DRH

ĐỒNG LÒNG KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

DREAMHOUSE

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015

ANNUAL REPORT

Lập tháng 4 năm 2016

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	4
4	Sơ đồ tổ chức	6
5	Hội đồng quản trị	7
6	Ban kiểm soát	10
7	Ban Tổng Giám đốc - Kế toán trưởng	11
8	Công ty liên kết	12
9	Định hướng phát triển	13
10	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	16
3	Tình hình đầu tư các dự án	18
4	Hoạt động của Công ty liên kết	36
5	Tình hình tài chính	36
6	Cổ đông	37
7	Báo cáo tác động liên quan môi trường - xã hội	38
III	**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**	**39**
1	Đánh giá kết quả hoạt động	39
2	Tình hình tài chính	39
3	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý	39
4	Kế hoạch phát triển	40
IV	**Đánh giá của Hội đồng quản trị**	**40**
1	Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Dream House	40
2	Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc	41
3	Các kế hoạch, định hướng	41
V	**Quản trị Công ty**	**41**
1	Hội đồng quản trị	41
2	Ban kiểm soát	44
3	Giao dịch và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát	45
VII	**Báo cáo tài chính**	**47**

THÔNG ĐIỆP

CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đông,

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

Năm 2015 là một năm đặc biệt đối với Dream House khi hoàn thành tái cơ cấu và định vị lại mình. Quá trình chuyển đổi vốn dễ gặp những khó khăn và rào cản, nhưng với sự đồng lòng của những cổ đông cũ và cổ đông mới, Dream House hoàn thành kế hoạch kinh doanh của năm và tạo dựng được những nền tảng cơ bản để vươn lên tầm cao mới trong những năm tiếp theo.

Hội đồng quản trị nhìn nhận rằng, năm 2016 tuy vẫn còn những khó khăn, Việt Nam vẫn là ngôi sao sáng trong khu vực với mức tăng trưởng GDP trên 6,5%. Thị trường bất động sản cũng sẽ có những bước tiến tích cực hòa nhịp chung với nền kinh tế. Với cơ cấu nhân sự mới đầy nhiệt huyết và năng động, sự hỗ trợ tận tâm từ các cổ đông sẽ giúp Dream House có được thế và lực mới để hoạt động hiệu quả hơn và tập trung vào hoạt động cốt lõi của mình.

Thay mặt cho HĐQT Công ty, tôi trân trọng gửi đến Quý Cổ đông lời tri ân vì đã luôn ủng hộ, đồng hành cùng Dream House trong thời gian qua, đặc biệt là đợt phát hành vừa rồi. Tôi tin tưởng rằng, với những cải cách nội tại và chiến lược kinh doanh được tính toán kỹ lưỡng, chúng ta sẽ gặt hái thêm nhiều thành công trong năm 2016 và đặc biệt là các năm tiếp theo, đưa Dream House trở thành một doanh nghiệp uy tín tại thị trường bất động sản Việt Nam, gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý cổ đông, đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của xã hội.

Trân trọng cám ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT

S.Đ.K.K.D: 0304266964 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

ĐẶNG ĐỨC THÀNH

I. THÔNG TIN CHUNG

1. 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	0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 11 ngày 18 tháng 08 năm 2010
Vốnđiều lệ	300.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	183.997.020.000 đồng
Trụ sở chính	331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Q7, TP.HCM
Điện thoại	(84.8) 38 223 771
Fax	(84.8) 38 223 727
Văn phòng giao dịch	Lầu 9, tòa nhà Central Park, 117 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM
Website	www.dreamhouse.vn
Mã cổ phiếu	DRH

