DRH

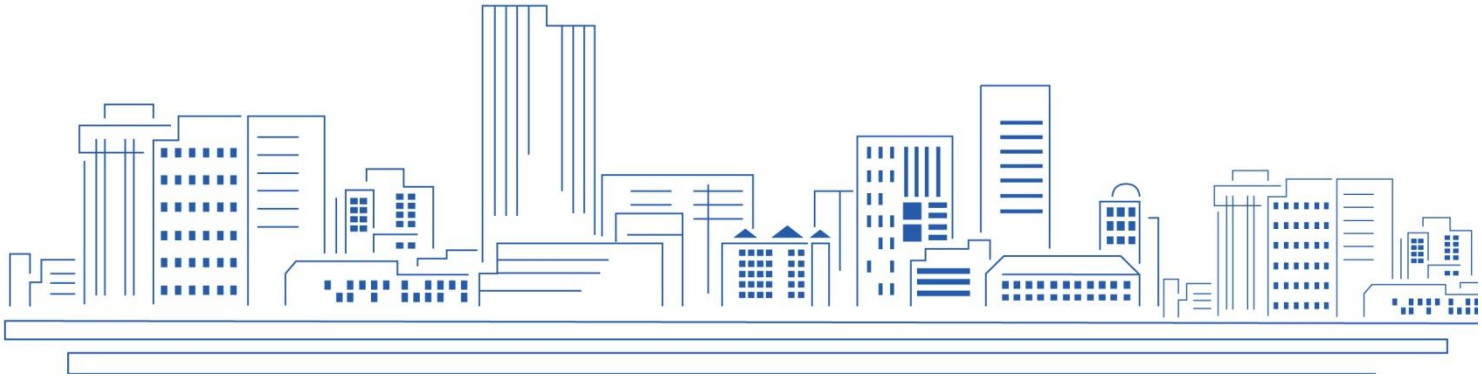
ĐỒNG LÒNG KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

DREAMHOUSE

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

ANNUAL REPORT

Lập tháng 04 năm 2017



MỤC LỤC

Stt	Nội dung	Trang
	Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị	**2**
I	**Thông tin chung**	**3**
1	Thông tin khái quát	3
2	Chặng đường 10 năm phát triển	3
3	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	5
4	Cơ cấu tổ chức, mô hình quản trị	6
5	Công ty con, công ty liên kết	11
6	Định hướng phát triển	13
7	Các rủi ro	14
II	**Tình hình hoạt động trong năm**	**16**
1	Hoạt động sản xuất kinh doanh	16
2	Tổ chức và nhân sự	17
3	Tình hình đầu tư các dự án	21
4	Tình hình tài chính	31
5	Cơ cấu cổ đông và thay đổi trong vốn đầu tư chủ sở hữu	32
6	Báo cáo phát triển bền vững	33
III	**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**	**37**
1	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	37
2	Tình hình tài chính về tài sản và nợ phải trả	40
3	Tổng quan về thị trường và định hướng phát triển năm 2017	40
IV	**Đánh giá của Hội đồng quản trị**	**44**
1	Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Dream House	44
2	Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc	44
3	Các kế hoạch, định hướng	44
V	**Quản trị Công ty**	**40**
1	Hội đồng quản trị	40
2	Ban kiểm soát	49
3	Giao dịch và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát	49
VII	**Báo cáo tài chính**	**50**

THÔNG ĐIỆP

CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông,

Thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT), tôi xin gửi tới Quý cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thịnh vượng!

Năm 2016, kinh tế Việt Nam có nhiều cải thiện cả ở góc độ sản xuất kinh doanh lẫn ổn định kinh tế vĩ mô. Thị trường bất động sản tiếp tục khởi sắc nhờ nhu cầu tăng.

Với Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước (Dream House), đây là năm chứng kiến sự phát triển vượt bậc. Bám sát định hướng chiến lược là tập trung vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, bên cạnh đầu tư vào các doanh nghiệp/tài sản có tiềm năng, phù hợp mục tiêu phát triển bền vững nhằm tối đa hóa lợi nhuận, Ban lãnh đạo cùng toàn thể CB - CNV Dream House đã nỗ lực phấn đấu, mang lại hiệu quả kinh doanh rõ ràng, hoàn thiện mô hình cũng như định hướng phát triển, kiện toàn bộ máy nhân sự để phù hợp với nhu cầu và mục tiêu phát triển, nâng cao vị thế Dream House để sẵn sàng cho bước phát triển nhanh hơn từ năm 2017. Công tác đầu tư, phát hành vốn, sử dụng vốn và thu hút các nguồn tài nguyên... đã được Ban lãnh đạo triển khai theo đúng kế hoạch, tuân thủ Nghị quyết của Đại hội cổ đông, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

Trên cơ sở nhận định triển vọng thị trường BĐS từ năm 2017 trở đi sẽ tiếp tục phát triển ổn định, Hội đồng quản trị sẽ tập trung chỉ đạo, giám sát Ban điều hành nhằm triển khai thành công kế hoạch kinh doanh năm 2017 cũng như đạt được các mục tiêu cho giai đoạn tiếp theo.

Một lần nữa, tôi xin gửi đến Quý Cổ đông lời tri ân vì đã luôn ủng hộ, đồng hành cùng Dream House trong suốt thời gian qua. Tôi tin tưởng rằng, với chiến lược, mục tiêu hoạt động rõ ràng cùng với nguồn lực hiện có và sự đồng lòng của cổ đông... Dream House sẽ hoàn thành kế hoạch năm 2017, đạt được kết quả đột biến từ năm 2018 cũng như hoàn thành các mục tiêu/định hướng cho giai đoạn đến 2020, đưa Dream House trở thành một doanh nghiệp uy tín trên thị trường bất động sản Việt Nam, gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý cổ đông, người lao động và đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của xã hội.

Trân trọng cám ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT

M.S.D.N: 0304266784 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

ĐẶNG ĐỨC THÀNH

I. THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

Tên tiếng Anh : Dream House Investment Corporation

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp lần đầu ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 13 ngày 06 tháng 10 năm 2016

Vốn điều lệ : 490.000.000.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 490.000.000.000 đồng

Trụ sở chính : Tầng 9, Central Park, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, TPHCM

Điện thoại : (84.8) 38 223 771

Fax : (84.8) 38 223 727

Website : www.dreamhouse.vn

Mã cổ phiếu : DRH

2. CHẶNG ĐƯỜNG 10 NĂM PHÁT TRIỂN

2016	• Tháng 04/2016, phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược tăng vốn điều lệ từ 184 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng.
2015	• Thực hiện tái cấu trúc toàn diện Công ty, chuyển hướng mạnh sang hoạt động đầu tư dự án.
2010	• Tháng 10/2010 Công ty tăng vốn điều lệ lên 184 tỷ đồng từ mức 149,9 tỷ đồng • Tháng 07/2010, gần 15 triệu cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh • Tháng 03/2010 trở thành Công ty đại chúng
2009	• Tăng vốn điều lệ lên 149,9 tỷ đồng
2008	• Tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng
2007	• Tháng 06/2007 tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng • Tháng 04/2007 tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng

2006	• Cuối năm 2006, các cổ đông sáng lập góp thêm vốn với vốn điều lệ lên 50 tỷ đồng • Tháng 03/2006, 07 cổ đông sáng lập thành lập Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước (tiền thân của Công ty cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước) với vốn điều lệ 16,35 tỷ đồng

❖ **Các giải thưởng đạt được**

- Chứng chỉ hệ thống Quản lý Chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2000 trong lĩnh vực môi giới bất động sản, do Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục đo lường và quản lý chất lượng chứng nhận ngày 06/02/2007. Năm 2010 được nâng cấp chuyển đổi thành hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2008, do Quacert chứng nhận phù hợp ngày 04/10/2010
- Cúp vàng "Thương hiệu Việt hội nhập WTO năm 2008", do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Tạp chí Thương hiệu Việt chứng nhận ngày 10/01/2008
- Cúp vàng "Thương hiệu - Nhãn hiệu" lần 3 năm 2008, do UBTW Mặt trận Tổ quốc, Hiệp hội Doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam cấp ngày 30/08/2008
- Cúp vàng ISO lần 4 - năm 2008 do Bộ Khoa học và Công nghệ chứng nhận cho đơn vị xuất sắc trong việc áp dụng các hệ thống quản lý chất lượng theo chuẩn quốc tế
- Danh hiệu "Thương hiệu tinh hoa Việt Nam năm 2008", do Bộ ngoại giao, Báo thế giới và Việt Nam chứng nhận
- Danh hiệu "Top 500 thương hiệu hàng đầu Việt Nam năm 2008", do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, tạp chí thương hiệu Việt chứng nhận ngày 12/10/2008
- Chứng nhận "Doanh nghiệp thương mại dịch vụ tiêu biểu 2008", do Bộ Công thương cấp ngày 09/01/2009
- Danh hiệu "Thương hiệu nổi tiếng quốc gia" do Bộ Công thương, Hội Sở hữu trí tuệ VN, Cục Sở hữu trí tuệ VN và Mạng Nhãn hiệu Việt trao tặng tháng 09/2010
- Bằng công nhận Bộ sách "Công trình Tri thức TPHCM 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 Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước, là "Công trình kỷ niệm 1.000 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

Giấy phép số 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 13 ngày 06 tháng 10 năm 2016	✓ 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 ✓ Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản ✓ Dịch vụ định giá bất động sản ✓ Bán buôn, bán lẻ sách, báo, tạp chí , văn phòng phẩm ✓ Sản xuất phân bón ✓ Bán buôn phân bón

CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2016

Hoạt động kinh doanh phân bón: Công ty thực hiện bán buôn, làm đại lý phân bón các loại từ năm 2011. Thị trường chủ yếu ở vùng Đông Nam bộ và Tây Nam bộ. Doanh thu năm 2016 đạt 75.3 tỷ đồng, chiếm 70,8% doanh thu toàn Công ty.

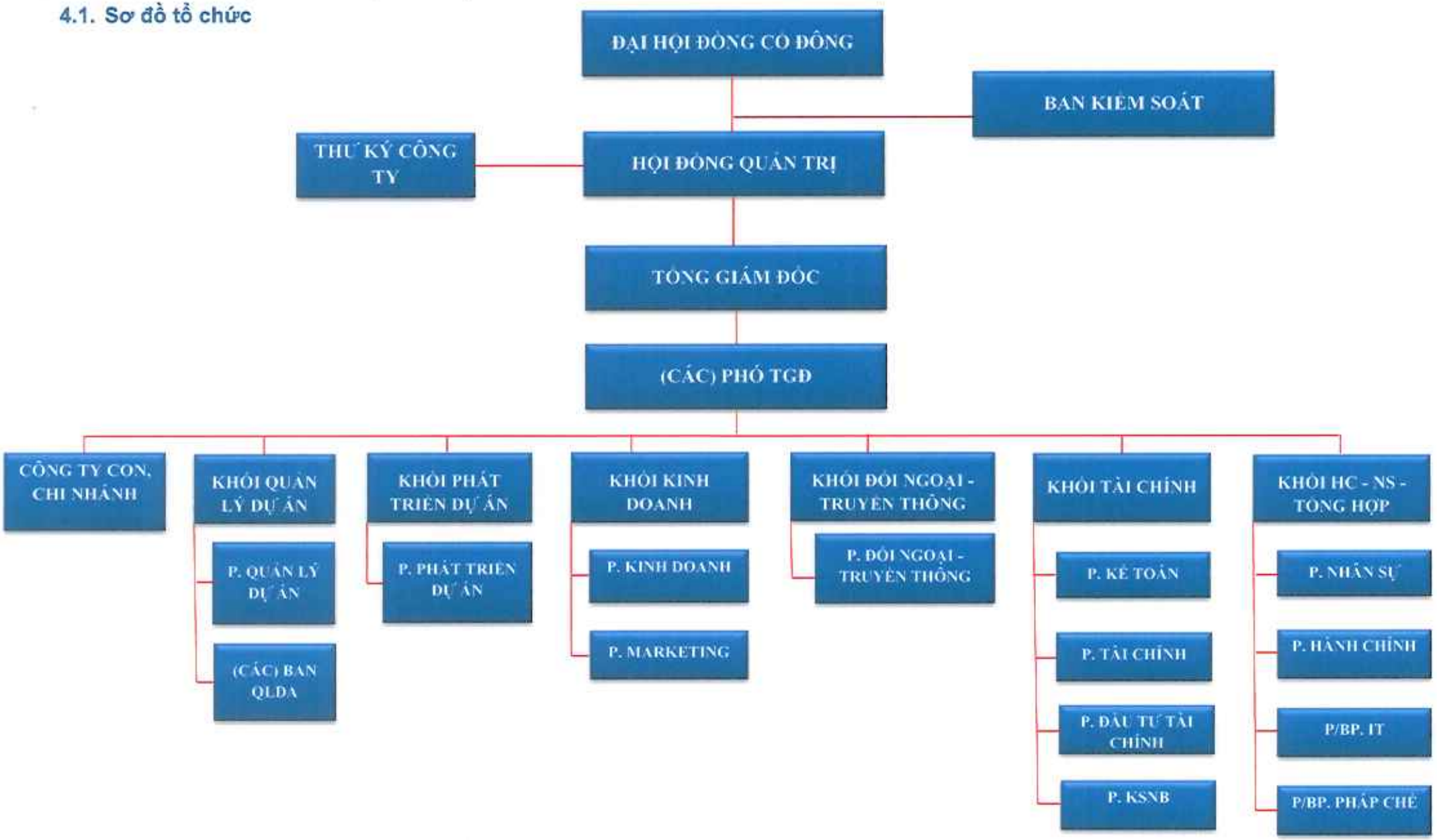
Hoạt động Kinh doanh bất động sản: là hoạt động chủ lực mà Công ty định hướng trong tương lai. Thị trường chủ yếu là Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lận cận. Doanh thu năm 2016 đạt 23.8 tỷ đồng, chiếm 22,4% doanh thu toàn Công ty.

Hoạt động môi giới bất động sản: Công ty thực hiện mô giới bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng như các tỉnh lân cận Doanh thu đạt 4.4 tỷ đồng, chiếm 4,1% doanh thu toàn công ty.

Hoạt động quản lý dự án, cho thuê văn phòng căn hộ: đây là mảng kinh doanh nhằm tận dụng mặt bằng và tài sản là bất động sản đầu tư trong thời gian chờ bán. Thị trường chủ yếu tại Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2016, hoạt động này đóng góp khoảng 2,9 tỷ đồng doanh thu, chiếm 2,7% tổng doanh thu toàn Công ty.

