chính sách đào tạo: 100% cán bộ nhân viên Công ty được tham gia đào tạo qua các lớp kinh doanh bất động sản; Tạo điều kiện tối đa cho cán bộ nhân viên tham gia khóa học nghiệp vụ bên ngoài theo yêu cầu và tính chất công việc
- Lương, thưởng, phúc lợi: Công ty thực hiện việc chi trả lương, thưởng, các chế độ BHXH, BHYT, BHTN cho cán bộ nhân viên theo đúng quy định. Cụ thể:
 - ✓ Thanh toán lương: lương cho cán bộ nhân viên Công ty được thanh toán đúng – đủ 2 kỳ (giữa kỳ, cuối kỳ) trong tháng
 - ✓ Thưởng cho cán bộ nhân viên vào các dịp lễ, tết trong năm, thưởng đột xuất cho cán bộ nhân viên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, chi thưởng phần trăm cho cán bộ nhân viên khối kinh doanh theo quy chế. Thưởng lương tháng 13...
 - ✓ Phụ cấp - Trợ cấp: tiền cơm trưa; tiền xăng cho cán bộ nhân viên thường xuyên đi công tác bên ngoài.
- Thu nhập bình quân người lao động năm 2014: 8.48 triệu đồng/người/tháng

3 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

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

📌 Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 7446/UBND-CNN ngày 15/09/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai “V/v chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước nghiên cứu lập qui hoạch và dự án đầu tư khu dân cư tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai”.
- Quyết định số 3516/QĐ-UBND ngày 23/12/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai “V/v duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch”.
- Biên bản họp số 86/BB-SXD ngày 07/11/2011 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai “V/v thông qua Hội đồng Kiến trúc Quy hoạch tỉnh Đồng Nai đối với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai”.
- Văn bản số 1746/UBND-CN ngày 09/07/2012 của UBND huyện Nhơn Trạch “V/v đóng góp ý kiến Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai”.

- Văn bản số 1426/SXD-QLQH ngày 09/07/2012 của Sở Xây dựng Đồng Nai "V/v góp ý thẩm định hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai".
- Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 22/07/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 KDC tại xã Phước An, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

📌 Mô tả dự án:

- Dự án Dream House City thuộc xã Phước An - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai và nằm trong quy hoạch chung Khu đô thị Nhơn Trạch.



Hình 1: Họa đồ vị trí – dự án Dream House City

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

- Đất ở : 203.633 m².
 - Đất công cộng – dịch vụ đô thị : 27.709 m².
 - Đất công viên cây xanh : 86.321 m².
 - Đất giao thông : 141.023 m².
- (Đã trừ phần quy hoạch bàn giao lại cho H.Nhơn Trạch có diện tích 28,6233 hecta)

📌 Hình thức đầu tư:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước.
- Đơn vị liên kết: Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đồng Nam.

📌 Giai đoạn thực hiện đầu tư: từ năm 2010 đến 2020

Vốn đầu tư dự kiến: 960 tỷ đồng



Hình 2: Quy hoạch phân khu TL 1/2000 - dự án Dream House City



Hình 3: Phối cảnh dự án Dream House City

📌 Hiện trạng Dự án :

- Đã hoàn thành QH 1/2000

📌 Kế hoạch thực hiện 2015:

- Quy hoạch 1/500.
- Lập phương án BTGPMB.

3.2 Dự án Trường Trung học Tư thục Quốc Tế:

📌 Hồ sơ pháp lý:

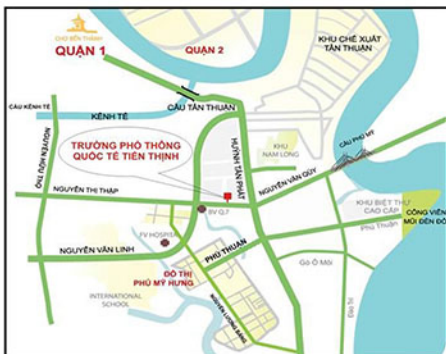
- Biên bản xác nhận diện tích đất đã đều bù giải tỏa của UBND phường Bình Thuận quận 7, ngày 06/11/2009.
- Quyết định 5734/QĐ-UBND ngày 14/12/2009 của UBND TP.HCM "V/v cho Công ty TNHH TM Tiến Thịnh thực hiện đầu tư xây dựng dự án trường THPT tư thục".
- Quyết định 3010/QĐ-UBND ngày 07/07/2010 của UBND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

📌 Mô tả dự án:

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

📌 Hình thức đầu tư:

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



Hình 4: Vị trí dự án Trường trung học tư thục Quốc Tế

📌 Quy mô dự án:

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

📌 Hiện trạng dự án:

- Quyết định giao đất cho Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh thực hiện đầu tư xây dựng dự án trường THPT.
- Đã hoàn tất san lấp mặt bằng, đền bù giải tỏa 100%.

📌 Kế hoạch thực hiện 2015:

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

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



Hình 5: Phối cảnh dự án Trường trung học tư thục Tiến Thịnh

3.3 Khu phức hợp dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7 Hecta, xã Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang

Pháp lý:

- Quyết định số 2770/QĐ-UBND, ngày 22/12/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Khu đô thị mới Suối Lớn tại Ấp 7, Thị trấn An Thới, xã Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang. Quy mô khoảng 280,7 hecta.
- Biên bản thỏa thuận ngày 14/09/2011 giữa Công Ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang và Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cừu Long về việc xác định ranh giới và chuyển giao đầu tư dự án Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7 hecta
- Văn bản số 970/VP-KTCN ngày 21/02/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang về thuận chủ trương Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cừu Long đầu tư dự án Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7 hecta

- Văn bản số 184/BQLTPQ-ĐT ngày 30/03/2012 của Ban Quản lý Phát triển đảo Phú Quốc về việc đầu tư dự án Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7hecta của Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cừu Long

📍 Vị trí: Thị trấn An Thới, xã Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang



Hình 6: Vị trí dự án Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7hecta

- 📍 Hình thức đầu tư/sở hữu: Dự kiến hình thành công ty con để khai thác dự án, gồm các cổ đông + tỷ lệ sở hữu như sau:
 - Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cừu Long: 13%
 - Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước: 70%
 - Cá nhân khác: 17%
- 📍 Quy mô dự án
 - Tổng diện tích dự án: 59,7 hecta. Trong đó
 - ✓ Đất hỗn hợp (các công trình khu thương mại, giải trí, dịch vụ, khách sạn....): 3,52 hecta
 - ✓ Đất ở nông thôn (biệt thự - vườn): 4,77hecta

- ✓ Đất cây xanh, mặt nước: 38,68hecta
- ✓ Đất giao thông:12,75hecta

XÃ DƯƠNG TỐ - HUYỆN PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHI TIẾT PHÂN LÔ



Hình 7: Tổng thể mặt bằng Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7hecta

✚ Tổng mức đầu tư dự trù: 363.759.000.000 VNĐ

✚ Hiện trạng dự án:

- Đã đền bù giải phóng mặt bằng 100%.

✚ Kế hoạch 2015:

- Hoàn thành giấy phép đầu tư
- Bồi hoàn 100% chi phí đền bù giải tỏa

4 Tình hình tài chính

4.1 Tình hình tài chính

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	292,215	300,361	2.79
Doanh thu thuần	172,819	199,228	15.28
Lợi nhuận gộp	12,356	18,255	47.74
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(997)	11,450	(1,248.45)
Lợi nhuận khác	3,200	387	(87.91)
Lợi nhuận trước thuế	2,203	11,837	437.31
Lợi nhuận sau thuế	2,203	11,248	410.58
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

- So với 2013, doanh thu thuần trong năm 2014 tăng 15.28%, lợi nhuận sau thuế tăng 410.58%

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

📌 Khả năng sinh lợi

Các chỉ số phản ánh khả năng sinh lợi của Công ty năm 2014 có sự cải thiện mạnh so với 2013:

Khả năng sinh lợi	ĐVT	2010	2011	2012	2013	2014
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	39.47	(2.52)	(10.67)	1.27	5.94
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	32.40	(4.05)	(10.67)	1.27	5.65
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8.63	(2.08)	(13.42)	1.24	5.55
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7.66	(1.49)	(8.18)	0.75	3.74

📌 Năng lực hoạt động

Các chỉ số năng lực hoạt động được cải thiện dần, tuy nhiên vẫn còn thấp và chưa đáp ứng được kỳ vọng. Vốn lưu động trong cơ cấu tài sản chiếm tỷ trọng thấp làm hạn chế đến năng lực hoạt động

Năng lực hoạt động	ĐVT	2010	2011	2012	2013	2014
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	23.64	36.72	76.63	59.14	66.33
Doanh thu thuần/Vốn lưu động	%	114.52	132.49	386.33	306.79	257.27

📌 Khả năng thanh toán

Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh tại thời điểm 31/12/2014 có sự cải thiện so với năm 2013, đạt 0,79 lần. Ban điều hành đánh giá mức tập trung thanh khoản ở mức tương đối thấp, tuy nhiên Ban điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo đủ nguồn tiền lưu động để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính.