2. CHẶNG ĐƯỜNG 10 NĂM PHÁT TRIỂN

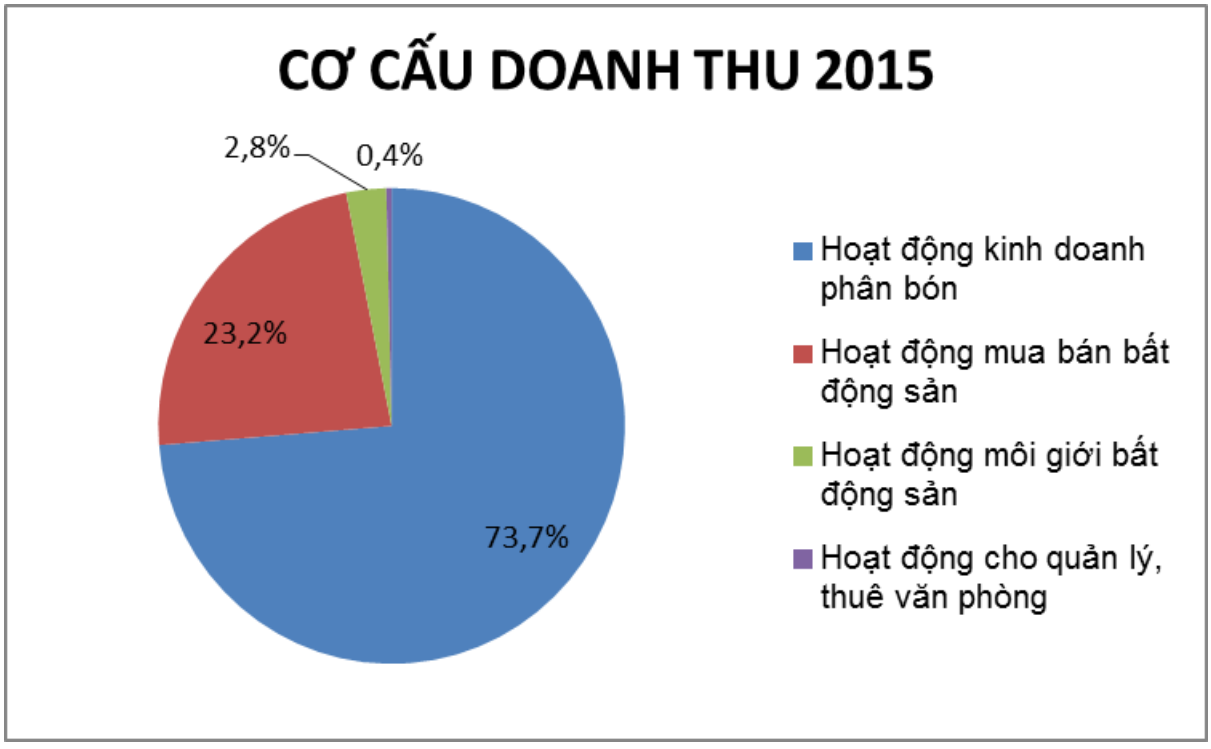
2015	• Thực hiện tái cấu trúc toàn diện Công ty, chuyển hướng mạnh sang hoạt động đầu tư dự án. • Được Ủy ban chứng khoán chấp nhận tăng vốn từ 184 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng
2010	• Tháng 10/2010 Công ty tăng vốn điều lệ lên 184 tỷ đồng từ mức 149,9 tỷ đồng • Tháng 07/2010, gần 15 triệu cổ phiếu của Công 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

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 11 ngày 18 tháng 08 năm 2010

- ✓ 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



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 2015 đạt hơn 136 tỷ đồng, chiếm 73.7% doanh thu toàn Công ty

Hoạt động môi giới, mua bán bất động sản: là hoạt động chủ lực và truyền thống của Công ty. Thị trường chủ yếu là Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lận cận . Doanh thu năm 2015 là 47,9 tỷ đồng, chiếm 25,9% doanh thu toàn Công ty