4. CƠ CẤU TỔ CHỨC, MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

4.1. Sơ đồ tổ chức



4.2. Mô hình quản trị

a. Hội Đồng Quản Trị

Ông **ĐẶNG ĐỨC THÀNH**
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông là cổ đông sáng lập DRH từ 2006 và giữ chức Chủ tịch HĐQT cho đến nay

Ông **PHAN TẤN ĐẠT**
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông tham gia HĐQT từ tháng 06/2015, tháng 11/2015 ông được bổ nhiệm kiêm nhiệm Tổng giám đốc

Ông **TRẦN NGỌC ĐÍNH**
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông tham gia HĐQT từ tháng 06/2015

Ông **LÊ CHÍ HÙNG VIỆT**
Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm
Phó Tổng giám đốc
Ông tham gia HĐQT từ tháng 09/2015

Ông **LẠI QUỐC KHÁNH**
Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông tham gia HĐQT từ tháng 09/2016

b. Ban Kiểm Soát

Bà **ĐOÀN THỊ MỸ NHUNG**
Trưởng Ban kiểm soát
Bà tham gia Ban kiểm soát từ tháng 06/2015

Ông **NGUYỄN TRUNG NGHĨA**
Thành viên Ban kiểm soát
Ông tham gia Ban kiểm soát từ tháng 06/2015

Ông **NGUYỄN HỮU TRÍ**
Thành viên Ban kiểm soát
Ông tham gia Ban kiểm soát từ tháng 06/2015

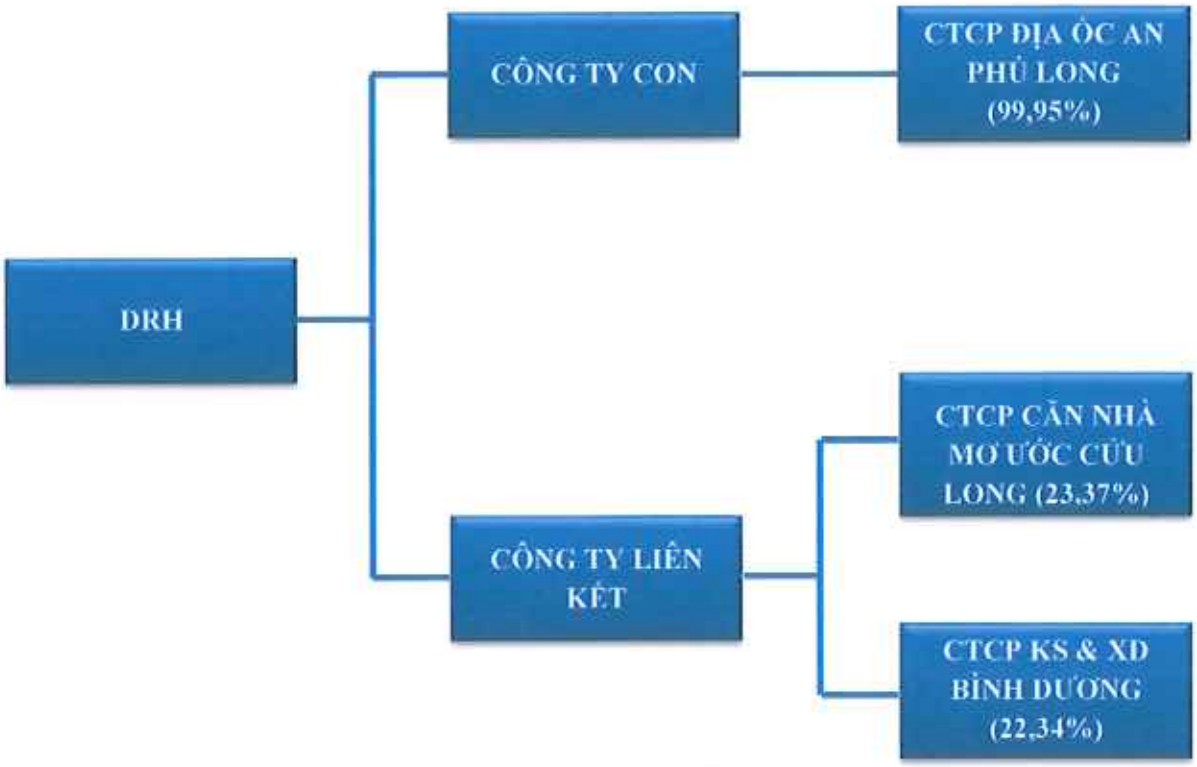
c. Ban Điều Hành

Ông **PHAN TẤN ĐẠT**
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông tham gia HĐQT từ tháng 06/2015, tháng 11/2015 ông được bổ nhiệm kiêm nhiệm Tổng giám đốc

Ông **LÊ CHÍ HÙNG VIỆT**
Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm
Phó Tổng giám đốc
Ông tham gia HĐQT từ tháng 09/2015

Ông **LÊ ĐÌNH TRUNG**
Phó Tổng Giám đốc
Ông tham gia Công ty từ năm 2006, trải qua các chức vụ Kế toán trưởng (2006 - 2008) và Phó Tổng Giám đốc (2009 - nay)

5. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



5.1. Công ty con

- **Công Ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long**
  - Địa chỉ: 1177 Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản. Hiện nay, Công ty đang triển khai dự án D-Vela, đang được quan tâm rất nhiều trên thị trường Bất động sản
  - Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
  - Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
    - ✓ Giá trị đầu tư gốc / sổ sách : 109.890.000.000 đồng
    - ✓ Giá trị đầu tư theo mệnh giá : 79.960.000.000 đồng
    - ✓ Số lượng cổ phần nắm giữ : 799.600 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 99,95%

5.2. Công ty liên kết

- **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long**
  - Địa chỉ: T1-2 Chung cư Tây Nguyên Plaza, Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản

- Vốn điều lệ: 110.000.000.000 đồng
- Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
  - ✓ Giá trị đầu tư gốc / sổ sách : 23.540.700.000 đồng
  - ✓ Giá trị đầu tư theo mệnh giá : 23.540.700.000 đồng
  - ✓ Số lượng cổ phần nắm giữ : 2.354.070 cổ phần
  - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 23,37%

Lĩnh vực hoạt động của công ty:

- ❖ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- ❖ Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ

Công Ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

- Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương
- Vốn điều lệ: 234.000.000.000 đồng
- Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
  - ✓ Giá trị đầu tư gốc / sổ sách : 263.257.522.355 đồng
  - ✓ Giá trị đầu tư theo mệnh giá : 52.268.000.000 đồng
  - ✓ Số lượng cổ phần nắm giữ : 5.226.800 phần
  - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 22,34%

Lĩnh vực hoạt động, năng suất và doanh thu của công ty:

- ❖ Khai thác đá xây dựng
- ❖ Cao lanh
- ❖ Mỏ đất sét, gạch ngói
- ❖ Cát xây dựng, Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
- ❖ Khu công nghiệp
- ❖ Trung tâm hội nghị tiệc cưới
- ❖ Nước uống tinh khiết

HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị: đồng

Stt	Tên công ty	Tổng tài sản	Doanh thu 2016	Lợi nhuận sau thuế 2016
1	Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	110.000.000.000	1.531.027.867	373.942.030
2	Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	234.000.000.000	849.803.038.269	205.762.443.886

6. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

6.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Dream house luôn phấn đấu để trở thành một công ty Việt Nam hàng đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản, điều đó được thể hiện qua hai tiêu chí:

  - Thông qua sự kết hợp cũng như cộng tác của các chuyên gia trong nước và quốc tế, luôn có một đội ngũ tiếp cận các cơ hội phát triển theo tiêu chí "win-win".
  - Thông qua sự thấu hiểu cặn kẽ các quy trình xử lý của các cơ quan quản lý tại Việt Nam và các dòng chảy thương mại trong việc cung cấp sản phẩm bất động sản mang dấu ấn riêng biệt.

6.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Dream house sẽ tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản.
- Công ty sẽ tiếp tục thực hiện M&A dự án của các đối tác nhằm gia tăng quỹ đất.
- Bên cạnh đó, Dream house cũng sẽ đầu tư vào các doanh nghiệp (niêm yết hoặc chưa niêm yết) có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển bền vững, nhằm gia tăng lợi nhuận cho Công ty.

6.3. Các mục tiêu đối với môi trường và sự phát triển của xã hội

- Với những hoạt động chính mà Dream house định hướng trong năm 2017 là kinh doanh bất động sản. Cùng với những dự án thiết thực để ổn định cuộc sống cho cộng đồng dân cư. Công ty luôn ý thức được vai trò và trách nhiệm của mình đối với môi trường sống và sự phát triển chung của toàn xã hội. Đó là một trong những giá trị cốt lõi hình thành nên một Dream house vì cộng đồng.

- **Các mục tiêu đối với môi trường sống**

  - Ý thức bảo vệ môi trường sống luôn được khuyến khích trong đội ngũ cán bộ nhân viên của Dream house.
  - Sử dụng nguồn năng lượng hợp lý và hiệu quả tránh lãng phí nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên.
  - Tăng cường sử dụng các sản phẩm tái chế và sử dụng các thiết bị được dán nhãn "xanh".
  - Giảm thiểu các hoạt động gây phát sinh chất thải và ô nhiễm môi trường, góp phần cải tạo môi trường sống và sức khỏe con người.

- **Các mục tiêu đối với xã hội, cộng đồng**

  - Thu hẹp khoảng cách giàu nghèo giữa thành thị và nông thôn thông qua việc đầu tư tại các địa bàn khó khăn, tập trung cho các huyện nghèo vùng cao.
  - Tập trung hỗ trợ các điều kiện sống cơ bản cho người dân vùng khó khăn nhằm giúp họ tập trung lao động sản xuất để nuôi sống bản thân và gia đình tốt hơn.
  - Xây dựng nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, hợp lý về cơ cấu, có khả năng tiếp cận với các phương pháp, kỹ năng quản lý hiện đại, tiên tiến.
  - Đầu tư cho công tác giáo dục, phát triển thế hệ trẻ, góp phần xây dựng thế hệ tri thức tương lai của đất nước.
  - Bảo vệ sức khỏe và an toàn cho người lao động và cộng đồng.
  - Tôn trọng quyền con người, đối xử công bằng, tôn trộng nhân phẩm cũng như tập tục và giá trị con người tham gia vào hoạt động kinh doanh xây dựng tại Dream house.

7. CÁC RỦI RO

- Rủi ro là một sự kiện tiềm tàng có thể ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu của Dream House.
- Hoạt động trong môi trường biến động và nhiều rủi ro như thị trường bất động sản, Ban điều hành luôn ý thức và xây dựng những chính sách quản trị phù hợp để ứng phó với các loại rủi ro. Quá trình quản trị bao gồm: nhận diện/đánh giá rủi ro, xác định hạn mức rủi ro và kiểm soát rủi ro.

7.1. Rủi ro thị trường

Các rủi ro làm thay đổi các giá trị tài sản đang sở hữu theo chiều hướng bất lợi, tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của Dream House do những

biến động của các yếu tố trên thị trường như giá bất động sản, thanh khoản trên thị trường bất động sản...

7.2. Rủi ro hoạt động

Rủi ro xảy ra do lỗi kỹ thuật, lỗi hệ thống và quy trình nghiệp vụ, lỗi do con người trong quá trình tác nghiệp hoặc do thiếu vốn kinh doanh phát sinh từ các khoản chi phí, từ hoạt động đầu tư hoặc do các nguyên nhân khách quan khác.

7.3. Rủi ro pháp lý

Rủi ro phát sinh từ việc không tuân thủ, tuân thủ không đầy đủ, không đúng các quy định pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh của Dream House và từ việc hủy bỏ hợp đồng do hợp đồng không hợp pháp, vượt quá quyền hạn, thiếu sót các điều khoản hoặc chưa hoàn thiện các tiêu chuẩn hoặc do các nguyên nhân khác.

7.4. Rủi ro thanh toán

Rủi ro tiềm ẩn gây ra tác động tiêu cực đến thu nhập hoặc vốn của Dream House do bên đi vay hoặc đối tác thực hiện không đúng, không đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng/Cam kết.

7.5. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro xảy ra khi Dream House không thể thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn hoặc không thể chuyển đổi kịp thời các loại tài sản thành tiền mặt với giá trị hợp lý trong ngắn hạn do thiếu hụt thanh khoản trong thị trường, phải huy động các nguồn khác với chi phí cao hơn so với thanh khoản hoặc không thể vay mượn để đáp ứng khả năng thanh toán.

7.6. Rủi ro môi trường

Rủi ro phát sinh do Dream House hoặc nhà thầu trong khi xây dựng các công trình có thể gây ô nhiễm môi trường hoặc vi phạm các quy định như: khói, bụi, tiếng ồn, ùn tắc giao thông, an toàn lao động...

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	Tỷ lệ TH/KH	Tỷ lệ TH/2015
Tổng tài sản	326.859		832.805		254,8%
Doanh thu thuần	185.007	350.000	106.388	30,4%	57,5%
Hoạt động kinh doanh phân bón	136.370		75.275		55,2%
Hoạt động kinh doanh bất động sản	42.840		23.848		55,7%
Hoạt động mô giới bất động sản	5.108		4.390		86,7%
Hoạt động quản lý, thuê văn phòng	689		928		134,7%
Giá vốn hàng bán	148.202		89.472		60,4%
Lợi nhuận gộp	36.806		16.916		45,96%
Doanh thu hoạt động tài chính	13	26.500	52.890	199,6%	419.040,6%
Cổ tức, lợi nhuận được chia, chuyển nhượng vốn	-				
Lãi tiền gửi, cho vay...	13		12		97,8%
Chi phí tài chính	11.375		5.202		45,7%
Trong đó: Chi phí lãi vay	7.153		17.209		240,6%
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-		23.308		100%
Chi phí bán hàng	-		-		
Chi phí quản lý	5.039		26.722		530,3%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	20.404	83.890	61.191	72,9%	299,9%
Lợi nhuận khác	-	-	19.895		100%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.404	83.890	81.086	96,7%	397,4%
Lợi nhuận sau thuế	14.338	67.200	68.991	102,7%	481,2%
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	-	-	-	-	-

* Trong năm 2016, Công ty tập trung vốn cho hoạt động đầu tư các dự án và thực hiện thoái vốn đầu tư tại một số đơn vị liên kết không phù hợp với định hướng phát triển của Công ty

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Danh sách Ban điều hành

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần nắm giữ (*)	Tỷ lệ nắm giữ
1	Phan Tấn Đạt	Tổng giám đốc	0	0%
2	Lê Chí Hùng Việt	Phó Tổng giám đốc	0	0%
3	Lê Đình Trung	Phó Tổng giám đốc	0	0%
4	Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng	0	0%

(*): Là số lượng cổ phiếu DRH nắm giữ tại ngày 31/12/2016

2.2. Tóm tắt lý lịch Ban điều hành

- Ông: **Phan Tấn Đạt** - Tổng giám đốc

- Họ và tên : Phan Tấn Đạt
- Số CMND : 212184047 cấp ngày 27/04/2015 tại Quảng Ngãi
- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1984
- Nơi sinh : Quảng Ngãi
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ liên lạc : Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính - Ngân hàng
- Quá trình công tác : Từ 2006 - 2009: Chuyên viên đầu tư tài chính Ngân hàng Eximbank

  Từ 2009 - 2014: Phó Giám đốc đầu tư tài chính Ngân hàng Eximbank

  Từ 2013 - 2014: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Trần Đức

  Từ 2010 - 2014: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần

BĐS Lâm nghiệp Việt Nam

Từ 2015 - nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

- Ông: **Lê Chí Hùng Việt** - Phó Tổng giám đốc

– Họ và tên	:	Lê Chí Hùng Việt
– Số CMND	:	024078900 cấp ngày 30/12/2008 tại TPHCM
– Giới tính	:	Nam
– Năm sinh	:	1972
– Nơi sinh	:	Quảng Trị
– Quốc tịch	:	Việt Nam
– Dân tộc	:	Kinh
– Địa chỉ liên lạc	:	Thành phố Hồ Chí Minh
– Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân
– Quá trình công tác	:	Từ 1997 - 2006: Công tác tại Công ty Procter & Gamble Việt Nam Từ 2007 - 06/2016: Công tác tại Công ty Cổ phần Phát triển và Tài trợ Địa ốc R.C Từ 07/2016 - nay: Công tác tại Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

- Ông **Lê Đình Trung** - Phó Tổng Giám đốc

– Họ và tên	:	Lê Đình Trung
– Số CMND	:	191342383 cấp ngày 13/08/2007 tại Thừa Thiên Huế
– Giới tính	:	Nam
– Năm sinh	:	1975
– Nơi sinh	:	Thừa Thiên Huế
– Quốc tịch	:	Việt Nam
– Dân tộc	:	Kinh
– Địa chỉ liên lạc	:	Thành phố Hồ Chí Minh

- 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 Cổ phần Du lịch Than Việt Nam

  Từ 2006 - 2008: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

  Từ 2009 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

- Bà **Lê Thị Thuần** - Kế toán trưởng

- Họ và tên : Lê Thị Thuần
- Số CMND : 211635108 cấp ngày 02/07/2002 tại Bình Định
- Giới tính : Nữ
- Năm sinh : 1979
- Nơi sinh : Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ liên lạc : Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác : Từ 2003 - 2004: Công ty Mega Products Ltd

  Từ 2005 - 2007: Công ty TNHH Bao bì Hoàng Hà

  Từ 2008 - nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

2.3. Thay đổi Ban điều hành trong năm

Họ và tên	Chức vụ tại DRH	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Ghi chú
Nguyễn Xuân Phú	Phó Tổng Giám đốc		01/01/2017	

2.4. Tình hình thay đổi nhân sự, các chính sách đối với người lao động

a. Tổng số lao động của Dream house

Thông tin cơ bản	Năm 2015	Năm 2016
Tổng số CBCNV	**27**	**82**
Trình độ từ Đại học trở lên	**23**	**63**
Trình độ đến Cao đẳng	**4**	**4**
Trình độ Lao động phổ thông	**0**	**15**
Thu nhập bình quân/tháng (triệu đồng)	**11,3**	**19,68**

b. Chính sách nhân sự và phúc lợi xã hội

- Dream house chú trọng vào bốn mục tiêu quan trọng tạo tiền đề thúc đẩy nguồn nhân lực cũng như phát huy tối đa năng lực của bản thân mỗi nhân viên.