Khả năng thanh toán	ĐVT	2010	2011	2012	2013	2014
Thanh toán ngắn hạn	Lần	1.84	0.97	0.51	0.49	0.79
Thanh toán nhanh	Lần	1.84	0.97	0.51	0.49	0.79

📌 Cơ cấu vốn

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

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

Cơ cấu vốn	ĐVT	2010	2011	2012	2013	2014
Tổng nợ/Tổng tài sản	%	11.22	28.60	39.06	39.02	32.49
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	%	12.64	40.06	64.08	63.99	48.13
Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	%	12.62	39.99	64.02	63.93	48.08
Nợ dài hạn/Vốn chủ sở hữu	%	0.02	0.07	0.06	0.06	0.05

📌 Cơ cấu tài sản

Cơ cấu tài sản	ĐVT	2010	2011	2012	2013	2014
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	20.64	27.72	19.84	19.28	25.78
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	79.36	72.28	80.16	80.72	74.22

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

5.1 Cổ phần

📌 Tại ngày 31/12/2014

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

Trong đó

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

📌 **Tại ngày 08/04/2015**

- Cổ phần được phát hành và góp đủ	: 18.399.702 cp
- Cổ phiếu quỹ	: 171.530 cp
- Cổ phiếu đang lưu hành	: 18.228.172 cp
Trong đó	
✓ Cổ phần chuyển nhượng tự do	: 18.228.172 cp
Cổ phần hạn chế chuyển nhượng	: 0 cp

5.2 Cơ cấu cổ đông.

📌 **Sở hữu theo thành phần**

Stt	Thành phần cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước	17,817,327	96.83%
1	Cá nhân	17,022,641	92.52%
2	Tổ chức	794,686	4.32%
II	Cổ đông nước ngoài	582,375	3.17%
1	Cá nhân	574,975	3.12%
2	Tổ chức	7,400	0.04%
Tổng cộng		18,399,702	100%

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 08/04/2015)

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

Stt	Tên Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Đặng Đức Thành	5,490,000	29.84%
2	Lâm Thị Thanh Bích	951,000	5.17%
Tổng Cộng		6,441,000	35.01%

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 08/04/2015)

📌 **Sở hữu Hội đồng quản trị**

Stt	Tên Cổ đông	Chức danh	Sở hữu đầu kỳ (cp)	Sở hữu cuối kỳ (cp)	Tỷ lệ
1	Đặng Đức Thành	Chủ tịch HĐQT	5,490,000	5,490,000	29.84%
2	Vũ Duy Bằng	Phó CT.HĐQT	51,291	51,291	0.28%
3	Đặng Bích Hồng (*)	TV.HĐQT	743,993	134,403	0.73%
4	Trần Anh Tùng (**)	TV.HĐQT	66,096	9	0.00%
5	Trần Kim Cương	TV.HĐQT	89,104	89,104	0.48%
6	Nguyễn Thành Thái	TV.HĐQT	-	-	0.00%
7	Lin Yin Huang	TV.HĐQT	-	-	0.00%
Tổng Cộng			6,440,484	5,764,807	31.33%

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 08/04/2015)

(*): Trong năm 2014, Bà Đặng Bích Hồng đã bán 609.590 cổ phần

(**): Tại ngày 07/01/2015 Ông Trần Anh Tùng đã bán 66.060 cổ phần

📌 Sở hữu Ban kiểm soát

Stt	Tên Cổ đông	Chức danh	Sở hữu đầu kỳ (cp)	Sở hữu cuối kỳ (cp)	Tỷ lệ
1	Phạm Hoàng Lương	Trưởng BKS	37,926	37,926	0.21%
2	Huỳnh Thị Hoa Mai	TV.BKS	27,336	27,336	0.15%
3	Đoàn Trung Tín	TV.BKS	267,303	267,303	1.45%
Tổng Cộng			332,565	332,565	1.81%

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 08/04/2015)

📌 Sở hữu Ban Tổng giám đốc

Stt	Tên Cổ đông	Chức danh	Sở hữu đầu kỳ (cp)	Sở hữu cuối kỳ (cp)	Tỷ lệ
2	Lê Đình Trung	P.TGD	36,600	36,600	0.20%
3	Bùi Thu Hiền (*)	P.TGD	12,718	1,008	0.01%
4	Phan Tấn Dũng (**)	P.TGD	31,842	31,842	0.17%
5	Đặng Đức Trung	P.TGD	40,983	40,983	0.22%
6	Lê Thị Thuần	KTT	10,000	10,000	0.05%
Tổng Cộng			132,143	120,433	0.65%

(Nguồn: Theo danh sách do VSD chốt ngày 08/04/2015)

(*): Bà Bùi Thu Hiền từ nhiệm kể từ ngày 01/11/2014

(**): Ông Phan Tấn Dũng từ nhiệm kể từ ngày 01/11/2014

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

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

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ trong kỳ

Trong năm 2014 không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ:

- ✓ Số lượng cổ phiếu quỹ đầu kỳ : 285.850 cp
- ✓ Số lượng cổ phiếu quỹ tái phát hành trong kỳ : 0 cp
- ✓ Số lượng cổ phiếu quỹ tồn cuối kỳ : 285.850 cp

Trong quý 1/2015 có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ như sau

- ✓ Số lượng cổ phiếu quỹ đầu kỳ : 285.850 cp
- ✓ Số lượng cổ phiếu quỹ tái phát hành trong quý 1/2015: 114.320 cp
- ✓ Số lượng cổ phiếu quỹ tồn cuối quý 1/2015 : 171.530 cp

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

1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

1.1 Kết quả thực hiện kế hoạch:

Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch

- Tình hình kinh tế nói chung, ngành bất động sản nói riêng trong năm 2014 đã có những chuyển biến tích cực dù vẫn còn khó khăn.
- Doanh số thực hiện 190.35 tỷ đồng, tương đương 80.17% kế hoạch. Doanh số không đạt kế hoạch do vốn lưu động trong kỳ chưa đảm bảo để triển khai; lĩnh vực bất động sản tuy thanh khoản có tốt lên nhưng giá cả chưa đạt kỳ vọng, tồn kho danh mục bất động sản tại 31/12/2014 là cao và tồn hơn 95,68 tỷ đồng; lĩnh vực phân bón vẫn còn biến động phức tạp về nên Ban điều hành phải thận trọng nhằm bảo toàn vốn.
- Mặc dù lợi nhuận gộp thực hiện 18.25 tỷ đồng, chỉ đạt 76.96% kế hoạch, nhưng lợi nhuận sau thuế thực hiện đạt 11.24 tỷ đồng, tương đương 172.0% kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu là do đóng góp từ khoản thu nhập chuyển nhượng dự án Bệnh viện New Hope Hospital, bên cạnh nhờ việc giảm chi phí: chi phí tài chính giảm (do chi phí lãi vay giảm và hoàn nhập dự phòng); chi phí quản lý – bán hàng giảm; chi phí thuế TNDN giảm (do chuyển lỗ của năm 2012 vào năm nay).

Các kết quả đạt được

- Dù không hoàn thành kế hoạch về doanh thu nhưng lợi nhuận sau thuế vượt chỉ tiêu đề ra 72%, khắc phục hoàn toàn lỗ lũy kế (là nguyên nhân cổ phiếu DRH bị Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM đưa vào diện cảnh báo lỗ), tạo đà cho giai đoạn phát triển tiếp theo của Công ty.
- Ban điều hành tiếp tục chú trọng tái cấu trúc ngành nghề. Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng thành công dự án Bệnh viện New Hope Hospital (Tân An, Long An), thu hồi vốn chuyển sang kinh doanh phân bón, mở giới bất động sản. Công ty chú trọng việc xây dựng và hoàn thiện các tiền đề, các mảng hoạt động hỗ trợ để định hướng Dreamhouse dần chuyển thành công ty chuyên nghiệp môi giới, đầu tư, quản lý, khai thác, cho thuê bất động sản. Các mảng hoạt động hỗ trợ tiếp tục được duy trì và mở rộng trong năm 2014-2015 như sau:
 - **Chuyên san “Địa ốc Việt Nam”**
 - ✓ Báo giấy: Liên kết với Công ty CP Trí thức Doanh nghiệp Quốc Tế để đẩy mạnh phát hành Chuyên san Địa Ốc Việt Nam trên toàn quốc. Cải tiến thường xuyên về hình thức, nội dung.
 - ✓ Báo điện tử: Đã vận hành cổng thông tin điện tử chuyên ngành địa ốc



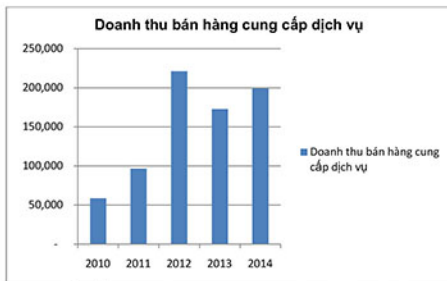
Hình 8 : Chuyên san Địa Ốc Việt Nam

- Trung tâm đào tạo – cấp chứng chỉ hành nghề kinh doanh bất động sản
 - ✓ Liên kết với Công ty CP Tri thức Doanh nghiệp Quốc Tế để đẩy mạnh hoạt động tuyển sinh, đào tạo cấp chứng chỉ hành nghề
 - Hệ thống chi nhánh
 - ✓ Bên cạnh việc duy trì và nâng cao hiệu quả hoạt động của hệ thống chi nhánh hiện hữu, Công ty cũng chuẩn bị các điều kiện để trong trong thời gian tới mở lại các chi nhánh, sàn giao dịch tạm đóng cửa trước đây.
 - ✓ Khai thác hệ thống cộng tác viên bán hàng
- Công tác quản trị doanh nghiệp được thực hiện trên tinh thần hoạt động công khai minh bạch, chấp hành tốt các quy định về quản trị công ty đại chúng, quy định về CBTT trên TTCK. Thông tin về hoạt động Công ty luôn luôn được cung cấp đầy đủ cho cổ đông thông qua các kênh: website của Công ty (www.dreamhouse.vn), website của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, ...