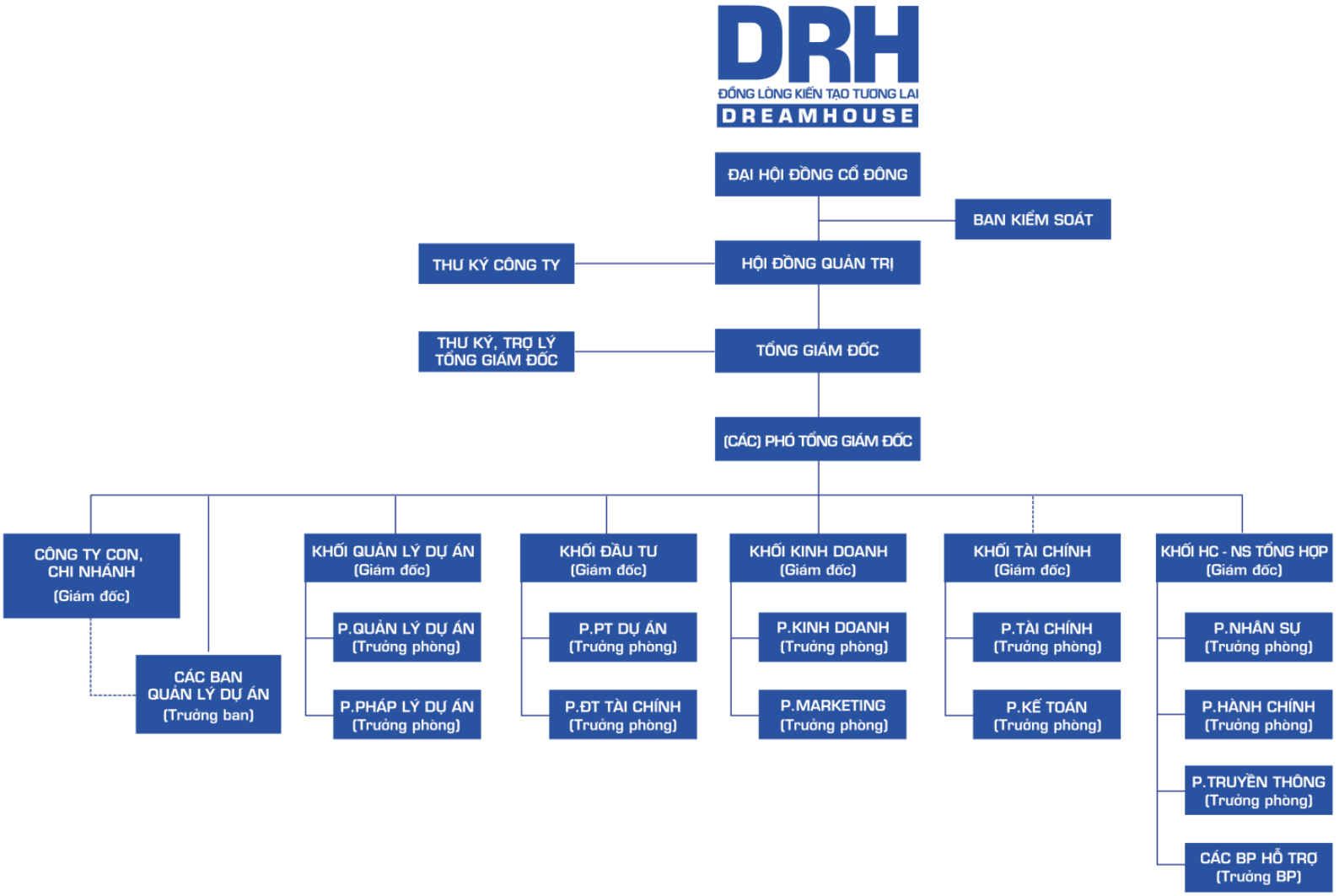
Hoạt động quản lý, cho thuê văn phòng căn hộ: đây là mảng kinh doanh nhằm tận dụng mặt bằng và tài sản là bất động sản đầu tư trong thời gian chờ bán. Thị trường chủ yếu tại Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2015, hoạt động này đóng góp hơn 600 triệu đồng doanh thu, chiếm 0,4% tổng doanh thu toàn Công ty.

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

Hoạt động đầu tư dự án: là hoạt động được xác định là mũi nhọn của Công ty trong thời gian tới. Hiện tại, Công ty đang là chủ đầu tư, liên kết đầu tư các dự án sau:

- Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước - Dream House City, diện tích 45,86 hecta tại Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- Dự án căn hộ An Phú Long tại 1177 Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích 2.820 m^2.
- Dự án Khu căn hộ cao tầng tại 277 Bến Bình Đông, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, với diện tích đất quy hoạch hơn 5.400 m^2, quy mô dân cư khoảng 900 người
- Dự án Trường Trung học Tư thục, diện tích 6.360 m^2, tại 64C đường Nguyễn Thị Thập, phường Bình Thuận, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
- Khu du lịch nghỉ dưỡng Lộc An, xã Lộc An, huyệt Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích 115.428 m^2.
- Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7 hecta tại Thị trấn An Thới, xã Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang.

4. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



5. 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**
Ủy viên 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 **NGUYỄN TRUNG KIÊN**
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông tham gia HĐQT từ tháng 06/2015



Ông **TRẦN NGỌC ĐÍNH**
Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông tham gia HĐQT từ tháng 06/2015



Bà **VÕ DIỆP CẨM VÂN**
Ủy viên Hội đồng quản trị
Bà tham gia HĐQT từ tháng 06/2015

6. BAN KIỂM SOÁT



Bà **ĐOÀN THỊ MỸ NHUNG**
Trưởng Ban kiểm soát
Bà 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





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

7. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC - KẾ TOÁN TRƯỞNG

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)