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG	CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO	CHÍNH SÁCH LƯƠNG-THƯỞNG	CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI XÃ HỘI
- Dream house nhận định con người là một trong những nhân tố quan trọng. - Ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể theo kế hoạch hàng năm và từng giai đoạn. - Trẻ hóa đội ngũ quản lý, nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động.	- Chất lượng nguồn nhân lực là yếu tố hàng đầu để Dream house có thể cạnh tranh và tồn tại. - Xây dựng quy trình đào tạo khoa học, hệ thống nhằm đem lại hiệu quả cao. - Mở các khóa đào tạo tại công ty, cho nhân viên tham gia khóa học bên ngoài.	- Đảm bảo chế độ lương cơ bản theo công việc được phân công. - Chính sách đãi ngộ, lương hấp dẫn, tạo động lực nâng cao hiệu quả công việc. - Chính sách khen thưởng hợp lý về ý tưởng, sáng tạo, tính năng động góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh.	- Dream house luôn xem phúc lợi xã hội của nhân viên là mục tiêu hàng đầu. - Thực hiện chương trình cho các cán bộ công nhân viên nghỉ mát, du lịch trong và ngoài nước. - Các chương trình văn thể mỹ nhằm gắn kết tinh thần đoàn kết giữa các cán bộ nhân viên.

c. Thống kê Quỹ lương, thưởng 2016

- Quỹ lương thực hiện trong kỳ: 14.664.861.120 đồng.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi đã thực hiện trong kỳ: 1.168.117.907 đồng.
- Thu nhập bình quân lao động năm 2016: 19.683.035 đồng/người/tháng, tăng 104,5% so với năm 2015 (9.623.033 đồng/người/tháng).
- Số lượng lao động, trình độ lao động, quỹ lương, thu nhập bình quân lao động... thực hiện năm 2016 tăng mạnh so với năm 2015 là nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động, khi Công ty triển khai đồng thời nhiều dự án, cũng như tăng cường quản trị tại các công ty con, công ty liên kết.

d. Chính sách đối với người lao động

- Điều kiện làm việc: Trong kỳ, Công ty tiếp tục mở rộng thêm văn phòng làm việc tại 117-119-121 Nguyễn Du, phường Bến Thành, Quận 1, TPHCM. Công ty trang bị đầy đủ máy móc thiết bị làm việc hiện đại, và môi trường làm việc tốt nhất ...cho cán bộ nhân viên, tạo điều kiện tối đa để cán bộ nhân viên phát huy năng lực của mình.
- Lương, thưởng, phúc lợi: Công ty thực hiện việc chi trả lương, thưởng, các chế độ BHXH, BHYT, BHTN cho CBCNV theo đúng quy định.
- Đã thành lập và đưa Công đoàn DRH vào hoạt động nhằm thực hiện vai trò đại diện cho người lao động; tham gia, thương lượng, ký kết và giám sát việc thực hiện thỏa ước lao động tập thể, thang lương, bảng lương, định mức lao động, quy chế trả lương, quy chế thưởng, nội quy lao động; chăm lo cho người lao động.

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

3.1. Dự án Khu đô thị Dream House City

Hồ sơ pháp lý

- 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.
- Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 05/02/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu Dân cư tại xã Phước An, Nhơn Trạch.

- Quyết định số 12585/UBND-ĐT ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm cho công ty CP ĐT Căn nhà Mơ Ước đầu tư dự án KDC tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

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.

Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch 43,554 ha. Trong đó:

- Đất ở : 211.982 m^2.
- Đất công cộng – dịch vụ đô thị : 24.342 m^2.
- Đất công viên cây xanh : 55.831 m^2.
- Đất hạ tầng kỹ thuật : 675 m^2.
- Đất giao thông : 142.710 m^2.

Hình thức đầu tư : Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước.

Vốn đầu tư dự kiến: 780,42 tỷ đồng

Giai đoạn thực hiện đầu tư: Dự kiến hoàn thành đến năm 2020.

Hiện trạng Dự án

- Hoàn thành điều chỉnh QH 1/2000 năm 2016.
- Hoàn thành chấp thuận chủ trương và thỏa thuận địa điểm tháng 12/2016.

Kế hoạch thực hiện 2017

- Đang thực hiện quy hoạch 1/500 và sẽ hoàn thành vào tháng 05/2017.
- Đang thực hiện khảo sát và nghiên cứu thị trường sản phẩm.
- GPMB: Dự kiến sẽ thực hiện sau tháng 05/2017.

Phối cảnh dự án Dream House City

3.2. Dự án D_Vela

Hồ sơ pháp lý

- Quyết định số 4229/QĐ-UBND ngày 16/08/2016 của UBND TP.HCM về chấp thuận đầu tư dự án D_Vela tại số 1177 đường Huỳnh tấn Phát, phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần địa ốc An Phú Long làm chủ đầu tư.
- Văn bản số 6016/SQHKT-QHKV1 ngày 20/12/2016 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về Chấp thuận điều chỉnh QH TMB và phương án kiến trúc công trình tại 1177 đường Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q.7.
- Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 25/01/2017 của UBND TP.HCM về cho Công ty CP địa ốc APL chuyển mục đích sử dụng đất đầu tư dự án D_Vela tại P.Phú Thuận, Q.7.
- Giấy phép xây dựng phần ngầm số 0031/GPXD ngày 09/02/2017 của Sở Xây dựng cấp cho dự án D_Vela tại số 1177 đường Huỳnh tấn Phát, phường Phú Thuận, quận 7 do Công ty Cổ phần địa ốc An Phú Long làm chủ đầu tư

Thông tin chung

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long
- Địa điểm thực hiện dự án: 1177 Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM
- Quy mô, công suất:
  - Tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch: 2.820,3 m^2
  - Diện tích đất xây dựng chung cư : 1.125,7 m^2
  - Hệ số sử dụng đất: 7,42
  - Chức năng ở: 5,48 lần
  - Chức năng TM-DV : 1,94 lần
- Quy mô dân số dự kiến : 564 người
- Tầng cao xây dựng: 20 tầng (trệt và 19 tầng lầu, 02 tầng hầm, 01 tầng kỹ thuật + mái che thang)
- Mật độ xây dựng toàn khu: 39,9%
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 27.690,5 m^2 (bao gồm diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật – mái che thang)

Lễ Khởi công và Thi công móng cọc tại dự án D-Vela

Mục tiêu đầu tư

- DRH đầu tư dự án D_Vela nhằm tạo nên một khu nhà ở tiện nghi và cơ sở hạ tầng đồng bộ, hoàn chỉnh môi trường sống chất lượng cao với các khu: Thương mại dịch vụ, giáo dục, thể thao, hồ bơi, vườn BBQ, khu vực sinh hoạt cộng đồng ...
- Dự án gồm 259 căn hộ chung cư để bán, với tổng diện tích xây dựng căn hộ 15.455,3 m^2. Chi tiết như sau :

Stt	Loại căn hộ Phân theo diện tích (m^2)	Số lượng
1	110,16	14
2	92,70	14
3	70,20	70
4	69,30	56
5	56,40	14

- Khu vực thương mại: gồm 5.462,69 m^2 là officetel để bán hoặc cho thuê.
- Tầng hầm: Để xe và kỹ thuật.

- **Vốn đầu tư xây dựng dự kiến:** 358,51 tỷ đồng
- **Kế hoạch triển khai thực hiện 2017**
  - Đã có GPXD phần ngầm đầu tháng 2/2017.
  - Hoàn thành tiếp thủ tục giao đất, đóng tiền sử dụng đất trong tháng 3/2017.
  - Hoàn thành công tác thi công Cọc khoan nhồi & tường vây vào đầu tháng 4/2017.
  - Bắt đầu thi công phần móng và toàn bộ công trình từ đầu tháng 4/2017.
  - Thời gian dự kiến hoàn thành bàn giao công trình trong tháng 6/2018.

3.3. Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Lộc An

- **Hồ sơ pháp lý**
  - Văn bản số 2519/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 15/12/2016 của Tổng cục QL đất đai về Giải quyết thủ tục đất đai liên quan đến dự án Khu du lịch ngỉ dưỡng Phương Trang, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT.
  - Văn bản số 11493/UBND-VP ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh BR-VT về Điều chỉnh QH dự án Khu du lịch ngỉ dưỡng Phương Trang, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT.
  - Văn bản số 64/SXD-KTQH ngày 06/01/2017 của Sở XD tỉnh BR-VT về Thủ tục thẩm định điều chỉnh QH chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Phương Trang, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ
- **Thông tin chung:**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước (DRH) đã ký hợp đồng về việc nhận chuyển nhượng Dự án với CTCP Khai thác Du lịch Phương Trang và đang thực hiện các thủ tục chuyển nhượng dự án
  - Địa điểm thực hiện dự án: xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- **Quy mô, công suất:**
  - Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 115,428 m^2, trong đó

Stt	Các loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
1	Đất xây dựng công trình	26.564	23.0%
2	Đất cây xanh mặt nước toàn khu	78.494	68.0%
3	Đất giao thông + bãi gửi xe	10.370	9.0%
	Tổng diện tích đất	**115.428**	**100%**

- **Bảng thống kê chỉ tiêu kỹ thuật các công trình**

Stt	Loại đất	Diện tích ô đất (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Số tầng cao	Số phòng	Diện tích sàn xây dựng (m2)
A	**Đất xây dựng công trình**					
1	Khách sạn	12.172	2.723	12	224	25.100
2	Trung tâm Vui chơi giải trí	13.94 8	4.400	12	72	25.100
3	Nhà nghỉ cao cấp	17.637	4.080	6	130	17.200
4	Biệt thự phố	9.298	3.780	3	42	11.340
5	Biệt thự	28.302	8.397	2	32	12.968
6	Đất dịch vụ	13.460	2.237			
	Đất nhà dịch vụ bể bơi			*1*	*1*	*255*
	Bar bể bơi			*1*	*1*	*79*
	Đất nhà phục vụ sân tennis			*1*		*113*
	Đất nhà dịch vụ bãi biển			*1*		*149*
	Chòi nghỉ			*1*	*25*	*2.500*
	Chòi câu			*1*	*6*	*600*
	Nhà kỹ thuật			*1*	*2*	*60*
	Đất Spa			*2*	*1*	*3.874*
B	**Công viên - TDTT**	10.241	947			
C	**Đất giao thông**	10.370				
	Tổng Cộng	**115.428**	**26.564**			

- **Mục tiêu đầu tư:**
  - Xây dựng khu biệt thự để bán.
  - Xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng để kinh doanh (50 năm) với nhiều tiện ích thương mại dịch vụ.

- **Vốn đầu tư xây dựng dự kiến**: 930,06 tỷ đồng
- **Kế hoạch thực hiện:**
  - Giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án:

    Dự kiến hoàn tất chuẩn bị đầu tư vào cuối Quý 3/2017, đang thực hiện các công việc chính như:
    - Chuyển nhượng cổ phần để sở hữu Công ty CP Khai thác du lịch Phương Trang.
    - Hoàn thành pháp lý về đất.
    - Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.
    - Thiết kế và xin phép xây dựng.
  - Giai đoạn thực hiện đầu tư Dự án

    Dự kiến thực hiện thi công từ Quý 4/2017 đến hết Quý 4/2019 và chia làm 3 phân đoạn:
    - Phân đoạn 1: Thi công phần hạ tầng kỹ thuật, xây dựng 3 biệt thự mẫu, mở bán khu biệt thự biệt thự và thi công khu biệt thự theo tiến độ thu tiền từ Khách hàng.
    - Phân đoạn 2: Thi công phần hạ tầng kỹ thuật, tiếp tục thi công khu biệt thự và công tác bán hàng khu biệt thự theo tiến độ thu tiền từ Khách hàng.
    - Phân đoạn 3: Xây dựng khu Khách sạn, nhà nghỉ cao cấp, trung tâm vui chơi giải trí và các hạng mục công trình thương mại dịch vụ như: spa, hồ bơi, chòi câu...
  - Giai đoạn khai thác và vận hành: Sau năm 2019 - đưa vào kinh doanh khai thác tất cả hạng mục, hỗ trợ Khách hàng khu biệt thự cho thuê.

Phối cảnh Dự án Khu du lịch & nghĩ dưỡng Lộc An

3.4. Dự án khu căn hộ cao tầng Aurora Riverside

- **Hồ sơ pháp lý**
  - Văn bản số 1400/SQHKT-QHKV1 ngày 20/04/2016 của Sở QHKT về Ý kiến về quy hoạch sử dụng đất tại khu đất 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8.
  - Văn bản số 1108/UBND-ĐT ngày 25/05/2016 của UBND Q.8 về Cung cấp thông tin quy hoạch khu đất tại số 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8.
  - Văn bản số 708/QLĐT-QH ngày 20/12/2016 của Phòng QLĐT Q.8 về Cung cấp thông tin, cao độ nền cốt quy hoạch khu đất tại số 277 bến Bình Đông, P.14, Q.8.
- **Mô tả dự án**
  - Tọa lạc tại địa chỉ 227 Bến Bình Đông, P.14, quận 8, TP Hồ Chí Minh.
- **Hình thức đầu tư**
  - Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Bình Đông
- **Quy mô dự án**
  - Diện tích khu đất : 5.465,4 m^2
  - Diện tích xây dựng : 40-45%
  - Tầng cao công trình : 90m
  - Quy mô dân số : 900 người (250 căn hộ)
  - Quy mô xây dựng : 2 tòa tháp, mỗi tòa 25 tầng (20 tầng căn hộ, 5 tầng khối đế là Trung tâm thương mại, kỹ thuật)
- **Vốn đầu tư xây dựng dự kiến:** 650,06 tỷ đồng
- **Kế hoạch thực hiện 2017:**
  - Hoàn tất thủ tục pháp lý về đất: Quý 1/2017
  - Xin chủ trương đầu tư và công nhận CĐT: Trong tháng 3 – 4/2017.
  - Công tác chuẩn bị mặt bằng, khảo sát địa chất... : Đã hoàn thành
  - Thiết kế và xin phép xây dựng : Dự kiến hoàn thành trong tháng 8/2017.
  - Khởi công thi công cọc thử: Dự kiến tháng 4/2017
  - Thi công móng cọc : Dự kiến từ tháng 8/2017
  - Thời gian dự kiến hoàn thành bàn giao công trình trong tháng 9/2019

Phối cảnh khu căn hộ cao tầng Aurora Riverside

3.5. Dự án KDC Suối lớn - Phú Quốc

- **Hồ sơ pháp lý**
  - Đã được UBND T. Kiên Giang chấp nhận chủ trương đầu tư
  - Đã được UBND H. Phú Quốc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500
- **Mô tả dự án**
  - Tọa lạc tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
- **Quy mô dự án**
  - Tổng diện tích : 59,7 ha.
  - Các hạn mục công trình:
    + Chung cư cao tầng, nhà ở liên kết, biệt thự, trường học
    + Trung tâm thương mại, công trình thể thao, công viên
- **Giá trị khu đất dự án**: 800 tỷ đồng
- **Kế hoạch thực hiện:**
  - Điều chỉnh quy hoạch 1/500 : tháng 12/2016
  - Thiết kế cơ sở và phê duyệt dự án đầu tư : tháng 04/2017
  - Xin phép xây dựng hạ tầng dự án : tháng 06/2017
  - Khởi công xây dựng dự án : tháng 07/2017

3.6. Dự án Terracotta Hill (hợp tác với công ty Thuận Tiến)

- **Quy mô dự án**
  - Dự án với quy mô 26.745,20 m^2
  - Bao gồm 140 căn nhà liền kề diện tích trung bình 105 m^2 và 4 biệt thự với diện tích sàn xây dựng trung bình 210 m^2.
- **Giá trị dự án**: Tổng mức đầu tư của dự án dự tính khoảng 195.6 tỷ đồng
- **Kế hoạch thực hiện:**
  - Hiện tại, DRH đang hỗ trợ Công ty Thuận Tiến đẩy nhanh các công tác pháp lý, thiết kế của dự án và các công tác marketing & sale nhằm mục tiêu tiến hành đưa hàng ra thị trường vào tháng 9-2017.
  - Mục tiêu trong năm 2017 bán 59% tổng lượng sản phẩm của dự án.
  - Doanh thu bán hàng dự kiến đạt 139 tỷ đồng trong năm 2017, đóng góp 27% doanh thu kế hoạch của toàn công ty.