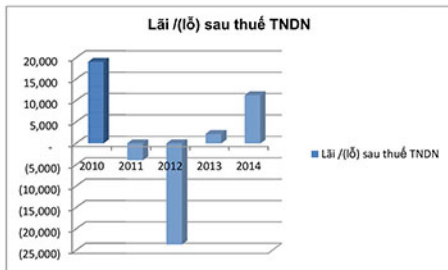
1.2 Kết quả kinh doanh giai đoạn 2010 - 2014

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
Doanh thu bán hàng cung cấp dịch vụ	58,772	96,734	221,293	172,819	199,228
Doanh thu thuần	58,772	96,705	221,264	172,819	199,228
Giá vốn hàng bán	39,809	90,741	213,763	160,463	180,973
Lợi nhuận gộp	18,963	5,964	7,530	12,355	18,255
Doanh thu hoạt động tài chính	12,087	9,032	3,717	58	2,837
Chi phí tài chính	4,705	15,895	27,752	11,736	6,385
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	<i>3,104</i>	<i>7,921</i>	<i>10,818</i>	<i>9,542</i>	<i>8,766</i>
Chi phí bán hàng	223	73	58	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,543	5,280	7,056	1,674	3,257
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	20,579	(6,252)	(23,619)	(996)	11,450
Thu nhập khác	6,382	13,622	-	3,200	704
Chi phí khác	3,764	9,810	-	-	317
Lợi nhuận khác	2,618	3,812	-	3,200	387
Tổng lợi nhuận trước thuế	23,197	(2,440)	(23,618)	2,203	11,837
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4,152	1,478	-	-	589
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lãi / (lỗ) sau thuế TNDN	19,045	(3,918)	(23,618)	2,203	11,248
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1,220	-	-	122	621



Biểu đồ tăng trưởng doanh thu giai đoạn 2010 - 2014



Biểu đồ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế giai đoạn 2010 - 2014

2 Đánh giá tình hình tài chính

- Năm 2014, Công ty luôn đảm bảo nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính. Trong kỳ không phát sinh bất kỳ khoản nợ phải trả quá hạn nào. Trong ngắn hạn, Ban điều hành đánh giá mức tập trung thanh khoản là thấp. Ban điều hành tin tưởng rằng Công ty có thể tạo đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính.
- Các chỉ số thanh toán cải thiện so với năm 2013, đạt gần 0,8 lần, góp phần đáp ứng và đảm bảo cho các nghĩa vụ tài chính đến hạn
- Các chỉ số Tổng nợ/Tổng tài sản tiếp tục giảm so với năm 2013, ở mức 39,02% và Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu chỉ ở mức 48,13%, nằm trong giới hạn an toàn.
- Cơ cấu tài sản cải thiện so với 2013, tuy nhiên vẫn còn mất cân đối khi tài sản ngắn hạn năm 2014 chỉ chiếm 25,78% tổng tài sản. Việc thiếu hụt tài sản ngắn hạn/lưu động làm giảm năng lực hoạt động của Công ty, cần tiếp tục khắc phục trong thời gian tới.

3 Kế hoạch của Ban điều hành

3.1 Định hướng kế hoạch 2015

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

Định hướng cụ thể các hoạt động như sau:

📌 Hoạt động môi giới bất động sản:

- Trong năm 2015, Dream House tiếp tục marketing phân phối cho các chủ đầu tư, khách hàng lẻ tại các khu vực TPHCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ. Dự kiến doanh số hoạt động này là 6,0 tỷ đồng

📌 **Hoạt động đầu tư - mua bán bất động sản**

- Với tổng danh mục bất động sản đang đầu tư tại 31/12/2014 là hơn 95,68 tỷ đồng và tình hình thanh khoản của thị trường bất động sản dần cải thiện, dự kiến hoạt động mua bán bất động sản đóng góp 25 tỷ đồng doanh thu trong năm 2015.

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

- Đây là mảng định hướng để Dream House dần chuyển thành công ty chuyên nghiệp đầu tư, quản lý, cho thuê bất động sản, tạo thu nhập thường xuyên cho công ty. Do vậy từ năm 2015 trở doanh nghiệp sẽ chú trọng phát triển trên cơ sở khai thác các bất động sản sẵn có và dần phát triển khách hàng, phát triển sản phẩm.
- Kế hoạch tổng doanh thu hoạt động này năm 2015 khoảng 1,2 tỷ đồng. Trong đó, việc khai thác tòa nhà 331 Trần Xuân Soạn và cho thuê 08 căn hộ đang đầu tư đóng góp hơn 1,0 tỷ đồng.

📌 **Hoạt động kinh doanh phân bón:**

- Dự kiến năm 2015 Công ty thực hiện phân phối khoảng 25.000 tấn phân bón các loại, doanh số 240,5 tỷ đồng

STT	KHOẢN MỤC	DVT	KẾ HOẠCH 2015
1	Sản lượng sản phẩm		
	Phân NPK	Tấn	2,500
	Phân Urê	Tấn	5,000
	Phân DAP	Tấn	12,500
	Phân Kali	Tấn	2,500
	Phân SA	Tấn	2,500
2	Đơn giá bán tạm tính		
	Phân NPK	đồng	13,000,000
	Phân Urê	đồng	7,500,000
	Phân DAP	đồng	11,500,000
	Phân Kali	đồng	7,200,000
	Phân SA	đồng	3,500,000
3	Tổng doanh thu	đồng	240,500,000,000
	Phân NPK	đồng	32,500,000,000
	Phân Urê	đồng	37,500,000,000
	Phân DAP	đồng	143,750,000,000
	Phân Kali	đồng	18,000,000,000
	Phân SA	đồng	8,750,000,000
4	Giá vốn hàng bán	đồng	221,260,000,000
	Phân NPK	đồng	29,900,000,000
	Phân Urê	đồng	34,500,000,000
	Phân DAP	đồng	132,250,000,000
	Phân Kali	đồng	16,560,000,000
	Phân SA	đồng	8,050,000,000
5	Lợi nhuận gộp	đồng	19,240,000,000

Hoạt động đầu tư tài chính:

- Kế hoạch doanh thu hoạt động tài chính (lãi ngân hàng, lãi được chia, lãi chuyển nhượng vốn ...) trong năm 2015 là 2,5 tỷ đồng.

Hoạt động đầu tư dự án:

- Năm 2015, Công ty sẽ thu xếp vốn để bồi hoàn chi phí (khoảng 15 tỷ đồng) đền bù dự án Khu phức hợp dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7 Hecta, xã Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang. Hoàn thành việc xin Giấy chứng nhận đầu tư dự án này (Hiện đang giao cho Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long thực hiện thủ tục)
- Đối với Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước – Dream House City, chủ yếu thực hiện tiếp thủ tục đầu tư dự án gồm Quy hoạch 1/500 (đang thực hiện) và lên phương án đền bù giải tỏa
- Dự án Trường Trung học Tư thục Tiến Thịnh: thực hiện tiếp thủ tục đầu tư dự án gồm: Xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất; xin phép xây dựng...

3.2 Tổng hợp kế hoạch kinh doanh năm 2015

Khoản mục	Kế hoạch 2015 (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	272,700,000,000
Giá vốn hàng bán	241,860,000,000
Lợi nhuận gộp	30,840,000,000
Doanh thu hoạt động tài chính	2,500,000,000
Cổ tức, lợi nhuận được chia, chuyển nhượng vốn	2,000,000,000
Lãi tiền gửi + cho vay ...	500,000,000
Chi phí tài chính	11,000,000,000
Trong đó: Chi phí lãi vay	10,000,000,000
Chi phí bán hàng	500,000,000
Chi phí quản lý	4,000,000,000
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	17,840,000,000
Thu nhập khác	-
Chi phí khác	-
Lợi nhuận khác	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17,840,000,000
Thuế TNDN	3,840,000,000
Lợi nhuận sau thuế	14,000,000,000
Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (EPS)	770
Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến (%)	-

3.3 Giải pháp thực hiện kế hoạch năm 2015

Ban Điều hành Công ty sẽ nỗ lực thực hiện các giải pháp sau để tiếp tục kinh doanh có lãi, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận năm 2015 cũng như tạo nền móng phát triển bền vững trong tương lai:

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

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

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

- Năm 2014 Công ty tiếp tục hoạt động chính trong lĩnh vực phân bón và hoạt động kinh doanh - dịch vụ bất động sản, trên cơ sở định hướng lâu dài là phát triển Công ty chuyên nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ bất động sản. Mặc dù có khó khăn về vốn lưu động do phương án phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng chưa thực hiện được, khó khăn trong việc thực hiện thoái vốn từ các khoản đầu tư dài hạn, khó khăn trong việc bán các tài sản bất động sản do giá cả chưa đạt kỳ vọng... nhưng Ban điều hành đã nỗ lực hoàn thành kế hoạch lợi nhuận.

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

- Năm 2015, Hội đồng quản trị nhận định bên cạnh các tín hiệu tích cực về vĩ mô, vẫn sẽ tiếp tục khó khăn nhất định cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Với quyền hạn và trách nhiệm của mình, năm 2015 Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo và giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung sau:
 - ✓ Tiếp tục tái cấu trúc ngành nghề hiện hữu theo định hướng phát triển công ty chuyên nghiệp kinh doanh dịch vụ bất động sản và kinh doanh phân bón. Theo đó, công tác điều hành chú trọng giảm dần tỷ trọng đầu tư vốn dài hạn vào các dự án - các công ty liên kết. Tập trung các nguồn lực và vốn lưu động kinh doanh dịch vụ bất động sản và mua bán phân bón.
 - ✓ Tiếp tục chỉ đạo việc phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ, bổ sung vốn lưu động nhằm giúp cân đối năng lực tài chính công ty và thực hiện thành công định hướng kinh doanh cho các năm tiếp theo.

- ✓ Hoàn thiện hơn nữa hệ thống quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực nhằm minh bạch hóa hoạt động.
- Với sự nỗ lực và đoàn kết của Ban điều hành, của tập thể cán bộ công nhân viên Dream House, Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Dream House sẽ vượt qua khó khăn, tiếp tục hoàn thành kế hoạch đặt ra cho năm 2015 và những năm tiếp theo.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

1.1 Các cuộc họp của HĐQT:

- Trong năm 2014, Hội đồng quản trị đã thực hiện tổng cộng 10 cuộc họp. Trong tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị đều do chủ tịch HĐQT chủ trì và có sự tham gia của các thành viên trong HĐQT, đại diện Ban TGD, đại diện Ban kiểm soát.