Bà **LÊ THỊ THUẦN**
Bà đảm nhiệm Kế toán trưởng Công ty từ năm 2008 đến nay

8. CÔNG TY LIÊN KẾT

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

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

- **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng**
  - Địa chỉ: K123/149 Cù Chính Lan, Quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản
  - Vốn điều lệ: 34.700.000.000 đồng
  - Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
    - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 10.380.000.000 đồng
    - ✓ Số lượng cổ phần : 1.038.000 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 29,91%
- **Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam**
  - Địa chỉ: số 6 lô C1 Rubyland, KĐT Mỹ Phước, Bến Cát, Bình Dương
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản
  - Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
  - Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
    - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 13.500.000.000 đồng
    - ✓ Số lượng cổ phần : 1.350.000 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 16,88%
- **Công Ty CP Tri thức Doanh nghiệp Quốc tế**
  - Địa chỉ: 331 Trần Xuân Soạn, Phường Tân Kiểng, Quận 7, TPHCM
  - Lĩnh vực kinh doanh chính: Đào tạo nghề, tổ chức sự kiện, phát hành sách - báo.
  - Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
  - Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:
    - ✓ Vốn thực góp/đầu tư : 14.500.000.000 đồng
    - ✓ Số lượng cổ phần : 1.450.000 cổ phần
    - ✓ Tỷ lệ sở hữu : 48,33%

9. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Mục tiêu và chiến lược

Với mục tiêu từng bước đưa Dream House thành nhà phát triển bất động sản và đầu tư vốn hàng đầu, trong giai đoạn 2014 - 2015 Công ty đã thực hiện thành công tái cấu trúc toàn diện, trên cơ sở đó, từ năm 2016 trở đi Công ty đã có đầy đủ các điều kiện tăng tốc phát triển.

Tại Dream House, con người được xem là nhân tố quan trọng nhất để tạo sự lớn mạnh. Công ty đã và đang tuyển dụng nhân sự có chất lượng để đáp ứng các mục tiêu lâu dài. Việc tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, chia sẻ hài hòa lợi ích giữa Công ty và nhân viên luôn được Ban lãnh đạo quan tâm thường trực.

Việc phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 490 tỷ đồng thành công trong Quý 1/2016 có ý nghĩa đặc biệt quan trọng, khẳng định sự tin tưởng của các đối tác vào tiềm năng phát triển, và là bước tiến mạnh mẽ về năng lực tài chính của Công ty.

Công tác quản trị được đẩy mạnh theo nguyên tắc minh bạch, chuẩn hóa tất cả các hoạt động thông qua các quy chế, quy trình...

Các định hướng hoạt động

Trong năm 2016, Dream House sẽ đưa ra thị trường dòng sản phẩm căn hộ tại dự án 1177 Huỳnh Tấn Phát (Quận 7) và 277 Bến Bình Đông (Quận 8), dòng sản phẩm biệt thự biển tại xã Lộc An huyện Đất Đỏ, BR-VT).

Công ty sẽ đẩy nhanh thủ tục đầu tư, thu xếp vốn cho các dự án hiện hữu còn lại để triển khai cho giai đoạn từ 2017 trở đi.

Trong định hướng sắp tới, để đẩy mạnh hơn nữa mảng chủ lực là kinh doanh/phát triển 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 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.

Hoạt động kinh doanh phân bón vẫn được duy trì, việc mở rộng sẽ được xem xét khi có điều kiện thuận lợi.

Hướng đến môi trường, cộng đồng

Các cấp quản lý tại Dream House ý thức mạnh mẽ rằng, doanh nghiệp muốn phát triển bền vững thì các bên liên quan đến hoạt động của mình cũng được chia sẻ lợi ích hài hòa và chính đáng, bao gồm xã hội, cộng đồng và các vấn đề liên quan đến môi trường.

Dream House sẽ tiếp tục phát huy truyền thống phát triển vì cộng đồng trước đây như: đóng góp quỹ học bổng học sinh nghèo vượt khó Trường Đốc Binh Kiều (Đồng Tháp), trao quà cho người nghèo phường Tân Kiểng (Quận 7, TPHCM) vào các dịp Tết,...

Trong việc đầu tư xây dựng các dự án/công trình sắp tới, việc đảm bảo sự trong sạch về môi trường (khói bụi, tiếng ồn,..), an toàn lao động ... sẽ được xem xét kỹ và đầy trách nhiệm, không chỉ trong chính sách mà cả trong việc giám sát thực thi.

10. 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.

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…

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.

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

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

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.