Quy hoạch tổng thể dự án Terracotta Hill

3.7. Dự án Metro Valley (Quận 9) hợp tác với Công ty Cổ phần & Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn

- Hỗ trợ Công ty Đông Sài Gòn đẩy nhanh các công tác pháp lý, thiết kế của dự án và các công tác marketing & sale nhằm mục tiêu tiến hành đưa hàng ra thị trường vào tháng 10-2017. Mục tiêu trong năm 2017 bán 30% tổng lượng sản phẩm của dự án.
- Doanh thu bán hàng dự kiến đạt 219 tỷ đồng trong năm 2017, đóng góp 42,8% doanh thu kế hoạch của toàn công ty.

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

(Đơn vị: triệu đồng)

Khoản mục	Thực hiện 2015	Thực hiện 2016	% tăng giảm
Tổng tài sản	326.859	832.805	+505,9
Doanh thu thuần	185.007	106.388	- 42,5
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	20.404	61.191	+199,9
Lợi nhuận khác	-	19.895	+100
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.404	81.086	+297,4
Lợi nhuận sau thuế	14.338	68.991	+381,2
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	-	-	-

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0,4	0,93	
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,4	0,93	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	32,8%	25,3%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	48,6%	33,9%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			

+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	56,6%	12,8%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	7,8%	64,8%	
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	6,5%	11,1%	
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	4,4%	8,3%	
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	11,0%	57,5%	

5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI TRONG VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

5.1. Cổ phần tại ngày 31/12/2016

- Cổ phần được phát hành và góp đủ : 49.000.000 cp
- Cổ phiếu quỹ : 0 cp
- Cổ phiếu đang lưu hành : 49.000.000 cp

Trong đó

- ✓ Cổ phần chuyển nhượng tự do : 18.399.702 cp
- ✓ Cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 30.600.298 cp

5.2. Cơ cấu theo thành phần

Stt	Thành phần cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
I	**Cổ đông trong nước**	**48.908.180**	**99,81%**
1	Cá nhân	48.652.596	99,29%
2	Tổ chức	255.584	0,52%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**91.820**	**0,19%**
1	Cá nhân	91.780	0,19%
2	Tổ chức	40	0,0%
	TỔNG CỘNG	**49.000.000**	**100%**

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 22/03/2017)

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

- Trong Quý 1/2016, Dream House đã thực hiện thành công phát hành riêng lẻ cho các cổ đông chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 184 tỷ lên 490 tỷ đồng.

- **Cơ cấu nguồn vốn**

Khoản mục	2015		2016		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
Tổng nguồn vốn	326.858	100%	832.805	100%	+505.947	+154,8%
Nợ phải trả	107.047	32,75%	210.801	25,31%	+103.754	+96,9%
Vốn chủ sở hữu	219.811	67,25%	622.004	74,69%	+402.193	+183%

- Năm 2016 là một năm đầy biến động với những cơ hội mới, là bước ngoặc để Dream house định hình hướng đi cho tương lai. Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty đến cuối năm 2015 là 184 tỷ đồng. Với mục tiêu và định hướng kinh doanh Bất động sản trong thời gian tới, Công ty tiến hành huy động vốn thông qua kênh phát hành cổ phiếu riêng lẽ cho đối tác chiến lược. Qua đợt phát hành thành công này đã làm tăng vốn chủ sở hữu từ 184 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng. Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) tăng (từ 0.4 lần lên 0.94 lần).

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty không có cổ phiếu quỹ.

6. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Những năm trở lại đây, bất động sản cùng các dự án nhà ở phát triển mạnh mẽ do nhu cầu an cư lạc nghiệp của cộng đồng ngày một cao. Bảo vệ môi trường sống, thể hiện trách nhiệm đối với cộng đồng, xã hội là những tiêu chí hàng đầu mà Dream house đề ra khi thực hiện các dự án của mình.
- Quá trình trao đổi, tiếp xúc với các bên có liên quan giúp Dreeam house nhận thức được rằng ngoài việc đảm bảo mục tiêu tăng trưởng kinh tế, đảm bảo các lợi ích của người lao động trong công ty thì trách nhiệm đối với nền kinh tế chung, trách nhiệm đối với môi trường, trách nhiệm đối với cộng đồng – xã hội là ba mục tiêu mà quan trọng, đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Dream house.

6.1. Trách nhiệm đối với kinh tế

- Trong quá trình hình thành và phát triển 10 năm, Dream house không ngừng học hỏi, tìm tòi, phát huy, sáng tạo những hình thức mới, tiếp cận những công nghệ mới để giúp công ty hoàn thành những mục tiêu kinh doanh mà Hội đồng

quản trị đã đề ra. Từng bước từng bước đưa Dream house trở thành một trong những công ty Bất động sản hàng đầu Việt Nam.

- Dream house luôn tuân thủ việc đóng thuế cho cơ quan thuế Nhà nước. Tạo rất nhiều công ăn việc làm cho rất nhiều lao động. Qua từng năm, từng thời điểm, từng qui mô nguồn vốn, từng quá trình hoạt động kinh doanh. Công ty luôn tuân thủ và đặt trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thuế lên hàng đầu. Luôn minh bạch trong quá trình đóng thuế của mình. Điều đó thể hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của một tổ chức đối với nền kinh tế chung của nước nhà.
- Trong kinh tế thị trường, kể cả kinh tế thị trường hiện đại, vẫn rất dễ làm nảy sinh ở những con người, những tổ chức có tư tưởng làm giàu bằng mọi giá, khi đồng tiền và lợi nhuận có sức hấp dẫn mạnh mẽ, khi lợi nhuận vẫn là trên hết thì tiền bạc, lợi nhuận là những chất kích thích cho các thói hư, thói vô cảm, vô trách nhiệm trước cộng đồng. Những điều ấy trái với tư tưởng và mục tiêu kinh doanh của Dream house. Dream house luôn đề ra những qui tắc cần trọng và lợi ích cộng đồng, lợi ích quốc gia cũng như trách nhiệm đối với nền kinh tế nước nhà thông qua các tiêu chí :
    - Làm giàu nhưng không trái đạo lý, làm giàu có trách nhiệm với cộng đồng và với đất nước.
    - Thị trường thế giới rộng lớn đầy tiềm năng trên phạm vi toàn cầu là môi trường vô cùng thuận lợi để tìm kiếm lợi nhuận không chỉ cho riêng cho mỗi tổ chức, cá nhân mà còn cho cả quê hương, đất nước và cho sự phát triển, sự tiến bộ bền vững của xã hội.
    - Luôn nhận thức rõ trách nhiệm của Công ty về xã hội, cộng đồng và nhân loại. Đảm bảo tính minh bạch trong việc áp dụng trách nhiệm của doanh nghiệp trên điều kiện thực tế.

6.2. Trách nhiệm đối với môi trường

- Bảo vệ môi trường sống là mục tiêu hàng đầu và quan trọng nhất mà Dream house đề ra trong các dự án đầu tư và phát triển cơ sở hạ tầng. Đảm bảo môi trường sanh - sạch - đẹp trước và sau khi dự án được triển khai.
- Dream house luôn cam kết và tạo sự chuyển biến tích cực từ ý thức bảo vệ môi trường đến toàn cán bộ công nhân viên vì khách hàng, vì đối tác và vì các cư dân lân cận xung quanh khu vực Dream house phát triển các dự án.
- Thực hiện đánh giá và lựa chọn nhà cung cấp căn cứ trên các cam kết trách nhiệm đối với môi trường và xã hội. Trong mỗi dự án của mình, Dream house luôn tách các hệ thống thoát nước, hệ thống nước bẩn riêng. Hệ thống nước bẩn được xử lý trước khi đưa vào hệ thống thoát nước chung của toàn khu

vực. Đảm bảo một hệ thống nước sạch cho toàn dự án trong quá trình định cư và sinh sống tại các dự án của Dream house.

- Dream house luôn tăng cường việc quy hoạch và thiết kế công viên cây xanh trong dự án. Luôn tìm tòi và áp dụng những biện pháp kỹ thuật tốt nhất để bảo vệ và giảm thiểu tối đa ô nhiễm môi trường.
- Đối với các dự án trong quá trình triển khai, Công ty đều lập hàng rào kiên cố để che chắn và vệ sinh, phát quang thường xuyên. Các dự án khi triển khai sẽ bao gồm việc thiết lập các tiêu chí cụ thể về đảm bảo các tiêu chuẩn môi trường, an toàn lao động, cũng như việc giám sát khắt khe trong quá trình thực thi.

6.3. Trách nhiệm đối với cộng đồng và xã hội

- Trong kỳ, Công ty đã dành ngân sách 504 triệu đồng cho các hoạt động chăm sóc cộng đồng (tài trợ nhà tình nghĩa, quỹ vì người nghèo, quỹ học bổng, quỹ khởi nghiệp...) tại các địa phương.

Ủng hộ quỹ đầu tư khởi nghiệp tỉnh Bến Tre

- Công đoàn DRH cũng đã tổ chức, phát động nhiều hoạt động thiện nguyện hướng về cộng đồng:
  - ✓ Tài trợ Chùa Từ Ân (BR-VT) nuôi dạy trẻ mồ côi 100.000.000 đồng
  - ✓ Trao 137 phần quà, 30 suất học bổng cho trẻ em nghèo xã Thạnh Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An
  - ✓ Cứu trợ lũ lụt tại Tây Ninh.

Tài trợ chùa Từ Ân nuôi dạy trẻ mồ côi

Cứu trợ lũ lụt tại Tây Ninh

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2015 (VNĐ)	Kế hoạch 2016 (VNĐ)	Thực hiện 2016 (VNĐ)	% TH2016/ KH2016	% TH2016/ TH2015
1	Doanh thu thuần	185.007.298.135	350.000.000.000	106.388.123.021	30,4	57
2	Doanh thu hoạt động tài chính	12.621.782	26.500.000.000	52.890.390.434	199,6	419.040,6
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	20.404.325.420	83.890.000.000	61.190.614.940	72,9	299,9
4	Lợi nhuận khác	0	0	19.895.351.154	100	100
5	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.404.325.420	83.890.000.000	81.085.966.094	96,7	397,4
6	Lợi nhuận sau thuế	14.338.087.676	67.200.000.000	68.991.464.680	102,7	418,2
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	763	1.625	1.684	103,6	220,7

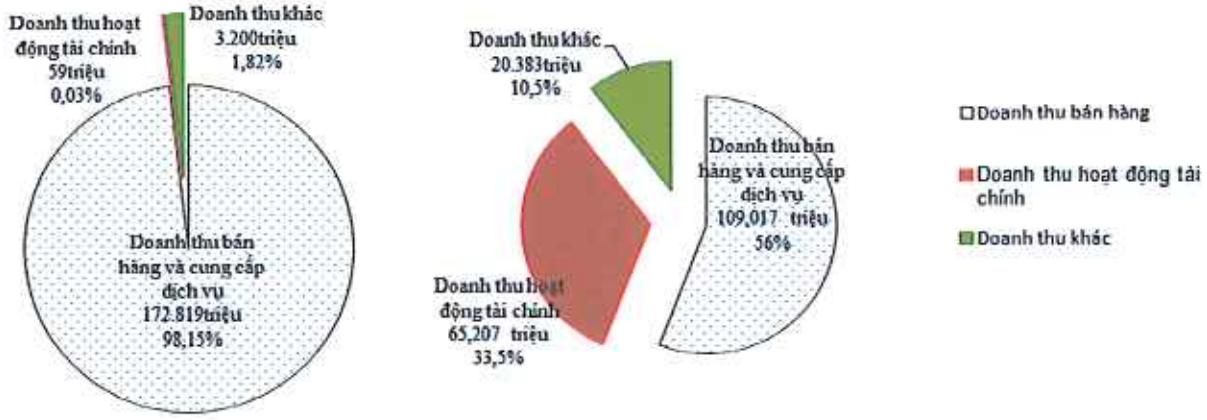
Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh

- Doanh thu thuần hàng hóa dịch vụ: Năm 2016 thực hiện 30,4% so với kế hoạch và bằng 57,5% so với năm 2015. Doanh thu không đạt kế hoạch do BĐH chủ động giảm hoạt động kinh doanh phân bón. Hoạt động kinh doanh bất động sản đang trong giai đoạn đầu tư nên chưa phát sinh doanh thu
- Doanh thu hoạt động tài chính: Năm 2016 thực hiện 52,89 tỷ đồng, tương đương 199,6% kế hoạch
- Lợi nhuận sau thuế: Năm 2016 thực hiện 68,99 tỷ đồng, vượt 2,7% so với kế hoạch, bằng 481,2% so với năm 2015. Mặc dù doanh thu hàng hóa dịch vụ không đạt kế hoạch, nhưng hiệu quả mang lại từ hoạt động đầu tư tài chính đã giúp Công ty cán đích kế hoạch lợi nhuận.
- Cơ cấu doanh thu hàng hóa dịch vụ năm 2016 cho thấy vẫn còn phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh phân bón, tuy nhiên từ 2017 trở đi vấn đề này sẽ thay đổi khi BĐH đẩy nhanh quá trình giảm hoạt động phân bón, tập trung nguồn lực cho hoạt động đầu tư các dự án bất động sản và đầu tư tài chính. Hiện tại,

hoạt động kinh doanh bất động sản hiện đang trong giai đoạn đầu tư nên chưa mang lại doanh thu kinh doanh bất động sản nhiều.

- Cùng với sự thay đổi trong chiến lược kinh doanh, chủ động giảm các hoạt động kinh doanh phân bón, mở rộng liên kết, đầu tư góp vốn với các doanh nghiệp khác tập trung cho hoạt động đầu tư các dự án, cơ cấu doanh thu của Công ty cũng có sự thay đổi rõ nét.