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	10/10	100,0%	
2	Ông Vũ Duy Bằng	Phó chủ tịch	10/10	100,0%	
3	Ông Trần Kim Cương	Ủy viên	10/10	100,0%	
4	Ông Trần Anh Tùng	Ủy viên	9/10	90,0%	Bận công việc
5	Ông Chappe Bertrand	Ủy viên	8/10	80,0%	Bận công việc
6	Ông Lin Yi Huang	Ủy viên	10/10	100,0%	
7	Bà Đặng Bích Hồng	Ủy viên	10/10	100,0%	

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

- Năm 2014, HĐQT đã thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền và giám sát thực hiện hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty như:
 - ✓ Giám sát thực hiện kế hoạch năm 2014 - 2015;
 - ✓ Quyết định việc tổ chức Đại hội cổ đông năm 2014; Thông qua chương trình và nội dung Đại hội cổ đông thường niên 2014;
 - ✓ Quyết định liên quan duy trì hạn mức tín dụng, thế chấp tài sản vay vốn lưu động kinh doanh phân bón tại các ngân hàng
 - ✓ Thông qua các quyết định nhằm triển khai đợt phát hành riêng lẻ 116 tỷ
 - ✓ Thông qua các quyết định về nhân sự Ban Tổng giám đốc
 - ✓ Thông qua việc chuyển nhượng vốn góp tại dự án Bệnh viện New Hope Hospital

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

Stt	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	14/BB/2014	17/04/2014	- HĐQT thông qua quyết định chốt danh sách cổ đông, thông qua nội dung ĐHCĐ thường niên 2014
2	25/BB/2014	09/05/2014	- HĐQT thông qua việc mở hạn mức, vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt
3	33/BB/2014	01/07/2014	- HĐQT thông qua việc tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đông Á
4	34/BB/2014	04/07/2014	- HĐQT thông qua việc tiếp tục vay vốn tại Saigonbank – CN Bến Nghé
5	45/NQHĐQT-2014	13/10/2014	- HĐQT thông qua Tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán cổ phiếu riêng lẻ và Danh sách nhà đầu tư dự kiến
6	49/NQ/2014	17/10/2014	- HĐQT thông qua việc từ nhiệm của 02 Phó Tổng giám đốc
7	53/BB/2014	12/11/2014	- HĐQT thông qua việc tiếp tục vay vốn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông
8	64/BB/2014	25/12/2014	- HĐQT thông qua dự kiến bán cổ phiếu quỹ
9	70/NQHĐQT/2014	30/12/2014	- HĐQT thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án Bệnh viện New Hope Hospital
10	72/NQHĐQT/2014	31/12/2014	- HĐQT quyết định hủy Danh sách nhà đầu tư dự kiến theo Nghị quyết số 45/NQHĐQT-2014 ngày 13/10/2014, đồng thời thông qua Danh sách nhà đầu tư dự kiến mới

2. Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ trong việc giám sát, kiểm soát hoạt động của Công ty, công tác điều hành của HĐQT, Ban TGD cũng như việc tuân thủ nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Đại diện Ban kiểm soát trong năm 2014 đã tham dự hầu hết các cuộc họp của HĐQT, Ban TGD cũng như tiếp cận và được cung cấp đầy đủ tất cả các thông tin để phục vụ công việc giám sát.
- Trong năm 2014 Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:
 - o Xem xét Báo cáo tài chính hàng quý, năm của Công ty.
 - o Theo dõi tình hình công nợ: phải thu – phải trả, vay ngân hàng, tình hình thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước.
 - o Đánh giá các hoạt động của HĐQT, Ban điều hành.
 - o Tình hình triển khai các dự án đầu tư và kế hoạch kinh doanh năm 2014.
 - o Đóng góp ý kiến về quản trị điều hành cho HĐQT và Ban TGD.

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

- Thù lao HĐQT + BKS:

- o Kế hoạch : 300.000.000 đồng
- o Thực hiện : 240.000.000 đồng

Chi tiết thù lao HĐQT, BKS trong kỳ như sau :

Stt	Họ tên	Chức vụ	Thù lao (VNĐ)
1	Đặng Đức Thành	Chủ tịch HĐQT	36,000,000
2	Đặng Bích Hồng	TV HĐQT	24,000,000
3	Vũ Duy Bằng	TV HĐQT	24,000,000
4	Trần Anh Tùng	TV HĐQT	24,000,000
5	Trần Kim Cương	TV HĐQT	24,000,000
6	Chappe Bertrand	TV HĐQT	24,000,000
7	Lin Yi Huang	TV HĐQT	24,000,000
8	Phạm Hoàng Lương	Trưởng BKS	24,000,000
9	Đoàn Trung Tín	TV BKS	18,000,000
10	Huỳnh Thị Hoa Mai	TV BKS	18,000,000
Cộng			240,000,000

- Lương, thưởng, thù lao Ban điều hành

Stt	Họ tên	Chức vụ	Lương	Thù lao	Cộng (VNĐ)	Ghi chú
1	Đặng Đức Thành	TGD	417,996,000	0	417,996,000	
2	Lê Đình Trung	Phó TGD	148,080,000	0	148,080,000	
3	Bùi Thu Hiền	Phó TGD	0	0	0	Nhận lương tại các công ty thành viên do kiêm nhiệm
4	Phan Tấn Dũng	Phó TGD	0	0	0	
5	Đặng Đức Trung	Phó TGD	0	0	0	
6	Lê Thị Thuần	KTT	112,080,000	0	112,080,000	
Cộng			678,156,000	0	678,156,000	

- Các giao dịch cổ phiếu cổ đông nội bộ, cổ đông lớn trong kỳ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (01/01/2014)			Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (08/04/2015)			Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số phiếu	cổ	Tỷ lệ (%)	Số phiếu	cổ	Tỷ lệ (%)	
1	Đặng Bích Hồng	Thành viên HĐQT	743,993		4.04	134,043		0.73	Nhu cầu tài chính cá nhân

2	Trần Anh Tùng	Thành viên HĐQT	66,069	0.36	9	0.00	Nhu cầu tài chính cá nhân
3	Trần Tuấn Anh	Người liên quan Ông Trần Anh Tùng – TV HĐQT	14,041	0.07	1	0.00	Nhu cầu tài chính cá nhân
4	Bùi Thu Hiền	Phó Tổng giám đốc	12,718	0.06	1,008	0.01	Nhu cầu tài chính cá nhân
5	Vietnam Property Holding	Cổ đông lớn	1,176,000	6.49	0	0.00	Cơ cấu lại danh mục đầu tư
6	Chen Jung Chin	Cổ đông lớn	1,098,000	6.06	509.600	2.77	Cơ cấu lại danh mục đầu tư

- Các giao dịch nội bộ : Không có . /.

1. Ý kiến kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
CÔNG BỐ BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2014



Số: 35/2015/UHYACA/HCM-BCKTDL

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 03 năm 2015 trình bày từ trang 06 đến trang 40 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

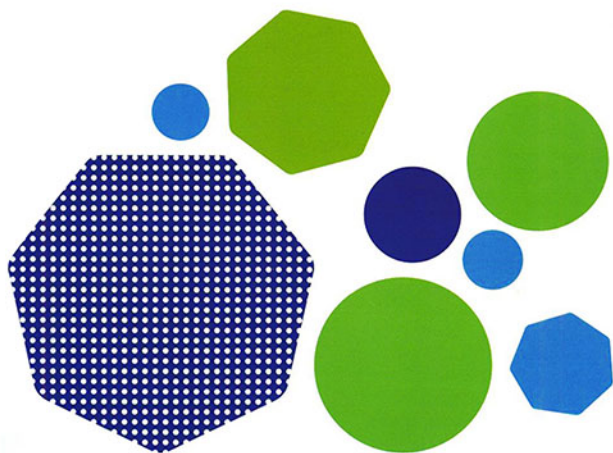
Phan Thanh Điền
 Giám đốc
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
 1496-2014-112-1
 Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA – CHI NHÁNH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Nguyễn Xuân Dũng
 Kiểm toán viên
 Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
 1494-2014-112-1

* Toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014 được đăng tại website của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước: www.dreamhouse.vn

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 từ trang 6 đến trang 40.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm 2014 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 và đến ngày lập báo cáo này là Bà Lê Thị Thuần.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA - Chi nhánh tại TP.HCM.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Dặng Đức Thành
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 27 tháng 03 năm 2015 trình bày từ trang 06 đến trang 40 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Phan Thanh Điền

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
1496-2014-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA – CHI NHÁNH TẠI TP. HỒ CHÍ MINH
TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2015