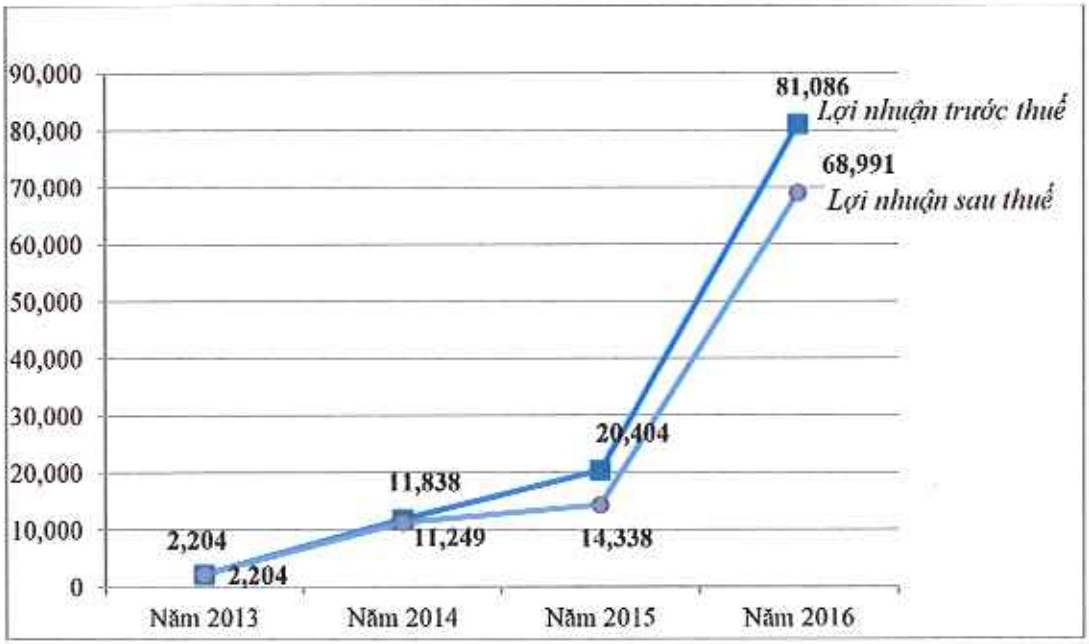
Năm 2013 **Năm 2016**



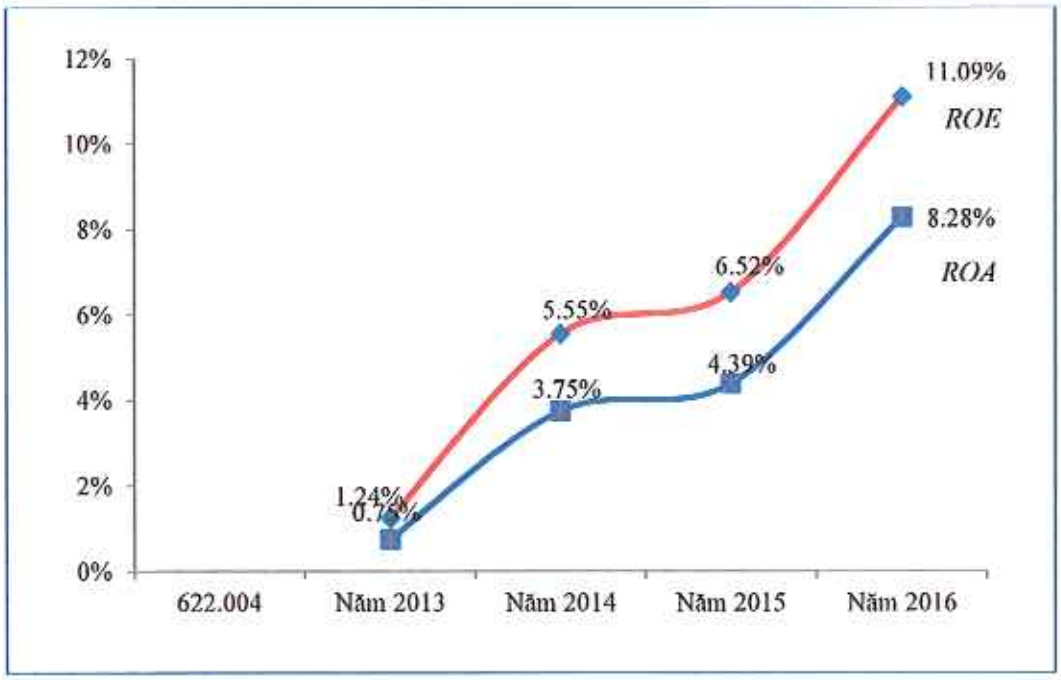
- Tỷ trọng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm từ hơn 98% (năm 2013) xuống còn hơn 56% (năm 2016). Ngược lại, doanh thu hoạt động tài chính tăng từ 0,03% lên 33,5%; doanh thu tài chính năm 2016 tăng mạnh chủ yếu là do việc chuyển nhượng vốn và nhận cổ tức.

Lợi nhuận và tỷ suất sinh lợi

- Trong giai đoạn từ 2013-2016 lợi nhuận trước và sau thuế của DRH đều có sự tăng trưởng rõ nét qua từng năm. Lợi nhuận sau thuế năm 2016 mặc dù không đạt kế hoạch nhưng cũng đã tăng gấp 3 lần năm 2015 và gấp 27 lần năm 2013. Doanh thu thuần và lãi gộp từ hoạt động bán hàng năm 2016 đều giảm so với 2015, lợi nhuận 2016 lại tăng gấp 3 lần năm 2015 chủ yếu là do lợi nhuận từ hoạt động tài chính 65 tỷ (cổ tức được chia 12 tỷ và lãi đầu tư 52 tỷ...).



- Cùng với việc gia tăng lợi nhuận hoạt động, ROA và ROE trong giai đoạn từ 2013-2016 có sự cải thiện đáng kể. ROA từ 0,75% (năm 2013) tăng lên 8,28% (năm 2016). ROE từ 1,24% (năm 2013) tăng lên 11,09% (năm 2016).



2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VỀ TÀI SẢN VÀ NỢ PHẢI TRẢ

- **Cơ cấu tài sản**

Khoản mục	2015		2016		Tăng giảm so với đầu năm	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	%
Tổng tài sản	326.858	100%	832.805	100%	+505.947	+154,8%
Tài sản ngắn hạn	42.337	12,95%	197.001	23,66%	+ 154.664	+ 365,3%
Tài sản dài hạn	284.521	87,05%	635.805	76,34%	+ 351.284	+123,5%

- Tổng tài sản đến cuối năm 2016 của Dream House đạt 833 tỷ đồng, tăng 506 tỷ đồng (154,8%) so với đầu năm. Việc gia tăng tài sản là do Công ty thu hút nguồn vốn và tín dụng từ các đối tác bên ngoài để tăng cường đầu tư trong việc mua lại các công ty con, hoặc liên kết đầu tư với các công ty khác. Bên cạnh đó Công ty cũng tăng cường mua thêm các dự án bất động sản.
- Nợ phải trả cuối năm của Dream House là 211 tỷ đồng, tăng 104 tỷ đồng (96,9%) so với cuối năm 2016. Các khoản vay Ngân hàng tăng 130 tỷ đồng.

3. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2017

- Trên cơ sở cân đối các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế năm 2016, các chuyên gia dự báo 2017 thị trường bất động sản có khả năng giảm nhiệt và phân hóa mạnh. Theo đó, chỉ một số dự án có ưu thế tài chính, sản phẩm mới có thể tiêu thụ thuận lợi; một số dự án đã triển khai sẽ được hoàn thành, trong khi một số dự án chuẩn bị khởi công có thể bị đình hoãn.
- Các sản phẩm căn hộ DRH gồm cả các sản phẩm trung cấp và cao cấp, thiên về các sản phẩm tiện ích sẽ là một điểm sáng thu hút khách hàng.v.v. Dự báo thị trường 2017 sẽ tập trung vào các sản phẩm trung cấp và giá rẻ. Ngoài ra, DRH có chiến lược đầu tư vào những dự án bất động sản tiềm năng như nhà phố, đất nền phân khúc trung bình, dự kiến sẽ được thu hút nhiều sự quan tâm và tạo hiệu quả tốt cho hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2017.

3.1. Hoạt động phát triển dự án

- Kế hoạch hoạt động phát triển dự án năm 2017 được định hướng tập trung hoàn thành các dự án hiện hữu và đầu tư phát triển thêm các dự án tiềm năng như dự án Terracota Hill hợp tác với công ty Thuận Tiến tại huyện Thuận An, Bình Dương và dự án Metro Village tại quận 9. Bên cạnh đó Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Lộc An (BR - VT), Dự án Dream House City (Nhơn Trạch, Đồng Nai), Dự án KDC Suối Lớn (Phú Quốc, Kiên Giang): Hiệu chỉnh, hoàn thành quy hoạch 1/500 chậm nhất trong Quý 2/2017. Căn cứ vào tình hình thực tế, công ty sẽ nghiên cứu khả năng tiếp tục đầu tư khai thác dự án hoặc chuyển nhượng dự án nhằm đem lại hiệu quả cao nhất.
- Công tác phát triển quỹ đất:
  - Nhằm đảm bảo quỹ đất sạch phục vụ chiến lược kinh doanh bất động sản liên tục, dài hạn và bền vững, Công ty tiếp tục đẩy mạnh phát triển quỹ đất:
  - Địa bàn: TPHCM, Hà Nội, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Phú Quốc (Kiên Giang)...
  - Hình thức: Lập quy hoạch, xin nhà nước giao đất; hoặc M&A. Trong đó chú trọng hình thức M&A nhằm phát triển nhanh quỹ đất sạch, có sẵn quy hoạch sử dụng, rút ngắn thời gian đưa vào khai thác.
- Hoạt động kinh doanh- Marketing
  - Phòng Marketing sẽ phối hợp với Kinh Doanh, Truyền Thông, Tài Chính và theo sát tiến độ của Bộ Phận QLDA để lập ra các kế hoạch kinh doanh-tiếp thị cho các dự án mới nhằm tạo ra hiệu quả marketing cao nhất cho các dự án.
  - Tìm kiếm các kênh quảng cáo mới để tiếp cận khách hàng nhiều hơn.
  - Sáng tạo các thông điệp quảng cáo và các thiết kế hình ảnh hiệu quả, độc đáo thu hút thị trường.
  - Đẩy mạnh truyền thông trực tiếp cho dự án để hỗ trợ chương trình truyền thông.
  - Tập trung đưa thông tin cho đợt bán hàng thứ 2 của D-Vela quận 7;

- Cung cấp thông tin cho báo chí về các chỉ tiêu, kế hoạch triển khai, kinh doanh đã đặt ra cho dự án D-Vela, Aurora Riverside, Terracotta Hill (Bình Dương), Metro Valley (Quận 9).
- Cập nhật số lượng căn hộ bán và các chính sách chương trình ưu đãi, khuyến mãi với báo chí.
- Xây dựng lực lượng bán hàng cho DRH để chủ động cho phương án ra hàng đồng thời nắm bắt tình hình bán hàng để chủ động điều chỉnh, hạn chế rủi ro.

3.2. Hoạt động Tài chính

- Theo nghị quyết ĐHCĐ bất thường 22/09/2016, DRH tăng tỷ lệ sở hữu KSB lên tối thiểu 51%. Do đó, để có nguồn thực hiện tăng tỷ lệ sở hữu tại KSB cũng như thực hiện các khoản đầu tư mới, DRH cần tăng thêm vốn điều lệ cũng như các nguồn vốn vay bao gồm vay vốn thông qua phát hành trái phiếu.

- Ngoài ra, công ty cũng sẽ thực hiện nghiên cứu đầu tư vào những công ty khác hoặc những khoản đầu tư ngắn hạn nhằm mang lại hiệu quả tích cực cho hoạt động kinh doanh của công ty.

- Chuẩn bị nguồn tài chính thông qua liên kết với các ngân hàng để tìm nguồn tài chính ổn định, chi phí thấp để tập trung triển khai dự án. Khi cần thiết, công ty sẽ tiến hành xem xét việc huy động vốn từ cổ đông để bổ sung cho các hoạt động đầu tư và kinh doanh của công ty.

3.3. Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty:

Dựa vào các định hướng như trên, Ban điều hành công ty lập ra kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 cụ thể như sau:

Lĩnh vực	Doanh thu		Lợi nhuận trước thuế	
Đầu tư, kinh doanh BĐS	492,0	*96%*	55,3	*56%*
Đầu tư tài chính	20,2	*4%*	16,2	*16%*
LN từ công ty liên kết	0,0	*0%*	27,3	*28%*
Tổng cộng	**512,2**	***100%***	**98,8**	***100%***

- Trong năm 2017, do các dự án ăn hộ như D-Vela và Aurora Riverside chưa được ghi nhận doanh thu nên kế hoạch doanh thu của công ty có sự đóng góp chủ đạo từ hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất động sản, chủ yếu từ 02

dự án: Metro Valley và Terracotta Hill. Doanh thu từ hoạt động tài chính sẽ giảm bớt tỷ trọng trong tổng cơ cấu doanh thu nhưng vẫn kỳ vọng đóng góp 16% tổng lợi nhuận trước thuế của công ty.

- Như vậy, trong năm 2017, hoạt động của công ty đã được định hình rõ, trong đó hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản đóng vai trò chủ đạo đem lại doanh thu và lợi nhuận cho công ty, phù hợp với định hướng phát triển chiến lược mà HĐQT đã đề ra.
- Và để đạt được kế hoạch kinh doanh đã đề ra như trên, thì Ban điều hành ước tính tổng nguồn vốn cần thiết để phát triển các hoạt động là khoảng 760 tỷ đồng, trong đó, dự án D-Vela và Aurora Riverside cần khoảng 360 tỷ, 400 tỷ còn lại dùng để hợp tác đầu tư phát triển dự án Metro Valley và Terracotta Hill. Như vậy, nhiệm vụ trọng tâm của Ban điều hành trong năm 2017 là tìm kiếm và đề xuất việc thu hút nguồn vốn giá rẻ, hiệu quả cho HĐQT để thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA DREAM HOUSE

- Năm 2016 là năm chứng kiến sự phát triển vượt bậc của Dream House (DRH). Với chiến lược hoạt động rõ ràng; nguồn vốn chủ sở hữu tăng nhanh; nhân lực chất lượng cao được tăng cường; sự tâm huyết và đồng lòng của cổ đông, HĐQT, Ban điều hành (BĐH)... Dream House đã đạt được những mục tiêu quan trọng đã được đề ra trong năm: đó là tái cấu trúc hoạt động của công ty, tập trung vào lĩnh vực hoạt động cốt lõi là đầu tư và phát triển bất động sản, phát triển đầu tư tài chính; thoái vốn khỏi các đơn vị có ngành nghề không phù hợp và giảm dần và tiến tới loại bỏ hoạt động kinh doanh phân bón ra khỏi hoạt động kinh doanh chính của công ty. Song song, việc tái cấu trúc hoạt động của công ty đòi hỏi phải tái cấu trúc và kiện toàn bộ máy nhân sự để phù hợp với nhu cầu và mục tiêu phát triển
- Nhìn chung, mục tiêu tái cấu trúc toàn diện Công ty, về cả mặt hoạt động và bộ máy nhân sự, đã cơ bản hoàn thành. Hiện Công ty đã tập trung vào hoạt động cốt lõi là đầu tư và phát triển bất động sản, cùng với hoạt động đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp và các tài sản sinh lời tiềm năng nhằm tối đa hóa lợi nhuận và nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty. Về tái cấu trúc bộ máy nhân sự, công ty đã ban hành các chính sách về quản trị, nhân lực, tiền lương rất cạnh tranh và ưu đãi nhằm thu hút được nhiều lao động có chất lượng, và kết quả đạt được đang rất khả quan. Hiện công ty đang có một bộ máy nhân sự hoàn chỉnh, năng động, nhiệt huyết sẵn sàng cống hiến cho mục tiêu và chiến lược phát triển sắp tới.
- Bên cạnh đó, các công tác hỗ trợ cho việc tập trung phát triển chiến lược cốt lõi của công ty như công tác phát hành vốn, sử dụng vốn và thu hút nguồn tài nguyên đã được Ban điều hành triển khai theo đúng kế hoạch, bám sát theo hoạt động kinh doanh chính của công ty và tuân thủ các Nghị quyết của Đại hội cổ đông, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban giám đốc

- Trong năm 2016, HĐQT Công ty đã luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc trong từng hoạt động, bám sát thị trường, đưa ra các chỉ đạo kịp thời. Các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc luôn tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, điều lệ của Công ty, các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghi quyết của HĐQT.

3. Các kế hoạch, định hướng

- Tiếp tục đẩy mạnh và mở rộng hoạt động đầu tư và phát triển bất động sản. Trong năm 2017, công ty sẽ tiếp tục phát triển các dự án căn hộ hiện có và mở rộng tập trung hợp tác đầu tư và phát triển các dự án bất động sản nhà phố,

đất nền bình dân, trung và cao cấp phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường bất động sản và đem lại hiệu quả cao nhất cho công ty.

- Ngoài ra, công ty cũng tích cực tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để phục vụ cho mục tiêu phát triển dài hạn trong thời gian tới.
- Về hoạt động tài chính, công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào các tài sản và doanh nghiệp khỏe mạnh, tiềm năng, đem lại nguồn lực cho công ty và tùy theo tình hình thực tế sẽ linh hoạt quyết định việc tiếp tục triển khai đầu tư hoặc chuyển nhượng các dự án tiềm năng sao cho hiệu quả, sinh lời tập trung nguồn lực vào việc phát triển cốt lõi của công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. Thành phần HĐQT nhiệm kỳ 2015 - 2020

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số CP nắm giữ (*)	TV HĐQT tại DN khác	Ghi chú
1	Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	0	05	
2	Ông Phan Tấn Đạt	Phó Chủ tịch	0	0	
3	Ông Trần Ngọc Đính	Phó Chủ tịch	0	0	
4	Ông Lê Chí Hùng Việt	Ủy viên	0	0	
5	Ông Lại Quốc Khánh	Ủy viên	0	0	

(*) Số lượng cổ phần nắm giữ theo số liệu của VSD tại ngày 22/03/2017)

1.2. Các tiểu ban của HĐQT

- Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban chuyên trách.