Nguyễn Xuân Dũng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề số
1494-2014-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2014		Tại 01/01/2014	
			VND		VND	
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		77.438.802.418		56.331.623.321	
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	10.464.645.303		3.391.738.451	
Tiền	111		10.464.645.303		3.391.738.451	
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	118.666.707		118.666.707	
Đầu tư ngắn hạn	121		780.312.500		780.312.500	
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(661.645.793)		(661.645.793)	
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		51.545.483.632		40.848.613.291	
Phải thu khách hàng	131		70.689.661		3.507.649.645	
Trả trước cho người bán	132		196.497.490		189.858.168	
Các khoản phải thu khác	135	6	51.278.296.481		37.151.105.478	
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-		-	
Hàng tồn kho	140		-		-	
Tài sản ngắn hạn khác	150		15.310.006.776		11.972.604.872	
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	7	179.141.776		619.020.936	
Tài sản ngắn hạn khác	158	8	15.130.865.000		11.353.583.936	
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		222.922.960.084		235.883.861.265	
Tài sản cố định	220		89.775.545.549		89.114.250.319	
Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.671.460.107		1.010.164.877	
- Nguyên giá	222		2.706.181.390		2.795.613.087	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.034.721.283)		(1.785.448.210)	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	88.104.085.442		88.104.085.442	
Bất động sản đầu tư	240	11	7.578.006.753		7.578.006.753	
- Nguyên giá	241		7.578.006.753		7.578.006.753	
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-		-	
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	125.569.407.782		139.188.604.193	
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		93.431.400.000		109.431.400.000	
Đầu tư dài hạn khác	258		55.450.000.000		55.450.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(23.311.992.218)		(25.692.795.807)	
Tài sản dài hạn khác	260		-		3.000.000	
Tài sản dài hạn khác	268		-		3.000.000	
TỔNG TÀI SẢN	270		300.361.762.502		292.215.484.586	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		97.591.173.810	115.747.474.342
Nợ ngắn hạn	310		97.490.173.810	115.646.474.342
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	74.225.000.000	67.900.000.000
Phải trả người bán	312		519.848.004	947.494.502
Người mua trả tiền trước	313		1.762.050.000	2.250.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	3.173.960.738	2.544.818.933
Phải trả người lao động	315		-	-
Chi phí phải trả	316	15	400.659.723	496.066.667
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn	319	16	17.430.345.010	41.231.351.202
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(21.689.665)	276.743.038
Nợ dài hạn	330		101.000.000	101.000.000
Phải trả dài hạn khác	333		101.000.000	101.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		202.770.588.692	176.468.010.244
Vốn chủ sở hữu	410	17	202.770.588.692	176.468.010.244
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		183.997.020.000	183.997.020.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		18.002.763.620	18.002.763.620
Cổ phiếu quỹ	414		(1.997.652.689)	(1.997.652.689)
Quỹ đầu tư phát triển	417		7.559.866	7.559.866
Quỹ dự phòng tài chính	418		1.179.162.286	2.685.087.990
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.581.735.609	(26.226.768.543)
TỔNG NGUỒN VỐN	440		300.361.762.502	292.215.484.586

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
Ngoại tệ các loại				
USD			16,32	16,32

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu

Nguyễn Minh Đức

Kế toán trưởng

Lê Thị Thuần

Chủ tịch Giám đốc



Đặng Đức Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	199.228.500.728	172.819.009.105
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		199.228.500.728	172.819.009.105
Giá vốn hàng bán	11	19	180.973.090.234	160.463.385.818
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.255.410.494	12.355.623.287
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	2.837.572.292	58.631.105
Chi phí tài chính	22	21	6.385.198.187	11.736.391.969
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>23</i>		<i>8.766.001.776</i>	<i>9.542.736.522</i>
Chi phí bán hàng	24		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22	3.257.324.710	1.674.729.868
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.450.459.889	(996.867.445)
Thu nhập khác	31	23	704.545.855	3.200.443.400
Chi phí khác	32	24	317.354.232	-
Lợi nhuận khác	40		387.191.623	3.200.443.400
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.837.651.512	2.203.575.955
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	588.879.160	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.248.772.352	2.203.575.955
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	621	122

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Minh Đức

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám đốc



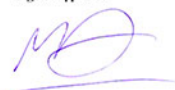
Đặng Đức Thành

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
			VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		11.837.651.512	2.203.575.955
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ	2		334.958.841	363.478.462
Các khoản dự phòng	3		(2.380.803.589)	89.596.670
(Lãi) lỗ hoạt động đầu tư	5		(3.224.763.515)	(58.631.105)
Chi phí lãi vay	6		8.766.001.776	9.542.736.522
Lợi nhuận từ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		15.333.045.025	12.140.756.504
Tăng giảm các khoản phải thu	9		4.337.730.595	(1.344.237.985)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		-	-
Tăng giảm các khoản phải trả	11		(9.033.654.789)	15.553.078.146
Tiền lãi vay đã trả	13		(8.861.408.720)	(9.630.664.285)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(149.000.000)	(700.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		3.000.000	185.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(298.432.703)	(244.960.806)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.331.279.408	15.958.971.574
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản	21		(1.313.608.303)	(10.944.954.700)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản	22		704.545.455	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(13.600.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	13.025.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.690.292	58.631.105
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(583.372.556)	(11.461.323.595)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		180.650.000.000	137.300.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(174.325.000.000)	(140.290.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.325.000.000	(2.990.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		7.072.906.852	1.507.647.979
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		3.391.738.451	1.884.090.472
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	10.464.645.303	3.391.738.451

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Minh Đức

Kế toán trưởng



Lê Thị Thuần

Tổng Giám Đốc



Đặng Đức Thành

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006 và được thay đổi lần thứ 11 ngày 18/08/2010 theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0304266964.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: Số 331 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

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

1.2 CƠ CẤU TỔ CHỨC

Các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc: là các đơn vị thực hiện hạch toán phụ thuộc, được quyền tự chủ kinh doanh theo phân cấp quản lý của Công ty, chịu sự ràng buộc về nghĩa vụ và quyền lợi đối với Công ty. Công ty chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo sự cam kết của các đơn vị này.

Các đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty bao gồm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Khánh Hội
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Tân Kiểng
- Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Căn nhà Mơ ước (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Tân Thuận (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Quận 5 (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhơn Phú (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhà Bè (*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Bình An (*)

(*) Là các đơn vị hạch toán phụ thuộc đã thành lập nhưng chưa chính thức đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.3 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH****2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập trên cơ sở hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc Công ty. Các đơn vị hạch toán phụ thuộc chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng; thuế thu nhập doanh nghiệp được tính toán, kê khai và nộp tại Công ty sau khi hợp cộng kết quả kinh doanh của các đơn vị.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH**

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2014 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2013.

3.2 ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số chỉ tiêu so sánh trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 được trình bày lại do các điều chỉnh liên quan đến việc Cơ quan thuế truy thu thuế Giá trị gia tăng khi thực hiện quyết toán thuế từ năm 2009 đến 2012. Căn cứ theo Quyết định "Xử lý vi phạm về thuế" số 269/QĐ-CT-XP ngày 22/01/2014 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh tổng số tiền thuế Giá trị gia tăng bị truy thu là 1.722.369.533 đồng, cụ thể năm 2009 là 51.789.395 đồng, năm 2010 là 395.264.335 đồng, năm 2011 là 1.227.825.868 đồng và năm 2012 là 47.489.935 đồng.

Việc điều chỉnh này ảnh hưởng đến số dư trên Bảng Cân đối kế toán các năm trước từ năm 2009 đến 2012 của chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và ảnh hưởng đến chỉ tiêu "Chi phí khác" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh từ năm 2009 đến 2012 và loại trừ ra khỏi chi phí hợp lý khi tính thuế Thu nhập doanh nghiệp các năm tương ứng. Theo đó, việc điều chỉnh hồi tố này sẽ làm ảnh hưởng lũy kế đến số dư của các chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2014 và số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 được trình bày lại theo số liệu đã điều chỉnh. Cụ thể số liệu so sánh các năm 2010, 2011, 2012, 2013 và năm 2014 được điều chỉnh lại như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.2 ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

Bảng Cân đối kế toán	Tại ngày 01/01/2010		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.278.119.812	51.789.395	4.329.909.207
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.266.568.362	(51.789.395)	16.214.778.967
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010			
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2009	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
	Chi phí khác	23.492.204	51.789.395
Lợi nhuận khác	9.677.649	(51.789.395)	(42.111.746)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.980.800.734	(51.789.395)	18.929.011.339
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.345.038.113	(51.789.395)	15.293.248.718
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.285	(4)	1.281
Tại ngày 01/01/2011			
Bảng Cân đối kế toán	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.561.001.746	447.053.730
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.670.910.073	(447.053.730)	19.223.886.343
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011			
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
	Chi phí khác	3.763.696.946	395.264.335
Lợi nhuận khác	2.618.888.000	(395.264.335)	2.223.623.665
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	23.140.208.700	(395.264.335)	22.744.944.365
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.003.959.429	(395.264.335)	18.608.695.094
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.220	(25)	1.194
Tại ngày 01/01/2012			
Bảng Cân đối kế toán	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.366.237.020	1.674.879.598
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(3.089.301.698)	(1.674.879.598)	(4.764.181.296)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.2 ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Chi phí khác	9.810.179.712	1.227.825.868	11.038.005.580
Lợi nhuận khác	3.812.078.653	(1.227.825.868)	2.584.252.785
Lỗi kế toán trước thuế	(2.441.213.109)	(1.227.825.868)	(3.669.038.977)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.920.034.841)	(1.227.825.868)	(5.147.860.709)

Bảng Cân đối kế toán	Tại ngày 01/01/2013		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	352.712.031	1.722.369.533	2.075.081.564
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(26.707.974.965)	(1.722.369.533)	(28.430.344.498)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Chi phí khác	-	47.489.935	47.489.935
Lợi nhuận khác	380.000	(47.489.935)	(47.109.935)
Lỗi kế toán trước thuế	(23.618.673.266)	(47.489.935)	(23.666.163.201)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(23.618.673.266)	(47.489.935)	(23.666.163.201)

Bảng Cân đối kế toán	Tại ngày 01/01/2014		
	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	822.449.400	1.722.369.533	2.544.818.933
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(24.504.399.010)	(1.722.369.533)	(26.226.768.543)

3.3 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.5. NỢ PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

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

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

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

3.6. HÀNG TỒN KHO

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

3.7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

3.8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ***Các khoản đầu tư tài chính***

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)*****Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính***

Công ty thực hiện trích lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp” và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư số 228/2009/TT-BTC.

3.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

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

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

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Trong năm, Bất động sản đầu tư là Nhà cửa được trích khấu hao trong thời gian 25 năm, đối với Bất động sản đầu tư là Quyền sử dụng đất không thời hạn thì không thực hiện trích khấu hao.

3.10 GHỊ NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.11 NGOẠI TỆ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.12 CHI PHÍ DI VAY

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

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

3.13 THUẾ

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất là 22% tính trên thu nhập chịu thuế theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 18/06/2014 hướng dẫn Nghị định số 218/ND-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

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

3.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Nợ phải trả tài chính

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

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

Đánh giá lại sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	57.189.477	22.598.276
Tiền gửi ngân hàng	10.407.455.826	3.369.140.175
Cộng	10.464.645.303	3.391.738.451

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại 31/12/2014		Tại 01/01/2014	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị VND
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn	20.005	780.312.500	20.005	780.312.500
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	20.000	780.000.000	20.000	780.000.000
+ Cổ phiếu khác	5	312.500	5	312.500
Đầu tư ngắn hạn khác		-		-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(661.645.793)		(661.645.793)
Cộng		118.666.707		118.666.707

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÁN HẠN KHÁC

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Công ty TNHH Nam Song Linh (1)	15.811.882.000	-
Ông Đặng Thanh Sơn	-	10.745.000.000
Ông Phan Tấn Dũng (2)	1.803.000.000	5.928.000.000
Ông Phạm Văn Sơn (2)	19.652.311.150	3.850.000.000
Công ty CP Đại Dương (3)	2.561.495.200	5.861.495.200
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế (4)	10.917.228.187	9.817.947.987
Dự án Phú Quốc - Dự án Phú Quốc chuyển đổi	-	128.629.000
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước (5)	139.734.161	139.734.161
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	-	403.316.667
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	3.506.000	506.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	642.000	642.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	-
Ông Trần Liêm Chính	103.825.360	103.825.360
Khác	284.672.423	172.009.103
Cộng	51.278.296.481	37.151.105.478

(1) Đây là khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng mua bán cổ phiếu số 01/HĐ-2014 ngày 17/12/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước với Công ty TNHH Nam Song Linh về việc Công ty chuyển nhượng toàn bộ 1.600.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới với giá trị chuyển nhượng là 18.811.882.000 đồng. Tại ngày 31/12/2014, Công ty TNHH Nam Song Linh đã ứng tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, thông qua hình thức bù trừ công nợ với Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long.

(2) Đây là các khoản chi cho các cá nhân bên ngoài để thực hiện đền bù dự án Dream House City tại Nhơn Trạch, Đồng Nai giai đoạn 1 theo phê duyệt chủ trương của Ủy ban Nhân dân Huyện Nhơn Trạch, quyết định duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 số 2290/QĐ-UBND ngày 22/07/2013. Tại ngày 31/12/2014, các khoản tạm ứng này chưa tập hợp được chứng từ phát sinh và chưa tiến hành quyết toán.

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

(4) Đây là khoản chi hộ Công ty CP Trí Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế Hợp đồng mua văn phòng V2, tầng 3, chung cư Khánh Hội 2 số 35/2010/HĐMB - KHIM ngày 30/06/2010 và một số khoản chi hộ chi phí hoạt động trong năm 2013 và 2014.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	179.141.776	619.020.936
Cộng	179.141.776	619.020.936

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Tạm ứng	15.127.865.000	11.350.583.936
- Ông Lê Đình Trung (1)	10.018.365.000	5.975.500.000
- Ông Nguyễn Minh Đức (2)	5.001.500.000	5.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	-	269.058.776
- Bà Lê Thị Thuần	-	1.000.000
- Bà Huỳnh Thị Hoa Mai	3.000.000	3.000.000
- Đối tượng khác	105.000.000	102.025.160
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.000.000	3.000.000
Cộng	15.130.865.000	11.353.583.936

(1) Là khoản tạm ứng mua 16 lô đất nền tại Long Hội City do Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức làm chủ đầu tư từ bà Đặng Bích Hồng và bà Đặng Bích Vân. Tại thời điểm 31/12/2014, khoản tạm ứng này vẫn chưa tập hợp được chứng từ phát sinh và chưa tiến hành quyết toán.

(2) Là khoản tạm ứng mua 09 lô đất nền của Long Hội City do Công ty TP Phát Triển Nhà Thủ Đức làm chủ đầu tư từ Bà Lâm Thị Thanh Bích và bà Đặng Bích Hồng. Tại thời điểm 31/12/2014, khoản tạm ứng này vẫn chưa tập hợp được chứng từ phát sinh và chưa tiến hành quyết toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

NGUYÊN GIÁ

Tại 01/01/2014	103.832.610	2.360.982.046	330.798.431	2.795.613.087
- Mua trong năm	-	1.313.608.303	-	1.313.608.303
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.403.040.000)	-	(1.403.040.000)
Tại 31/12/2014	103.832.610	2.271.550.349	330.798.431	2.706.181.390

HAO MÓN LŨY KẾ

Tại 01/01/2014	76.143.932	1.378.505.847	330.798.431	1.785.448.210
- Khấu hao trong năm	20.766.528	314.192.313	-	334.958.841
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.085.685.768)	-	(1.085.685.768)
Tại 31/12/2014	96.910.460	607.012.392	330.798.431	1.034.721.283

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2014	27.688.678	982.476.199	-	1.010.164.877
Tại 31/12/2014	6.922.150	1.664.537.957	-	1.671.460.107

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2014 là 330.798.431 đồng.

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Tổng số chi phí XDCB dở dang	88.104.085.442	88.104.085.442
<i>Trong đó:</i>		
Khu đất E3+E6 Khu đô thị Nam Cần Thơ (4.300m2)	27.000.000.000	27.000.000.000
3 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ và Phước Bình (*)	4.074.994.532	4.074.994.532
Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh (*)	14.000.000.000	14.000.000.000
Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn (*)	38.029.090.910	38.029.090.910
Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7 (*)	5.000.000.000	5.000.000.000

(*) Toàn bộ giá trị tài sản này đã được cầm cố, thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại các Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông theo hợp đồng tín dụng - Chi nhánh Tân Thuận. Hợp đồng tín dụng số 023/2014/HDTDHM ngày 22/12/2014 và phụ lục HD số 01/2014/PL-HDTD ngày 29/12/2014 và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 174-14/HDHMTD-LVB-HCM ký ngày 10/06/2014.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này đã được cầm cố, thế chấp cho khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Á - Chi nhánh Quận 7 theo các hợp đồng tín dụng ngắn hạn và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 41/2013/HDTDHM-DN ký ngày 09/08/2013.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại 31/12/2014		Tại 01/01/2014	
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	9.343.140	93.431.400.000	10.943.140	109.431.400.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	4.217.140	42.171.400.000	4.217.140	42.171.400.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hòa Nội	1.288.000	12.880.000.000	1.288.000	12.880.000.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.038.000	10.380.000.000	1.038.000	10.380.000.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	1.350.000	13.500.000.000	1.350.000	13.500.000.000
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	-	-	1.600.000	16.000.000.000
- Công ty CP Tri thức - doanh nghiệp Quốc tế	1.450.000	14.500.000.000	1.450.000	14.500.000.000
Đầu tư dài hạn khác	1.420.000	55.450.000.000	1.980.000	55.450.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Nhà Việt	800.000	13.600.000.000	1.360.000	13.600.000.000
- Công ty CP Giao dịch Tri Tuệ	-	-	-	4.650.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Tiên Thịnh	-	-	-	31.000.000.000
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	300.000	3.000.000.000	300.000	3.000.000.000
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	320.000	3.200.000.000	320.000	3.200.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(23.311.992.218)	-	(25.692.795.807)
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	-	(12.975.104.883)	-	(14.117.991.696)
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hòa Nội	-	(3.135.569.698)	-	(3.084.610.949)
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	(1.129.276.511)	-	(1.119.381.746)
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	-	(2.806.117.998)	-	(2.443.635.649)
- Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	-	-	-	(1.661.252.639)
- Công ty CP Chứng khoán Nhà Việt	-	(707.250.637)	-	(707.250.637)
- Công ty CP Giao dịch Tri Tuệ	-	(1.502.366.742)	-	(1.502.366.742)
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	-	(1.047.305.749)	-	(1.047.305.749)
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	(9.000.000)	-	(9.000.000)
Cộng		125.569.407.782		139.188.604.193

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

12.1 CHI TIẾT CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

	Vốn điều lệ		Vốn thực góp	Tỷ lệ vốn cam kết góp		Tỷ lệ vốn thực góp		Tỷ lệ biểu quyết	
	VND	%		VND	%	VND	%	VND	%
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	294.700.000.000		215.051.600.000						
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	110.000.000.000		100.716.600.000	30,00			41,87		41,87
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	40.000.000.000		35.000.000.000	45,00			36,80		36,80
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	34.700.000.000		16.880.000.000	49,00			61,49		49,00
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam	80.000.000.000		40.650.000.000	42,55			33,21		33,21
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	30.000.000.000		21.805.000.000	30,00			66,50		30,00
Đầu tư dài hạn khác	236.000.000.000		186.409.500.000						
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	30.000.000.000		11.459.500.000	12,00			40,58		40,58
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh - Dự án trường học	31.000.000.000		31.000.000.000	38,75			100,00		49,00
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	30.000.000.000		5.750.000.000	10,00			52,17		49,00
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	10.000.000.000		3.200.000.000	12,00			100,00		49,00
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	135.000.000.000		135.000.000.000	10,00			10,07		10,07

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Phương Đông (1)	26.775.000.000	48.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Quận 7 (2)	1.750.000.000	12.200.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN TP.Hồ Chí Minh (3)	29.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương -Chi nhánh Bến Nghé (4)	16.700.000.000	7.700.000.000
Cộng	74.225.000.000	67.900.000.000

(1) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận. Hợp đồng tín dụng số 023/2014/HĐTDHM ngày 22/12/2014 và phụ lục HĐ số 01/2014/PL-HĐTD ngày 29/12/2014, số tiền vay theo hạn mức tín dụng 34.840.440.000 đồng, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất vay tương ứng với từng thời điểm nhận nợ.