1.3. Các cuộc họp của HĐQT

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	32/32	100%	
2	Ông Phan Tấn Đạt	Phó Chủ tịch	32/32	100%	
3	Ông Trần Ngọc Đính	Phó Chủ tịch	32/32	100%	
4	Ông Lê Chí Hùng Việt	Ủy viên	4/32	100%	Bầu bổ sung
5	Ông Lại Quốc Khánh	Ủy viên	4/32	100%	Bầu bổ sung
6	Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch	27/32	100%	Từ nhiệm
7	Bà Võ Diệp Cẩm Vân	Ủy viên	27/32	100%	Từ nhiệm

1.4. Các nội dung hoạt động của HĐQT

Năm 2016, Hội đồng quản trị họp tổng cộng 32 cuộc họp. Tất cả các cuộc họp đều được chủ trì bởi chủ tịch Hội đồng quản trị. Nội dung các cuộc họp như sau:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	02/NQ/HĐQT-2016	07/01/2016	Nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án "Khu du lịch sinh - thái nghỉ dưỡng Phương Trang" của Công ty Cổ phần Khai thác Du lịch Phương Trang
2	24/NQ/HĐQT-2016	18/01/2016	Thông qua giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư
3	25/NQ/HĐQT-2016	18/01/2016	Thông qua danh sách nhà đầu tư tiềm năng dự kiến để chào bán cổ phiếu riêng lẻ
4	30/NQ/HĐQT-2016	18/01/2016	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ
5	35/NQ/HĐQT-2016	20/01/2016	Thông qua việc từ nhiệm Ông Đặng Đức Trung
6	39/NQ/HĐQT-2016	20/01/2016	Thông qua chủ trương đầu tư dự án "Khu căn hộ cao tầng 277 Bến Bình Đông"
7	67/NQ/HĐQT-2016	08/03/2016	Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2016
8	70/NQ/HĐQT-2016	09/03/2016	Thông qua chủ trương đầu tư các doanh nghiệp có tiềm năng
9	83/NQ/HĐQT/2016	18/03/2016	Thông qua việc chọn thời điểm chào bán
10	98/NQ/HĐQT/2016	24/03/2016	Thông qua việc bổ nhiệm bổ sung các chức danh thuộc HĐQT
11	102/NQ/HĐQT/2016	25/03/2016	Thông qua việc đầu tư vào Công ty CP Khoáng sản & Xây dựng Bình Dương
12	102A/2016/DRH/NQ-HĐQT	25/03/2016	Phê duyệt phương án quy mô công trình dự án 1177 Huỳnh Tấn Phát
13	103/NQ/HĐQT/2016	07/04/2016	Thông qua kết quả thực hiện phát hành riêng lẻ
14	111/2016/DRH/NQ-HĐQT	14/04/2016	Thông qua sơ đồ tổ chức công ty
16	104/2016/DRH/NQ-HĐQT	10/05/2016	Thông qua việc đầu tư thêm vào Công ty CP

			Khoáng sản & Xây dựng Bình Dương
17	105/2016/DRH/NQ-HĐQT	18/05/2016	Phê duyệt kiến trúc dự án 1177 Huỳnh Tấn Phát
18	106/2016/DRH/NQ-HĐQT	23/05/2016	Phê duyệt đơn vị thi công cọc nhồi và tường vây dự án 1177 Huỳnh Tấn Phát
19	107/2016/DRH/NQ-HĐQT	23/05/2016	Chọn tên cho Dự án 1177 Huỳnh Tấn Phát
20	112/2016/DRH/NQ-HĐQT	23/06/2016	Thông qua việc đầu tư thêm vào Công ty CP Khoáng sản & Xây dựng Bình Dương
21	113/2016/DRH/NQ-HĐQT	27/06/2016	Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC 2016
22	115/2016/DRH/NQ-HĐQT	29/06/2016	Thông qua việc thoái vốn đầu tư tại một số công ty liên kết
23	116/2016/DRH/NQ-HĐQT	01/07/2016	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc
24	117/2016/DRH/NQ-HĐQT	27/07/2016	Tăng tỷ lệ sở hữu của DRH tại KSB
25	118/2016/DRH/NQ-HĐQT	12/08/2016	Tổ chức ĐHĐCĐ bất thường
26	120/2016/DRH/NQ-HĐQT	08/09/2016	Tài liệu, chương trình ĐHĐCĐ bất thường
27	121/2016/DRH/NQ-HĐQT	12/09/2016	Thông qua đơn từ nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của ông Nguyễn Trung Kiên
28	125/2016/DRH/NQ-HĐQT	09/09/2016	Ban hành Quy chế quản trị công ty đã được sửa đổi
29	126/2016/DRH/NQ-HĐQT	30/09/2016	Nhận chuyển vốn tại CTCP Địa ốc An Phú Long
30	127/2016/DRH/NQ-HĐQT	30/09/2016	Nhận chuyển vốn tại CTCP CTCP Khai thác Du lịch Phương Trang
31	161/2016/DRH/QĐ-HĐQT	30/09/2016	Bổ nhiệm Giám đốc Tài chính
32	128/2016/DRH/NQ-HĐQT	28/12/2016	Thoái vốn tại CTCP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. Thành phần Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Số CP nắm giữ	Ghi chú
1	Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng ban	0	
2	Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên	0	
3	Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên	0	

(Số lượng cổ phần nắm giữ theo thông báo của VSD tại ngày 22/03/2017)

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2016, Ban kiểm soát đã tiến hành một số công việc như sau:

- Giám sát việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 và ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2016;
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ;
- Giám sát việc thực hiện công bố thông tin theo quy định;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Giám sát việc giữ sổ sách chứng từ kế toán của Công ty;
- Giám sát việc thực hiện các kế hoạch kinh doanh năm 2016 của Hội đồng quản trị của Công ty

3. GIAO DỊCH VÀ THÙ LAO CỦA HDQT, BAN ĐIỀU HÀNH, BAN KIỂM SOÁT

3.1. Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng thù lao theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và quy chế của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
1	Lâm Thị Thanh Bích	Người có liên quan Chủ tịch HĐQT	951.000	5,17	551.000	1,12	Giao dịch cổ phiếu
2	Đặng Đức Trung	Phó TGĐ	40.983	0,22	3	0,0	Giao dịch cổ phiếu
3	Đặng Bích Hồng	Người có liên quan Chủ tịch HĐQT	134.403	0,73	3	0,0	Giao dịch cổ phiếu

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
4	Lê Đình Trung	Phó TGĐ	10.000		0	-	Giao dịch cổ phiếu
5	Lê Thị Thuần	KTT	10.000		0	-	Giao dịch cổ phiếu
6	Lê Thế Vi	Người có liên quan KTT	0	0	1.000	0,00	Giao dịch cổ phiếu

(*) Số lượng cổ phần nắm giữ theo số liệu của VSD tại ngày 22/03/2017)

3.3. Giao dịch với cổ đông nội bộ:

Không có ./.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2016

(Đính kèm)

TPHCM, ngày 20 tháng 04 năm 2017

CHỦ TỊCH HĐQT

M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC * QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

ĐẶNG ĐỨC THÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Tháng 3 năm 2017

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 44

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 hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 từ trang 06 đến trang 44 kèm theo.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	
Ông Phan Tấn Đạt	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Trần Ngọc Đính	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24/03/2016
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 09/09/2016
Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/09/2016
Ông Lại Quốc Khánh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22/09/2016
Bà Võ Diệp Cẩm Vân	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 09/09/2016

Ban Kiểm soát

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Chí Hùng Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2016
Ông Nguyễn Xuân Phú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/04/2016 Miễn nhiệm ngày 01/01/2017

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 và đến ngày lập Báo cáo này là Bà Lê Thị Thuần.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, ngoài sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 32.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, không có sự kiện nào khác 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA - Chi nhánh tại Tp. Hồ Chí Minh.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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 hợp nhất phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (Doanh nghiệp) Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 cam kết rằng, Công ty đã tuân thủ việc công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính về Quy định Quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty Đại Chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0304266964 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC * QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH

Phan Tấn Đạt
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

UHY ACA Ltd

Số: 48/2017/UHYACAHCM-BCKT

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 kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập tại ngày 29 tháng 03 năm 2017, từ trang 6 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lương Ngô Bảo Trân	**Mai Việt Hùng**
Phó Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán	Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số 1828-2014-112-1	số 2334-2014-112-1

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 29 tháng 03 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**197.000.569.850**	**42.337.372.871**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**8.486.421.988**	**3.380.731.676**
Tiền	111		8.486.421.988	3.380.731.676
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**7.028.011.031**	**118.666.707**
Chứng khoán kinh doanh	121		7.689.656.824	780.312.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(661.645.793)	(661.645.793)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**177.280.637.709**	**38.776.994.105**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	111.560.181.888	23.263.424.140
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.670.251.155	371.653.900
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	63.050.204.666	15.141.916.065
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.205.499.122**	**60.980.383**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	904.971.700	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.300.527.422	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	-	60.980.383
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**635.804.772.207**	**284.521.259.692**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**191.849.405.146**	**126.835.423.543**
Phải thu dài hạn khác	216	7	191.849.405.146	126.835.423.543
Tài sản cố định	**220**		**1.733.441.630**	**1.340.030.764**
Tài sản cố định hữu hình	221	9	916.424.908	1.340.030.764
- Nguyên giá	*222*		*1.856.182.980*	*2.706.181.390*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(939.758.072)*	*(1.366.150.626)*
Tài sản cố định vô hình	227		817.016.722	-
- Nguyên giá	*228*		*860.017.600*	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(43.000.878)*	-
Bất động sản đầu tư	**230**	10	**4.422.075.385**	**7.578.006.753**
- Nguyên giá	231		4.422.075.385	7.578.006.753
Tài sản dở dang dài hạn	**240**	11	**110.188.370.414**	**59.580.114.737**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		110.188.370.414	59.580.114.737
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	12	**292.454.697.822**	**88.450.654.283**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		287.784.752.914	101.281.400.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		5.500.000.000	13.600.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	254		(830.055.092)	(26.430.745.717)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**5.229.942.482**	**737.029.612**
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	5.229.942.482	737.029.612
Lợi thế thương mại	**269**	13	**29.926.839.328**	**-**
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**832.805.342.057**	**326.858.632.563**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**210.801.415.858**	**107.047.234.596**
Nợ ngắn hạn	**310**		**210.730.415.858**	**106.983.234.596**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	136.172.677	12.913.153.358
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.764.516.019	1.742.431.500
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	10.971.731.346	3.845.022.925
Phải trả người lao động	314		55.762.273	276.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		290.293.250	268.984.278
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	21.954.418.686	44.677.642.535
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	173.224.309.551	43.260.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		333.212.056	-
Nợ dài hạn	**330**		**71.000.000**	**64.000.000**
Phải trả dài hạn khác	337	16	71.000.000	64.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**622.003.926.199**	**219.811.397.967**
Vốn chủ sở hữu	**410**	18	**622.003.926.199**	**219.811.397.967**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		490.000.000.000	183.997.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*490.000.000.000*	*183.997.020.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		48.482.061.620	18.002.763.620
Quỹ đầu tư phát triển	418		1.441.359.867	1.186.722.152
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82.040.786.422	16.624.892.195
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*13.376.711.799*	*2.286.804.519*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*68.664.074.623*	*14.338.087.676*
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		39.718.290	-
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**832.805.342.057**	**326.858.632.563**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Phan Tấn Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**20**	**106.388.123.021**	**185.007.298.135**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**106.388.123.021**	**185.007.298.135**
Giá vốn hàng bán	11	21	89.471.910.572	148.201.502.715
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**16.916.212.449**	**36.805.795.420**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	52.890.390.434	12.621.782
Chi phí tài chính	22	23	5.202.219.990	11.375.460.699
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*17.209.317.024*	*7.153.293.219*
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		23.307.740.020	-
Chi phí bán hàng	25	24	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	26.721.507.973	5.038.631.083
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**61.190.614.940**	**20.404.325.420**
Thu nhập khác	31	25	20.171.697.362	-
Chi phí khác	32	26	276.346.208	-
Lợi nhuận khác	**40**		**19.895.351.154**	**-**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**81.085.966.094**	**20.404.325.420**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	12.094.501.414	6.066.237.744
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**68.991.464.680**	**14.338.087.676**
Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	61		68.991.494.227	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(29.547)	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**28**	**1.684**	**763**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**29**	**1.684**	**763**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Phan Tấn Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**81.085.966.094**	**20.404.325.420**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		363.575.028	331.429.343
Các khoản dự phòng	03		(15.596.481.164)	4.166.059.248
Lãi hoạt động đầu tư	05		(79.719.309.388)	(19.939.901.219)
Chi phí lãi vay	06		17.209.317.024	7.153.293.219
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***3.343.067.594***	***12.115.206.011***
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		25.407.108.306	(18.934.497.404)
Giảm/(tăng) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải	11		(43.895.841.750)	30.116.431.200
Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12		(3.817.226.324)	(737.029.612)
Tăng/(giảm) chứng khoán kinh doanh	13		(6.909.344.324)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(17.248.008.052)	(7.292.260.330)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.937.449.783)	(3.344.577.274)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		500.000	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.669.553.879)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***(48.726.748.212)***	***11.923.272.591***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2.922.319.354)	(12.454.808.000)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		24.120.970.172	22.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(495.993.940.428)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		49.833.900.112	1.900.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.347.240.471	12.621.782
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(412.614.149.027)***	***11.957.813.782***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		336.482.278.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		424.939.036.007	121.360.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(294.974.726.456)	(152.325.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***466.446.587.551***	***(30.965.000.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**5.105.690.312**	**(7.083.913.627)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**3.380.731.676**	**10.464.645.303**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**5**	**8.486.421.988**	**3.380.731.676**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Phan Tấn Đạt

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/03/2006 và được thay đổi lần thứ 12 ngày 30/08/2016 theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0304266964.

Vốn điều lệ của Công ty là 490.000.000.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: 117-119-121 Nguyễn Du, P.Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ và môi giới Bất động sản.

1.3 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp 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 ./.

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản và bán buôn phân bón. Theo đó, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là dài ngày đối với kinh doanh bất động sản và ngắn ngày đối với bán buôn phân bón.

1.5 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là bất động sản và bán buôn phân bón. Theo đó, nhu cầu của thị trường cũng như các chính sách kích cầu của Nhà nước sẽ ảnh hưởng lớn đến doanh thu. Bên cạnh đó, tình hình và số lượng các Công ty cùng ngành đang ngày càng gia tăng cũng làm ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

- ✓ Tổng số các công ty con: 01 công ty.
- ✓ Công ty con được hợp nhất vào báo cáo là Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long.
  - Địa chỉ: 1177 Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.
  - Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,95%.
- ✓ Các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:
  - *Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ ước Cửu Long*
    + Địa chỉ: Khu ĐTM Hưng Phú, P. Hưng Phú, Q. Cái Răng, Tp. Cần Thơ.
    + Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết: 23,37%.
  - *Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương*
    + Địa chỉ: Đại lộ Bình Dương, P. Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Bình Dương.
    + Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết: 22,34%.

1.7 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm tài chính 2016 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015 của Công ty đã được kiểm toán.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỲ KẾ TOÁN NĂM

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ("Thông tư 53") của Bộ Tài chính ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông Tư 200 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan để lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ ước được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho đến ngày kết thúc năm tài chính. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con khác là giống nhau.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

3 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

3.3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 CÁC LOẠI TỶ GIÁ HỐI ĐOÁI ÁP DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Công ty áp dụng Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc quy định chung về tỷ giá hối đoái và chênh lệch tỷ giá hối đoái, hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá.

Ngân hàng lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán là Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam.

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ khi ghi nhận tài sản, nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Tỷ giá áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu của khách hàng là tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng khách nợ. Trường hợp khách nợ có nhiều giao dịch thì tỷ giá thực tế đích danh được xác định là tỷ giá bình quân gia quyền di động các giao dịch của khách nợ đó.

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, kế toán quy đổi ngoại tệ ra Đồng Việt Nam. Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền được áp dụng bên Có Tài khoản tiền ngoại tệ và áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế khi phát sinh các nghiệp vụ bên Nợ Tài khoản tiền. Riêng trường hợp rút quỹ tiền mặt bằng ngoại tệ gửi vào Ngân hàng thì được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá ghi sổ kế toán.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá mua vào và bán ra chuyển khoản của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc tỷ giá của Ngân hàng nơi doanh nghiệp giao dịch thường xuyên nhất. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong năm.

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

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Hội đồng Quản trị 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Số liệu phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.4 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN 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 200/2014/TT-BTC và 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.

4.5 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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 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.

4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi Hội đồng Quản trị cho rằng việc giảm giá này không mang tính chất tạm thời.

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

4.6 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập.Trong trường hợp Công ty không thu thập được những bằng chứng đáng tin cậy về việc giảm giá của khoản chứng khoán kinh doanh, các khoản đầu tư này vẫn được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác với mục đích nắm giữ lâu dài nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Thời điểm ghi nhận các khoản đầu tư tài chính dài hạn là thời điểm chính thức có quyền sở hữu. Khi lập Báo cáo tài chính, Công ty xác định giá trị khoản đầu tư bị tổn thất để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư.

Đối với Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, giá trị khoản vốn góp được hạch toán vào khoản phải thu khác.

4.7 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN 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 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư 45. 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

4.8 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ VÀ KHẤU HAO

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

Nguyên giá của BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BDSĐT đó.

Khấu hao của Bất động sản đầu tư được xác định theo phương pháp đường thẳng. Doanh nghiệp không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là Nhà cửa và Quyền sử dụng đất.

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

4.9 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Công ty tập hợp các chi phí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng công trình, đây là chi phí xây dựng TSCĐ hoặc bất động sản đầu tư. Bất động sản xây dựng sử dụng cho nhiều mục đích, như làm văn phòng, cho thuê hoặc để bán,...Khi công trình, dự án hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, kế toán căn cứ cách thức sử dụng tài sản trong thực tế để kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với bản chất của từng loại tài sản.

4.10 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, dầu 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.

4.11 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế theo quy định hiện hành.

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

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

4.12 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một 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 bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

4.12 NGUYÊN TẮC KẾ TOÁN GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Khi kết quả của một giao dịch về cung cấp dịch vụ không thể xác định được chắc chắn thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với chi phí đã ghi nhận và có thể thu hồi.

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.

4.13 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: môi giới bất động sản, kinh doanh phân bón, cho thuê văn phòng và dịch vụ khác.

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

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

4.14 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 hợp nhất 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.

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

4.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác và các khoản vay ngắn hạn, dài hạn.

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.

4.15 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.

Theo đó, Bên liên quan của Công ty là các Công ty con và Công ty liên kết do Công ty đầu tư và chi phối, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty và Các cổ đông nắm giữ số lượng cổ phiếu đáng kể.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Tiền mặt	242.806.312	95.485.867
Tiền gửi ngân hàng	8.243.615.676	3.285.245.809
Cộng	**8.486.421.988**	**3.380.731.676**

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**111.560.181.888**	**23.263.424.140**
- Ông Nguyễn Từ Duy	-	23.211.600.000
- Bà Đặng Bích Vân	87.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty Tri thức Doanh nghiệp Quốc tế	27.000.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	44.081.400.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	22.080.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu Cty CP Chứng khoán Nhất Việt	11.900.000.000	-
- Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu các công ty liên kết khác	6.411.781.888	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	-	51.824.140
Phải thu dài hạn của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**87.000.000**	**-**
- Bà Đặng Bích Vân	87.000.000	-

7. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Nam Song Linh	-	-	14.811.882.000	-
- Công ty CP Chứng Khoán MB (MBS)	3.903.253.000	-	-	-
- Bà Lâm Thị Thanh Bích (1)	39.130.799.040	-	-	-
- Tạm ứng	18.501.815.989	-	187.500.000	-
- Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	423.200.000	-	3.000.000	-
- Phải thu khác ngắn hạn	1.091.136.637	-	-	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi vượt	-	-	139.534.065	-
Cộng	**63.050.204.666**	-	**15.141.916.065**	-

(1) Đây là khoản phải thu về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng bất động sản ngày 29/03/2010.

7. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
b) Dài hạn				
- Ông Đoàn Văn Thành - DA Nhơn Trạch Đồng Nai (2)	20.275.948.822	-	27.275.311.150	-
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long (3)	2.114.469.952	-	27.000.000.000	-
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế (3)	2.923.531.087	-	12.346.619.887	-
- Công ty CP Địa Ốc An Phú Long (3)	-	-	13.296.000.000	-
- Dự án Lộc An (3)	1.054.653.506	-	15.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh (4)	31.000.642.000	-	31.000.642.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông (3)	11.743.976.978	-	-	-
- Tiền ứng trước cho các cổ đông Công ty CP Khai thác Du lịch Phương Trang về chuyển nhượng vốn góp (5)	120.000.000.000	-	-	-
- Phải thu dài hạn khác	1.657.346.801	-	407.270.506	-
- Các khoản ký quỹ ký cược dài hạn	1.078.836.000	-	509.580.000	-
Cộng	**191.849.405.146**	**-**	**126.835.423.543**	**-**

(2) Đây là khoản chi để thực hiện đền bù dự án Dream House City tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.

(3) Đây là các khoản thu chi hộ.

(4) Đây là khoản góp vốn Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh. Trong năm 2017, Công ty tiến hành thanh lý Hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh theo Nghị quyết HĐQT số 007/2017/DRH/NQ-HĐQT ngày 03/03/2017.

(5) Trong năm 2016, Công ty mua 1.092.500 cổ phần Công ty CP Khai thác Du lịch Phương Trang. Đến thời điểm 31/12/2016 Công ty CP Khai thác Du lịch Phương Trang đang hoàn tất thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
a. Ngắn hạn	**904.971.700**	**-**
- Duy trì dịch vụ Googe AFW 2016	13.200.000	-
- Chi phí thuê văn phòng	817.271.700	-
- Chi phí thuê vị trí đặt quảng cáo	34.500.000	-
- Hợp đồng tư vấn	40.000.000	-
b. Dài hạn	**5.229.942.482**	**737.029.612**
- Chi phí SX phim quảng cáo SP dự án	558.731.251	-
- Chi phí quảng cáo	632.853.500	-
- Chi phí thiết kế nhận diện thương hiệu	90.000.000	-
- Chi phí khu trưng bày nhà mẫu	2.029.825.844	
- Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc	1.059.114.461	394.322.727
- Chi phí thuê văn phòng làm việc	-	342.706.885
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	859.417.426	-
Cộng	**6.134.914.182**	**737.029.612**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2016	**103.832.610**	**2.271.550.349**	**330.798.431**	**2.706.181.390**
- Mua trong năm	-	-	107.943.636	107.943.636
- Thanh lý, nhượng bán	-	(957.942.046)	-	(957.942.046)
Tại 31/12/2016	**103.832.610**	**1.313.608.303**	**438.742.067**	**1.856.182.980**
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2016	**103.832.610**	**931.519.585**	**330.798.431**	**1.366.150.626**
- Khấu hao trong năm	-	284.592.940	35.981.210	320.574.150
- Thanh lý, nhượng bán	-	(746.966.704)	-	(746.966.704)
Tại 31/12/2016	**103.832.610**	**469.145.821**	**366.779.641**	**939.758.072**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2016	**-**	**1.340.030.764**	**-**	**1.340.030.764**
Tại 31/12/2016	**-**	**844.462.482**	**71.962.426**	**916.424.908**

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 434.631.041 đồng.

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2016 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại 31/12/2016 VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	**7.578.006.753**	**14.000.000.000**	**17.155.931.368**	**4.422.075.385**
- Nhà (*)	7.578.006.753	-	3.155.931.368	4.422.075.385
- Quyền sử dụng đất	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-
Giá trị tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
- Nhà (*)	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**7.578.006.753**			**4.422.075.385**
- Nhà (*)	7.578.006.753			4.422.075.385

(*) Là nguyên giá của 03 căn hộ chung cư TDH Phường Trường Thọ và Phước Bình, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh. Theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC, Công ty không trích khấu hao đối với những bất động sản đầu tư này. Tháng 12 năm 2016, Công ty thực hiện chuyển nhượng Căn hộ C8.01 chung cư TDH Phường Trường Thọ, Quận Gò Vấp .Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2016, Công ty chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ DANG

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ, Phước Bình (*)	2.551.023.827	2.551.023.827
Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh	-	14.000.000.000
Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn	-	38.029.090.910
Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7	-	5.000.000.000
Quyền sử dụng đất Dự án An Phú Long Land 1	85.424.798.100	-
Chi phí xây dựng Dự án An Phú Long Land 1	22.212.548.487	-
Cộng	**110.188.370.414**	**59.580.114.737**

(*)Toàn bộ giá trị tài sản này đã được cầm cố, thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 42/2016/HĐTDHM-DN ký ngày 01/07/2016.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2016			Tại 01/01/2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
a. Chứng khoán kinh doanh: cổ phiếu	**7.689.656.824**	**(661.645.793)**	**7.028.011.031**	**780.312.500**	**(661.645.793)**	**118.666.707**
- Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	780.000.000	(661.645.793)	118.354.207	780.000.000	(661.645.793)	118.354.207
- Công ty CP Sữa Việt Nam	6.909.656.824	-	6.909.656.824	-	-	-
- Công ty khác	-	-	-	312.500	-	312.500
b. Đầu tư tài chính dài hạn	**292.298.222.355**	**(830.055.092)**	**292.454.697.822**	**114.881.400.000**	**(26.430.745.717)**	**88.450.654.283**
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**286.798.222.355**	**-**	**287.784.752.914**	**101.281.400.000**	**(26.430.745.717)**	**74.850.654.283**
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	23.540.700.000	-	13.536.490.539	42.171.400.000	(18.072.227.374)	24.099.172.626
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	-	-	12.880.000.000	(2.943.534.513)	9.936.465.487
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	-	-	10.380.000.000	(1.141.375.807)	9.238.624.193
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	-	-	13.500.000.000	(2.766.314.965)	10.733.685.035
+ Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	-	-	-	14.500.000.000	-	14.500.000.000
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	-	4.650.000.000	(1.502.366.742)	3.147.633.258
+ Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	-	-	3.200.000.000	(4.926.316)	3.195.073.684
+ Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	263.257.522.355	-	274.248.262.375	-	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	**5.500.000.000**	**(830.055.092)**	**4.669.944.908**	**13.600.000.000**	**-**	**13.600.000.000**
+ Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	-	-	-	13.600.000.000	-	13.600.000.000
+ Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam (*)	5.500.000.000	(830.055.092)	4.669.944.908	-	-	-

(*) Công ty nắm giữ 550.000 cổ phần Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam, tương đương tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết là 13,53%.

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Lợi thế thương mại phát sinh trong năm từ khoản đầu tư vào Công ty con – Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long với giá trị là 30.434.073.893 đồng, giá trị đã phân bổ vào chi phí trong năm 2016 là 507.234.565 đồng.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**136.172.677**	**136.172.677**	**12.913.153.358**	**12.913.153.358**
- Công ty TNHH Long Thịnh	-	-	11.149.000.000	11.149.000.000
- Công ty TNHH TM DV XNK Tường Nguyên	-	-	1.000.500.000	1.000.500.000
- Công ty CP Quảng cáo Sáng tạo Mắt bão	33.000.000	33.000.000	-	-
- Công ty TNHH Hòa Tín	52.360.000	52.360.000	-	-
- Công ty CP Giám định Thẩm định Sài Gòn	19.800.000	19.800.000	-	-
- Phải trả nhà cung cấp khác	31.012.677	31.012.677	763.653.358	763.653.358
b) Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d) Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	-	-

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2016
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.252.432.522	199.008.181	1.451.440.703	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.537.449.784	12.094.501.414	3.937.449.783	10.694.501.415
- Thuế thu nhập cá nhân	55.140.619	1.167.969.171	945.879.859	277.229.931
Cộng	**3.845.022.925**	**13.461.478.766**	**6.334.770.345**	**10.971.731.346**
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	60.980.383	864.408.754	803.428.371	-
Cộng	**60.980.383**	**864.408.754**	**803.428.371**	**-**

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**21.954.418.686**	**21.954.418.686**	**44.677.642.535**	**44.677.642.535**
- KPCĐ, BHXH, BHYT,BHTN	17.206.500	17.206.500	98.585.743	98.585.743
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	-	-	749.010.434	749.010.434
- Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (2)	5.823.324.620	5.823.324.620	9.971.183.413	9.971.183.413
- Bà Đặng Bích Hồng	-	-	3.958.692.770	3.958.692.770
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam (1)	14.278.219.887	14.278.219.887	368.886.777	368.886.777
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng (1)	619.638.165	619.638.165	807.638.165	807.638.165
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội (1)	476.029.514	476.029.514	638.112.514	638.112.514
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	1.025.532.719	1.025.532.719
- Ông Phan Văn Quang	-	-	26.000.000.000	26.000.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	740.000.000	740.000.000	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		-	1.060.000.000	1.060.000.000
b) Dài hạn	**71.000.000**	**71.000.000**	**64.000.000**	**64.000.000**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	71.000.000	71.000.000	64.000.000	64.000.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
Cộng	**22.025.418.686**	**22.025.418.686**	**44.741.642.535**	**44.741.642.535**

(1) Là khoản thu hộ, chi hộ các Công ty này.

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

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

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2016		Trong năm		Tại 01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn	**173.224.309.551**	**173.224.309.551**	**424.939.026.205**	**294.974.716.654**	**43.260.000.000**	**43.260.000.000**
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Tân Thuận (1)	26.100.000.000	26.100.000.000	72.200.000.000	74.990.000.000	28.890.000.000	28.890.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương -Chi nhánh Bến Nghé (2)	4.760.000.000	4.760.000.000	5.540.000.000	15.150.000.000	14.370.000.000	14.370.000.000
- Công ty Chứng khoán ACB (3)	47.103.580.266	47.103.580.266	50.357.564.240	3.253.983.974	-	-
- Công ty Chứng khoán MB (3)	31.954.547.860	31.954.547.860	76.972.301.411	45.017.753.551	-	-
- Công ty Chứng khoán SHS (3)	41.516.144.000	41.516.144.000	46.749.707.464	5.233.563.464	-	-
- Công ty Chứng khoán SSI (3)	-	-	19.002.216.565	19.002.216.565	-	-
- Công ty Chứng khoán Tân Việt (3)	21.790.037.425	21.790.037.425	35.832.236.525	14.042.199.100	-	-
- Công ty CP BOT Xây dựng Miền Nam	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
- Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	-	-	65.000.000.000	65.000.000.000	-	-
- Vay các đối tượng khác			47.285.000.000	47.285.000.000		
b. Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	**173.224.309.551**	**173.224.309.551**	**424.939.026.205**	**294.974.716.654**	**43.260.000.000**	**43.260.000.000**

(1) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 019/2015/HĐTDHM ngày 22/12/2015, hạn mức tín dụng là 34.840.440.000 đồng, thời hạn vay 01 năm theo từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay tương ứng với từng thời điểm nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quyền sử dụng đất và các căn hộ theo Hợp đồng thế chấp số 023.1/2015 ngày 07/01/2015, 023.2/2015 và 023.3/2015 ngày 26/10/2015.

(2) Là khoản vay nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 42A/2016/HĐTDHM-DN ký ngày 02/11/2016 với hạn mức 4.760.000.000 đồng, thời hạn vay là 6 tháng, lãi suất vay được nêu tại từng Giấy nhận nợ. Tài sản thế chấp cho khoản vay này quyền sử dụng đất và các căn hộ theo Hợp đồng thế chấp số 41,42,43/2016/HĐTC ngày 01/7/2016.

(3) Các khoản vay chứng khoán có thời hạn gốc là 03 tháng và tự động tái tục sau mỗi 03 tháng, lãi suất theo từng kỳ được công bố.