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

- Thửa đất số 5328 và 5329, Tờ bản đồ số 42, xã Thới Hòa, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương thuộc sở hữu Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam.
- Thửa đất số 42, Tờ bản đồ số 11, 259 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TP HCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.
- Bất động sản tọa lạc thửa đất số 891, Tờ bản đồ số 29, Bộ địa chính, Phường Tân Phong, Quận 7, TP HCM thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Thanh Bích và Ông Đặng Đức Thành.
- Căn hộ số 9.01 tầng 9 Mầu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Bà Lâm Thị Diệu Hương.
- Căn hộ số 8.01 tầng 8 Mầu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.
- Căn hộ số 9.05 tầng 9 Mầu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.

(2) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đông Á - Chi nhánh Quận 7 nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 05101H0457/1 ký ngày 16/11/2014 với số tiền vay là 1.750.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay điều chỉnh theo từng thời kỳ.

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

- Căn hộ 7.1 tầng 7, loại căn hộ B3A, diện tích 113.8m² tại 36A, Đường số 4, khu phố 5, P Trường Thọ, Q Thủ Đức.
- Căn hộ 3.5 tầng 3, loại căn hộ B3A, diện tích 89.1m² tại 36A, Đường số 4, khu phố 5, P Trường Thọ, Q Thủ Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (TIẾP)**

(3) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - Chi nhánh TPHCM nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 174-14/HĐHMTD-LVB-HCM ký ngày 10/06/2014 với hạn mức 29.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 1 năm, lãi suất vay tương ứng theo từng thời điểm nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 331 và 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(4) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 73/2014/HĐTDHIM-DN ký ngày 19/12/2014 với hạn mức 16.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 1 năm, lãi suất vay 11%/năm.

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

- Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại số 94 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Căn hộ cao cấp B0110 Khu căn hộ cao cấp Hoàng Anh Gia Lai số 357 Lê Văn Lương, Phường Tân Quy, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Ông Vương Hoàng Long và bà Lâm Thị Bích Trâm.
- Căn hộ 7.5 lô B, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Căn hộ 8.02 lô A, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Căn hộ 9.02 lô A, chung cư TDH – TT số 36A Đường số 4, KP 5, P. Trường Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất [Thửa đất số 507; Tờ bản đồ số 19] tại phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyền sử dụng đất [Thửa đất số 213; Tờ bản đồ số 13] tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	1.478.927.319	2.422.092.106
Thuế thu nhập cá nhân	189.107.715	122.726.827
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.505.925.704	-
Cộng	3.173.960.738	2.544.818.933

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay	300.659.723	396.066.667
Trích trước chi phí kiểm toán	100.000.000	100.000.000
Cộng	400.659.723	496.066.667

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

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	7.824.227	11.472.475
Kinh phí công đoàn	7.290.000	7.290.000
Bảo hiểm thất nghiệp	4.723.416	656.460
Phải trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	-	16.559.731.800
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long (1)	158.152.274	10.569.652.274
Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (2)	10.314.735.084	10.080.571.938
Bà Đặng Bích Hồng	3.000.000.000	-
Bà Lâm Thị Diệu Hương (3)	2.000.950.000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đồng Nam (4)	-	1.889.757.227
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng (4)	1.117.889.513	1.160.889.513
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội (4)	758.723.514	891.234.514
Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.056.982	60.095.001
Cộng	17.430.345.010	41.231.351.202

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

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

(3) Căn cứ theo Hợp đồng mua bán chứng khoán ngày 22/12/2014, Bà Lâm Thị Diệu Hương sẽ nhận chuyển nhượng và sở hữu 285.850 cổ phiếu quỹ (mã DRH) mà Công ty đang nắm giữ.

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đến thời điểm 31/12/2014, căn cứ theo quy định tại Nghị định số 102/2010/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 01/10/2010 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2005, Công ty đã quá thời hạn 3 năm nhưng vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của của Công ty đến thời điểm này như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

	Vốn điều lệ theo DKKD VND	Vốn đã góp đến 31/12/2014 VND	Vốn góp thiếu đến 31/12/2014 VND
Vốn điều lệ	300.000.000.000	183.997.020.000	116.002.980.000

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu đến 31/12/2014 như sau:

	Tại 31/12/2014		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Hội đồng Quản trị	5.918.357	59.183.570.000	32,17%
Ban Tổng Giám đốc	122.143	1.221.430.000	0,66%
Ban Kiểm soát	332.565	3.325.650.000	1,81%
Các cổ đông khác	12.026.637	120.266.370.000	65,36%
Cộng	18.399.702	183.997.020.000	100%

17.2 CỐ TỨC

Do năm 2013 Công ty không đạt lợi nhuận lũy kế trong hoạt động kinh doanh, do đó không phát sinh cổ tức chi trả cho cổ đông trong năm 2014.

17.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2014 Cổ phiếu	Tại 01/01/2014 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép ban hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu được phát hành và góp vốn đủ + Cổ phiếu thường	18.399.702	18.399.702
Số lượng cổ phiếu được mua lại + Cổ phiếu thường	285.850	285.850
Số lượng cổ phiếu tái phát hành + Cổ phiếu thường	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Cổ phiếu thường	18.113.852	18.113.852
Mệnh giá 1 cổ phiếu (VND/cổ phần)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu									
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2013 (*)	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	(28.430.344.498)			174.264.434.289
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	2.203.575.955			2.203.575.955
Tại 31/12/2013 (*)	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	(26.226.768.543)			176.468.010.244
Tại 01/01/2014 (*)	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	2.685.087.990	(26.226.768.543)			176.468.010.244
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	11.248.772.352			11.248.772.352
- Thu lại phần phải chia cổ tức từ năm 2010 (1)	-	-	-	-	-	16.559.731.800			16.559.731.800
- Giảm khác (2)	-	-	-	-	(1.505.925.704)	-			(1.505.925.704)
Tại 31/12/2014	183.997.020.000	18.002.763.620	(1.997.652.689)	7.559.866	1.179.162.286	1.581.735.609			202.770.588.692

(*) Căn cứ theo Quyết định "Xử lý vi phạm về thuế" số 269/QĐ-CT-XP ngày 22/01/2014 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh về việc Cơ quan thuế truy thu thuế Giá trị gia tăng khi quyết toán thuế từ năm 2009 đến năm 2012 số tiền 1.722.369.533 đồng. Theo đó, Công ty điều chỉnh hồi tố về các năm trước làm ảnh hưởng đến số liệu so sánh của các chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" và "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước" trên Bảng Cân đối kế toán từ năm 2009 đến 2012 và dẫn đến ảnh hưởng lũy kế đến số liệu của các chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 01/01/2013 và tại ngày 01/01/2014 làm giảm số tiền tương ứng là 1.722.369.533 đồng.

(1) Căn cứ theo Điều 6 Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014 số 32/NQ-HĐQT-2014 ngày 27/06/2014. Đại hội đồng cổ đông Công ty đồng ý hủy việc thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010 và giá trị hủy sẽ được bổ sung vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để xử lý số dư lỗ lũy kế của các năm trước.

(2) Theo Nghị quyết về "Sử dụng Quỹ dự phòng tài chính" của Hội đồng Quản trị Công ty số 30/NQ-HĐQT-2014 ngày 19 tháng 6 năm 2014, Công ty sử dụng quỹ dự phòng tài chính để bù đắp số tiền phạt chậm nộp thuế và phạt vi phạm hành chính của Cục thuế TP. Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Tổng doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	199.228.500.728	172.819.009.105
<i>Trong đó:</i>		
+ Doanh thu môi giới bất động sản	8.297.233.637	4.595.545.455
+ Doanh thu bán bất động sản	-	3.317.088.759
+ Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	571.570.344	289.981.545
+ Doanh thu đào tạo	6.000.000	149.360.000
+ Doanh thu bán phần bón	190.353.696.747	164.463.029.702
+ Doanh thu hoa hồng môi giới chứng khoán	-	4.003.644

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn của bất động sản đầu tư	-	4.341.850.253
Giá vốn của hàng hóa dịch vụ đã cung cấp	180.973.090.234	156.121.535.565
<i>Trong đó</i>		
+ <i>Giá vốn bán phần bón</i>	<i>180.973.090.234</i>	<i>156.025.115.565</i>
+ <i>Giá vốn đào tạo</i>	<i>-</i>	<i>96.420.000</i>
Cộng	180.973.090.234	160.463.385.818

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.690.292	58.631.105
Chuyển nhượng vốn góp	2.811.882.000	-
Cộng	2.837.572.292	58.631.105

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí lãi vay	8.766.001.776	9.542.736.522
Dự phòng giảm giá đầu tư	-	3.317.013.493
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(2.380.803.589)	(1.123.358.046)
Cộng	6.385.198.187	11.736.391.969

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.890.517.743	1.714.355.286
Chi phí đồ dùng văn phòng	385.761.796	214.621.012
Chi phí khấu hao tài sản cố định	334.958.841	363.478.462
Thuế phí, lệ phí	47.913.298	103.162.455
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(2.104.058.821)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	533.279.920	805.451.587
Chi phí bằng tiền khác	64.893.112	577.719.887
Cộng	3.257.324.710	1.674.729.868

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Thanh lý tài sản cố định	704.545.455	3.200.000.000
Thu nhập khác	400	443.400
Cộng	704.545.855	3.200.443.400

24. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Thanh lý tài sản cố định	317.354.232	-
Cộng	317.354.232	-

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.837.651.512	2.203.575.955
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	3.667.918.954	3.981.006.134
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.667.918.954	3.981.006.134
Chi phí không có hóa đơn chứng từ hợp lệ	249.178.261	291.053.221
Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ còn thiếu	3.418.740.693	3.689.952.913
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ	(12.828.847.011)	(6.184.582.089)
Tổng thu nhập chịu thuế	2.676.723.455	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	588.879.160	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	11.248.772.352	2.203.575.955
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	18.113.852	18.113.852
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phần)	621	122

27. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

Theo đó, trong năm, các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2014	Tại 01/01/2014
	VND	VND
Phải thu khách hàng	-	47.803.384
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	-	47.803.384
Người mua trả tiền trước	1.762.050.000	2.250.000.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	1.762.050.000	2.250.000.000
Phải thu khác	13.017.282.771	27.043.846.815
Ông Đặng Thanh Sơn	-	10.745.000.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	10.917.228.187	9.817.947.987
Ông Phan Tấn Dũng	1.803.000.000	5.928.000.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	-	403.316.667
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước	139.734.161	139.734.161
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	3.506.000	506.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	642.000	642.000
Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	11.700.000	8.700.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	141.472.423	-
Phải trả người bán	4.320.000	387.605.000
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	4.320.000	387.605.000
Phải trả khác	15.349.500.385	24.592.105.466
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	158.152.274	10.569.652.274
Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức	10.314.735.084	10.080.571.938
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	1.889.757.227
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.117.889.513	1.160.889.513
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	758.723.514	891.234.514
Bà Đặng Bích Hồng	3.000.000.000	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	767.176.000	1.030.182.666
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc	566.996.000	609.856.000
Lương và phụ cấp của Hội Đồng Quản Trị	50.180.000	133.660.000
Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	150.000.000	286.666.666

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu với các bên liên quan	18.830.428.571	27.784.685.294
Công ty TNHH ADC	6.160.000.000	7.040.190.476
Công ty TNHH Thiên Hưng	12.670.428.571	20.744.494.818
Mua hàng bên liên quan	24.426.095.238	28.897.619.048
Công ty TNHH ADC	24.426.095.238	28.897.619.048
Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế	6.000.000	96.420.000
Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	17.999.993	14.727.267
Giao dịch khác		
+ Cho vay	41.141.950.000	14.134.036.667
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	7.585.400.000	11.366.996.667
Bà Đặng Bích Hồng	33.493.050.000	1.739.000.000
Công ty CP Tri Thức doanh nghiệp Quốc tế	63.500.000	727.340.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	156.400.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	102.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	42.300.000
+ Thu hồi tiền cho vay	39.011.301.667	9.529.746.158
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	8.100.000.000	5.438.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	1.913.000.000
Bà Đặng Bích Hồng	30.493.050.000	1.739.000.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	-	419.746.158
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	20.000.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	418.251.667	-
+ Chi hộ và chi trả nợ	14.133.213.376	7.828.029.186
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	10.929.860.000	6.042.670.000
Công ty CP Tri Thức doanh nghiệp Quốc tế	981.206.416	1.359.866.666
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	43.000.000	188.285.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	2.031.700.960	114.207.520
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	132.511.000	110.550.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	14.935.000	12.450.000
Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	3.000.000	-
+ Thu hộ	-	3.000.000.000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	-	3.000.000.000

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm 2014	Doanh thu bán		Môi giới Bất		Hoạt động khác		Cộng
	phần bán		động sản		VND		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	190.353.696.747	-	8.297.233.637	-	577.570.344	-	199.228.500.728
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	190.353.696.747	-	8.297.233.637	-	577.570.344	-	199.228.500.728
Chi phí bộ phận	180.973.090.234	-	-	-	-	-	180.973.090.234
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	9.380.606.513	-	8.297.233.637	-	577.570.344	-	18.255.410.494
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							(3.257.324.710)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							14.998.085.784
Doanh thu hoạt động tài chính							2.837.572.292
Chi phí tài chính							(6.385.198.187)
Thu nhập khác							704.545.855
Chi phí khác							(317.354.232)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							(588.879.160)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							11.248.772.352
Tổng tài sản							300.361.762.502
Tổng nợ phải trả							97.591.173.810

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

28. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp)

Năm 2013	Doanh thu bán phân bón		Mối giới Bất động sản		Doanh thu bán Bất động sản		Hoạt động khác		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.463.029.702	-	4.595.545.455	-	3.317.088.759	443.345.189	172.819.009.105	-	
+ Giảm trừ doanh thu									
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	164.463.029.702		4.595.545.455		3.317.088.759	443.345.189	172.819.009.105		
Chi phí bộ phận	156.025.115.565		-		4.341.850.253	96.420.000	160.463.385.818		
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	8.437.914.137		4.595.545.455		(1.024.761.494)	346.925.189	12.355.623.287		
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận							(1.674.729.868)		
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							10.680.893.419		
Chi phí tài chính							58.631.105		
Thu nhập khác							(11.736.391.969)		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							3.200.443.400		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							-		
Tổng tài sản							-		
Tổng nợ phải trả							-		
							2.203.575.955		
							292.215.484.586		
							115.747.474.342		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

QUẢN LÝ RỦI RO VỐN

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc chủ sở hữu Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 3.14.

Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 210") yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Tuy nhiên, Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính, cũng như không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế. Do đó, Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính.

	Giá trị số sách	
	Tại 31/12/2014 VND	Tại 01/01/2014 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.464.645.303	3.391.738.451
Đầu tư ngắn hạn khác	118.666.707	118.666.707
Phải thu khách hàng	70.689.661	3.507.649.645
Các khoản phải thu khác	51.278.296.481	37.151.105.478
Cộng	61.932.298.152	44.169.160.281
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ ngắn hạn	74.225.000.000	67.900.000.000
Phải trả cho người bán	519.848.004	947.494.502
Chi phí phải trả	400.659.723	496.066.667
Các khoản phải trả khác	17.511.507.367	41.312.932.267
Cộng	92.657.015.094	110.656.493.436

TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

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

Tài sản nhận thế chấp của các đơn vị khác

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31/12/2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)****MỤC TIÊU QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH****Các yếu tố rủi ro tài chính****Tổng quan**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

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

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro giá

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI TO THỊ TRƯỜNG (TIẾP)

Rủi ro lãi suất

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

RỦI RO TÍN DỤNG

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

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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

Các khoản đầu tư

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

Số dư với ngân hàng

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

RỦI RO THANH KHOẢN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO THANH KHOẢN (TIẾP)

<u>Nợ phải trả tài chính</u>	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 đến 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
Tại 31/12/2014			
Phải trả người bán	519.848.004	-	519.848.004
Các khoản vay	74.225.000.000	-	74.225.000.000
Chi phí phải trả	400.659.723	-	400.659.723
Các khoản phải trả khác	17.410.507.367	101.000.000	17.511.507.367
Cộng	92.556.015.094	101.000.000	92.657.015.094
Tại 01/01/2014			
Phải trả người bán	947.494.502	-	947.494.502
Các khoản vay	67.900.000.000	-	67.900.000.000
Chi phí phải trả	496.066.667	-	496.066.667
Các khoản phải trả khác	24.652.200.467	16.660.731.800	41.312.932.267
Cộng	93.995.761.636	16.660.731.800	110.656.493.436

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, một phần tài sản tài chính của Công ty là tài sản thu hồi trên 1 năm (chiếm tỷ trọng 25% trên tổng tài sản tài chính). Vì vậy, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn bằng cách tăng số vòng quay các khoản phải thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ.

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

<u>Tài sản tài chính</u>	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 đến 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
Tại 31/12/2014			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.464.645.303	-	10.464.645.303
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	70.689.661	-	70.689.661
Các khoản phải thu khác	35.464.193.150	15.814.103.331	51.278.296.481
Cộng	46.118.194.821	15.814.103.331	61.932.298.152
Tại 01/01/2014			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.391.738.451	-	3.391.738.451
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng	3.381.360.244	126.289.401	3.507.649.645
Các khoản phải thu khác	18.081.643.354	19.069.462.124	37.151.105.478
Cộng	24.973.408.756	19.195.751.525	44.169.160.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***30. CÁC THÔNG TIN KHÁC****30.1 NIỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TĂNG**

Không có khoản nợ tiềm tăng nào khác phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

30.2 NIỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

30.3 THÔNG TIN HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

30.4 THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 của Công ty đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được điều chỉnh lại theo Quyết định xử lý vi phạm về thuế của Cục thuế TP.Hồ Chí Minh (chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 3.2).

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Minh Đức

Kế toán trưởng



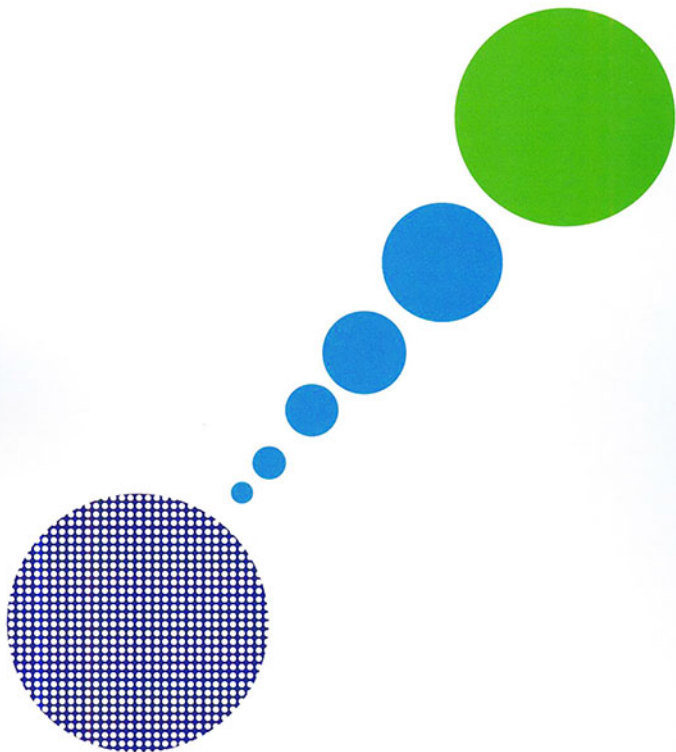
Lê Thị Thuần

Giám đốc



Đặng Đức Thành





UHY ACA Ltd

© UHY ACA Auditing & Consulting Co., Ltd

www.uhyaca.vn



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

331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Q.7, TP.HCM

Điện thoại : 08.3872 8148 - 3872 3438 - Fax: 08.3872 2701

Website : www.dreamhouse.vn