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Tỷ lệ	Tại 31/12/2016	Tỷ lệ	Tại 01/01/2016
	%	VND	%	VND
Bà Lâm Thị Thanh Bích	1,12%	5.510.000.000	5,17%	9.510.000.000
Bà Dặng Thị Bích Hồng	0,00%	30.000	0,73%	1.344.030.000
Ông Lê Đình Trung	0,00%	-	0,05%	100.000.000
Ông Dặng Đức Trung	0,00%	30.000	0,22%	409.830.000
Bà Lê Thị Thuần	0,00%	-	0,05%	100.000.000
25 cổ đông chiến lược do phát hành cổ phiếu tháng 04/2016	62,45%	306.002.980.000	0,00%	-
Các cổ đông khác	36,43%	178.486.960.000	93,77%	172.533.160.000
Cộng	**100,00%**	**490.000.000.000**	**100,00%**	**183.997.020.000**

Trong năm 2016, Công ty đã phát hành 30.600.298 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông bất thường số 119/NQHĐCĐ-2015 ngày 05/12/2015, Nghị quyết số 24/NQ/HĐQT-2016 ngày 18/01/2016 về việc thông qua giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư là 11.000 đồng/cổ phiếu, và Nghị quyết số 25/NQQ/HĐQT-2016 ngày 18/01/2016 về việc thông qua danh sách nhà đầu tư tiềm năng để chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, vốn góp của chủ sở hữu của Công ty tăng từ 183.997.020.000 đồng lên 490.000.000.000 đồng.

18.2 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 119/NQĐHĐCĐ ngày 05/12/2015, kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Nhu cầu vốn (VNĐ)
1	Nhận chuyển nhượng, đầu tư dự án Khu căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP.HCM	110.000.000.000
2	Nhận chuyển nhượng, đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	150.000.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động kinh doanh phân bón	76.603.278.000
Tổng cộng		**336.603.278.000**

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.2 TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN (TIẾP)

Tuy nhiên, Theo Nghị quyết ĐHĐCD bất thường số 155/2016/DRH/NQ-ĐHCĐ ngày 22/09/2016, Công ty thay đổi (điều chỉnh) phương án sử dụng số tiền huy động từ đợt chào bán như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Nhu cầu vốn (VNĐ)
1	Mua cổ phần vốn góp chi phối (99,95%) tại Công ty Cổ phần Địa Ốc An Phú Long (là chủ đầu tư dự án Khu căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP.HCM) nhằm sở hữu và đầu tư dự án khu phức hợp căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Q.7, Tp.HCM	110.000.000.000
2	Mua cổ phần/ phần góp vốn chi phối (99%) tại Công ty Cổ phần Khai thác Du lịch Phương Trang (dự án Khu nghỉ dưỡng tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	150.000.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động: kinh doanh phân bón; hoạt động kinh doanh khác phù hợp quy định của pháp luật.	76.603.278.000
Tổng cộng		**336.603.278.000**

Từ tháng 04 đến tháng 12 năm 2016, Công ty đã sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Theo phương án sử dụng vốn	Đã thực hiện
1	Mua cổ phần vốn góp chi phối (99,95%) tại Công ty Cổ phần Địa Ốc An Phú Long (là chủ đầu tư dự án Khu căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP.HCM) nhằm sở hữu và đầu tư dự án khu phức hợp căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Q.7, Tp.HCM.	110.000.000.000	109.890.000.000
2	Chuyển tiền cho các cổ đông cty Phương trang để mua phần vốn góp.	150.000.000.000	120.000.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động: kinh doanh phân bón; hoạt động kinh doanh khác phù hợp quy định của pháp luật.	76.603.278.000	76.603.278.000
Tổng cộng		**336.603.278.000**	**306.493.278.000**

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2016 Cổ phiếu	Tại 01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	49.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	49.000.000	18.399.702
+ Cổ phiếu phổ thông	49.000.000	18.399.702
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	285.850
+ Cổ phiếu phổ thông	-	285.850
Số lượng cổ phiếu tái phát hành	-	285.850
+ Cổ phiếu thường	-	285.850
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	49.000.000	18.399.702
+ Cổ phiếu phổ thông	49.000.000	18.399.702
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	*10.000*	*10.000*

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

18.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2015	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**(1.997.652.689)**	**1.186.722.152**	**1.581.735.609**		**202.770.588.692**
- Lãi trong trước	-	-	-	-	14.338.087.676	-	14.338.087.676
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	1.997.652.689	-	-	-	1.997.652.689
- Điều chỉnh khác	-	-	-	-	705.068.910	-	705.068.910
Tại 31/12/2015	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**-**	**1.186.722.152**	**16.624.892.195**	**-**	**219.811.397.967**
Tại 01/01/2016	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**-**	**1.186.722.152**	**16.624.892.195**	**-**	**219.811.397.967**
- Lãi trong năm	-	-	-	-	68.991.494.227	(29.547)	68.991.464.680
- Phát hành cổ phiếu	306.002.980.000	30.479.298.000	-	-	-	-	336.482.278.000
- Trích các quỹ 2015 (*)	-	-	-	1.433.800.000	(2.867.600.000)	-	(1.433.800.000)
- Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát từ lợi nhuận 2015 (*)	-	-	-	-	(300.000.000)	-	(300.000.000)
- Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2016 (*)	-	-	-	-	(408.000.000)	-	(408.000.000)
- Tăng giảm khác	-	-	-	(1.179.162.285)	-	39.747.837	(1.139.414.448)
Tại 31/12/2016	**490.000.000.000**	**48.482.061.620**	**-**	**1.441.359.867**	**82.040.786.422**	**39.718.290**	**622.003.926.199**

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 116/2016/DRH/BBH-ĐHCĐ ngày 27/04/2016.

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 31/12/2016		Tại 01/01/2016	
	Tương đương VND	USD	Tương đương VND	USD
Ngoại tệ các loại:				
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	-	-	687.194	42,72

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
a. Doanh thu	**106.388.123.021**	**185.007.298.135**
Doanh thu môi giới bất động sản	4.390.000.000	5.108.181.818
Doanh thu bán bất động sản	23.848.242.899	42.840.458.183
Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	927.887.235	689.017.444
Doanh thu quản lý dự án	1.947.258.923	-
Doanh thu bán phân bón	75.274.733.964	136.369.640.690
b. Doanh thu với các bên liên quan	-	-

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn bán bất động sản	17.014.833.452	22.860.484.495
Giá vốn phân bón	72.457.077.120	125.341.018.220
Cộng	**89.471.910.572**	**148.201.502.715**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	30.382.939	12.621.782
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	49.307.495	-
Lãi chuyển nhượng vốn góp	52.810.700.000	-
Cộng	**52.890.390.434**	**12.621.782**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	17.209.317.024	7.153.293.219
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(15.596.481.164)	-
Lỗ chuyển nhượng vốn góp	2.676.200.000	-
Bán chứng khoán kinh doanh	902.609.416	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	4.166.059.248
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư	-	52.694.251
Chi phí khác	10.574.714	3.413.981
Cộng	**5.202.219.990**	**11.375.460.699**

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**26.721.507.973**	**5.038.631.083**
Chi phí nhân viên quản lý	17.440.578.198	2.591.600.794
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.253.345.052	11.701.057
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	363.575.028	331.429.343
Thuế và các khoản lệ phí	88.365.452	149.623.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.209.142.749	1.382.329.553
Phân bổ lợi thế thương mại	507.234.565	-
Chi phí khác bằng tiền	1.859.266.929	571.946.824
b. Các khoản chi phí bán hàng	-	-
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi do thanh lý, nhượng bán TSCĐ trong năm	61.751.931	-
Chênh lệch do hoàn trả lại căn nhà 331 Trần Xuân Soạn	17.600.000.000	-
Thu nhập do người mua hủy đặt cọc	2.500.000.000	-
Thu nhập khác	9.945.431	-
Cộng	**20.171.697.362**	-

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

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Điều chỉnh do quyết toán thuế	262.346.208	-
Chi phí khác	14.000.000	-
Cộng	**276.346.208**	**-**

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**81.085.966.094**	**20.404.325.420**
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	**2.127.953.147**	**7.169.482.505**
- Chi phí không được trừ	1.081.046.051	331.946.824
- Chi phí lãi vay tương ứng vốn điều lệ góp thiếu	1.046.907.096	6.837.535.681
Điều chỉnh giảm các khoản thu nhập chịu thuế	**(22.741.412.171)**	**-**
Lợi nhuận điều chỉnh giảm khi hợp nhất	566.327.849	-
Phần lợi nhuận/lỗ trong công ty liên kết	(23.307.740.020)	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	**60.472.507.070**	**27.573.807.925**
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	53.639.097.623	7.593.834.237
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động	6.833.409.447	19.979.973.688
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	**60.472.507.070**	**27.573.807.925**
Thuế suất	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**12.094.501.414**	**6.066.237.744**

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	68.991.494.227	14.338.087.676
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	(300.000.000)
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	40.973.692	18.399.702
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.684**	**763**

29. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	68.991.494.227	14.338.087.676
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	(300.000.000)
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	40.973.692	18.399.702
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.684**	**763**

30. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ và số dư của Công ty với các bên liên quan cụ thể như sau:

Số dư với các bên liên quan	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Phải thu	**75.832.910.992**	**58.000.642.000**
Bà Đặng Bích Vân	87.000.000	-
Bà Lâm Thị Thanh Bích	39.130.799.040	-
Ông Đặng Đức Thành (tạm ứng)	3.500.000.000	-
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	2.114.469.952	27.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	31.000.642.000	31.000.642.000
Tạm ứng	**14.646.000.000**	-
Ông Lê Quốc Kỳ Quang	14.646.000.000	-
Phải trả	-	**3.958.692.770**
Bà Đặng Bích Hồng	-	3.958.692.770

Giao dịch với các bên liên quan	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Bán hàng và thu nhập khác	**17.872.727.273**	-
Bà Đặng Bích Vân (doanh thu thanh lý xe)	272.727.273	-
Bà Lâm Thị Thanh Bích (thu nhập do hủy hợp đồng chuyển nhượng BĐS tại Trần Xuân Soạn, Q.7)	17.600.000.000	-
Mua hàng		
Ông Đặng Đức Thành	48.000.000	-
Vay		
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	65.000.000.000	-
Chi trả tiền vay		
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	65.000.000.000	-
Chi trả lãi vay		
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	1.490.000.000	-
Nhận cổ tức		
Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	12.317.000.000	-

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giao dịch khác		
+ Thu hộ		
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	27.337.118.000	-
+ Chi hộ		
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	8.810.598.386	1.023.141.840

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	**5.549.484.980**	**810.871.000**
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc	4.118.884.731	570.871.000
Lương và phụ cấp của Hội Đồng Quản Trị	1.022.600.249	-
Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	408.000.000	240.000.000

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm 2016	Doanh thu bán phân bón VND	Doanh thu bán Bất động sản VND	Môi giới Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	75.274.733.964	23.848.242.899	*4.390.000.000*	2.875.146.158	106.388.123.021
Chi phí bộ phận	(72.457.077.120)	(17.014.833.452)	-	-	(89.471.910.572)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	***2.817.656.844***	***6.833.409.447***	***4.390.000.000***	***2.875.146.158***	***16.916.212.449***
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(26.721.507.973)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					**(9.805.295.524)**
Doanh thu tài chính					52.890.390.434
Chi phí tài chính					(5.202.219.990)
Thu nhập khác					20.171.697.362
Chi phí khác					(276.346.208)
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD					23.307.740.020
Lợi nhuận trước thuế					**81.085.966.094**
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(12.094.501.414)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**68.991.464.680**
Tổng tài sản					**832.805.342.057**
Tổng nợ phải trả					**210.801.415.858**

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Năm 2015	Doanh thu bán phân bón VND	Doanh thu bán Bất động sản VND	Môi giới Bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	136.369.640.690	42.840.458.183	5.108.181.818	689.017.444	185.007.298.135
Chi phí bộ phận	(125.341.018.220)	(22.860.484.495)	-	-	(148.201.502.715)
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	***11.028.622.470***	***19.979.973.688***	***5.108.181.818***	***689.017.444***	***36.805.795.420***
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					(5.038.631.083)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					**31.767.164.337**
Doanh thu tài chính					12.621.782
Chi phí tài chính					(11.375.460.699)
Thu nhập khác					-
Chi phí khác					-
Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên kết, LD					-
Lợi nhuận trước thuế					**20.404.325.420**
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(6.066.237.744)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**14.338.087.676**
Tổng tài sản					**326.858.632.563**
Tổng nợ phải trả					**107.047.234.596**

32. 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 4.14.

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 hợp nhất Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 ghi sổ	
	Tại 31/12/2016	**Tại 01/01/2016**
	VND	**VND**
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.486.421.988	3.380.731.676
Đầu tư ngắn hạn	7.028.011.031	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	227.920.339.074	164.913.729.683
Đầu tư dài hạn khác	-	13.600.000.000
Tổng cộng	**243.434.772.093**	**182.013.128.066**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay và nợ thuê tài chính	173.224.309.551	43.260.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	22.161.591.363	57.556.210.150
Chi phí phải trả	290.293.250	268.984.278
Tổng cộng	**195.676.194.164**	**101.085.194.428**

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 31/12/2016.

32. 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.

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

RỦI RO THỊ TRƯỜNG

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

Rủi ro tiền tệ

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

Rủi ro giá

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

Công ty có các hoạt động đầu tư vốn vào các công ty niêm yết và chưa niêm yết và chịu rủi ro biến động giá của các khoản đầu tư này. Các yếu tố rủi ro ảnh hưởng đến kết quả của các khoản đầu tư này bao gồm kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của các công ty được đầu tư và điều kiện thị trường. Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị.

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.

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

MỤC TIÊU QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO TÍN DỤNG

Rủi ro tín dụng là rủi ro Công ty bị thiệt hại 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. Hội đồng Quản trị 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 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. Hội đồng Quản trị 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. 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.

32. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP)

RỦI RO THANH KHOẢN (TIẾP)

Công nợ tài chính	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tại 31/12/2016				
Phải trả người bán và phải trả khác	22.090.591.363	71.000.000	-	22.161.591.363
Chi phí phải trả	290.293.250	-	-	290.293.250
Vay và nợ thuê tài chính	173.224.309.551	-	-	173.224.309.551
Cộng	**195.605.194.164**	**71.000.000**	**-**	**195.676.194.164**
Tại 01/01/2016				
Phải trả người bán và phải trả khác	57.492.210.150	64.000.000	-	57.556.210.150
Chi phí phải trả	268.984.278	-	-	268.984.278
Vay và nợ thuê tài chính	43.260.000.000	-	-	43.260.000.000
Cộng	**101.021.194.428**	**64.000.000**	**-**	**101.085.194.428**

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.

Tài sản tài chính	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tại 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.486.421.988	-	-	8.486.421.988
Đầu tư ngắn hạn	7.028.011.031	-	-	7.028.011.031
Phải thu khách hàng và phải thu khác	156.070.933.928	71.849.405.146	-	227.920.339.074
Cộng	**171.585.366.947**	**71.849.405.146**	**-**	**243.434.772.093**
Tại 01/01/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.380.731.676	-	-	3.380.731.676
Đầu tư ngắn hạn	118.666.707	-	-	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	38.078.306.140	126.835.423.543	-	164.913.729.683
Đầu tư dài hạn	-	13.600.000.000	-	13.600.000.000
Cộng	**41.577.704.523**	**140.435.423.543**	**-**	**182.013.128.066**

33. CÁC THÔNG TIN KHÁC

33.1 NHỮNG KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Không có khoản nợ tiềm tàng 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 hợp nhất mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa được ghi nhận.

33.2 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Căn cứ theo Nghị quyết HĐQT số 07/2017/DRH/NQ-HĐQT ngày 03/03/2017 về việc thanh lý Hợp đồng Hợp tác Đầu tư với Công ty TNHH Tiến Thịnh, Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước đã ký Biên bản Thanh lý hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Tiến Thịnh số 083/2017/BBTL/TT-DRH ngày 04/03/2017. Theo đó, Công ty TNHH Tiến Thịnh sẽ hoàn trả số tiền góp vốn của Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước số tiền giá trị 31.000.000.000 đồng.

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

33.3 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.

33.4. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện cam kết phải trả cho việc thuê văn phòng làm việc và ban quản lý dự án như sau:

	Tại 31/12/2016 VND	Tại 01/01/2016 VND
Trong vòng 1 năm	5.614.485.600	2.038.320.000
Trên 01 năm đến 05 năm	-	2.038.320.000
Cộng	**5.614.485.600**	**2.038.320.000**

34. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2015 của Công ty đã được kiểm toán.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2017

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Phạm Thị Mai Nương	Lê Thị Thuần	Phan Tấn Dạt