Rủi ro môi trường

Rủi ro phát sinh do Dream House hoặc nhà thầu trong khi xây dựng các các công trình có thể gây 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

Khoản mục	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	Tỷ lệ TH/KH	Tỷ lệ TH/2014
Tổng tài sản	**300.362**		**326.859**		**108,8%**
Doanh thu thuần	**199.229**	**272.700**	**185.007**	**67,8%**	**92,9%**
Hoạt động kinh doanh phân bón	190.354	240.500	136.370	56,7%	71,6%
Hoạt động mua bán bất động sản	8.297	25.000	42.840	171,4%	516,3%
Hoạt động môi giới bất động sản	578	6.000	5.108	85,1%	884,4%
Hoạt động cho quản lý, thuê văn phòng	-	1.200	689	57,4%	
Giá vốn hàng bán	**180.973**	**241.860**	**148.202**	**61,3%**	**81,9%**
Lợi nhuận gộp	**18.255**	**30.840**	**36.806**	**119,3%**	**201,6%**
Doanh thu hoạt động tài chính	**2.838**	**2.500**	**13**	**0,5%**	**0,4%**
Cổ tức, lợi nhuận được chia, chuyển nhượng vốn	2.812	2.000	-	0,0%	0,0%
Lãi tiền gửi, cho vay …	26	500	13	2,5%	49,1%
Chi phí tài chính	**6.385**	**11.000**	**11.375**	**103,4%**	**178,2%**
Trong đó: Chi phí lãi vay	8.766	10.000	7.153	71,5%	81,6%
Chi phí bán hàng	**-**	**500**	**-**	**0,0%**	
Chi phí quản lý	**3.257**	**4.000**	**5.039**	**126,0%**	**154,7%**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**11.450**	**17.840**	**20.404**	**114,4%**	**178,2%**
Lợi nhuận khác	**387**	**-**	**-**		0,0%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.838	17.840	20.404	114,4%	172,4%
Lợi nhuận sau thuế	**11.249**	**14.000**	**14.338**	**102,4%**	**127,5%**
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	-	-	-	-	-

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

Họ và tên	Chức vụ	Ngày đảm nhiệm	Số lượng cổ phần nắm giữ (*)	Tỷ lệ nắm giữ
Phan Tấn Đạt	Tổng giám đốc	20/11/2015	0	0%
Lê Đình Trung	Phó Tổng giám đốc	Năm 2009	10.000	0,05%
Lê Thị Thuần	Kế toán trưởng	Năm 2008	10.000	0,05%

(*): Là số lượng cổ phiếu DRH nắm giữ tại ngày 31/12/2015

Tóm tắt lý lịch Ban điều hành

- Ông: **Phan Tấn Đạt** Tổng giám đốc
  - Số CMND : 212184047 ngày cấp: 27/04/2015 tại Quảng Ngãi
  - Giới tính : Nam
  - Năm sinh : 1984

- Nơi sinh : Quảng Ngãi
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Thường trú : 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 Hội đồng quản trị 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: Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

- Ông: **Lê Đình Trung,** Phó Tổng giám đốc
  - Số CMND : 191342383 ngày cấp: 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
  - Thường trú : 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 tại TP.HCM
    - ✓ Từ 2006 - 2008: Kế toán trưởng - Công ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
    - ✓ Từ 2009 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu Tư Căn Nhà Mơ Ước; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng

- Bà: **Lê Thị Thuần**, Kế toán trưởng
  - Số CMND : 211635108 ngày cấp: 02/07/2002 tại Bình Định
  - Giới tính : Nữ
  - Năm sinh : 1979
  - Nơi sinh : Bình Định
  - Quốc tịch : Việt Nam
  - Dân tộc : Kinh
  - Thường trú : 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

Thay đổi Ban điều hành trong năm

Họ và tên	Chức danh trước khi rời chức vụ	Ngày rời chức vụ	Chức vụ hiện tại tại DRH
Nguyễn Trung Kiên	Tổng Giám đốc	20/11/2015	Thành viên HĐQT
Đặng Đức Trung	Phó Tổng giám đốc	31/01/2016	-

Thông tin nhân sự nhân sự

Thông tin cơ bản	Số liệu 31/12/2015	Số liệu 29/02/2016
Tổng số CBCNV	27	41
Trình độ từ Đại học trở lên	23	35
Trình độ đến Cao đẳng	4	6
Thu nhập bình quân/tháng	11,3 triệu đồng	-

Với sự cải thiện về kết quả hoạt động kinh doanh, thu nhập bình quân của người lao động tại Dream House cũng tăng lên hơn 30% từ mức 8,48 triệu/người/tháng.

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

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

Hồ sơ pháp lý

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

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai".

- Văn bản số 1746/UBND-CN ngày 09/07/2012 của UBND huyện Nhơn Trạch "V/v đóng góp ý kiến Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai".
- Văn bản số 1426/SXD-QLQH ngày 09/07/2012 của Sở Xây dựng Đồng Nai "V/v góp ý thẩm định hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai".
- Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 22/07/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 KDC tại xã Phước An, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- 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.

Mô tả dự án

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



Hình 1: Sơ đồ vị trí – Dự án Dream House City

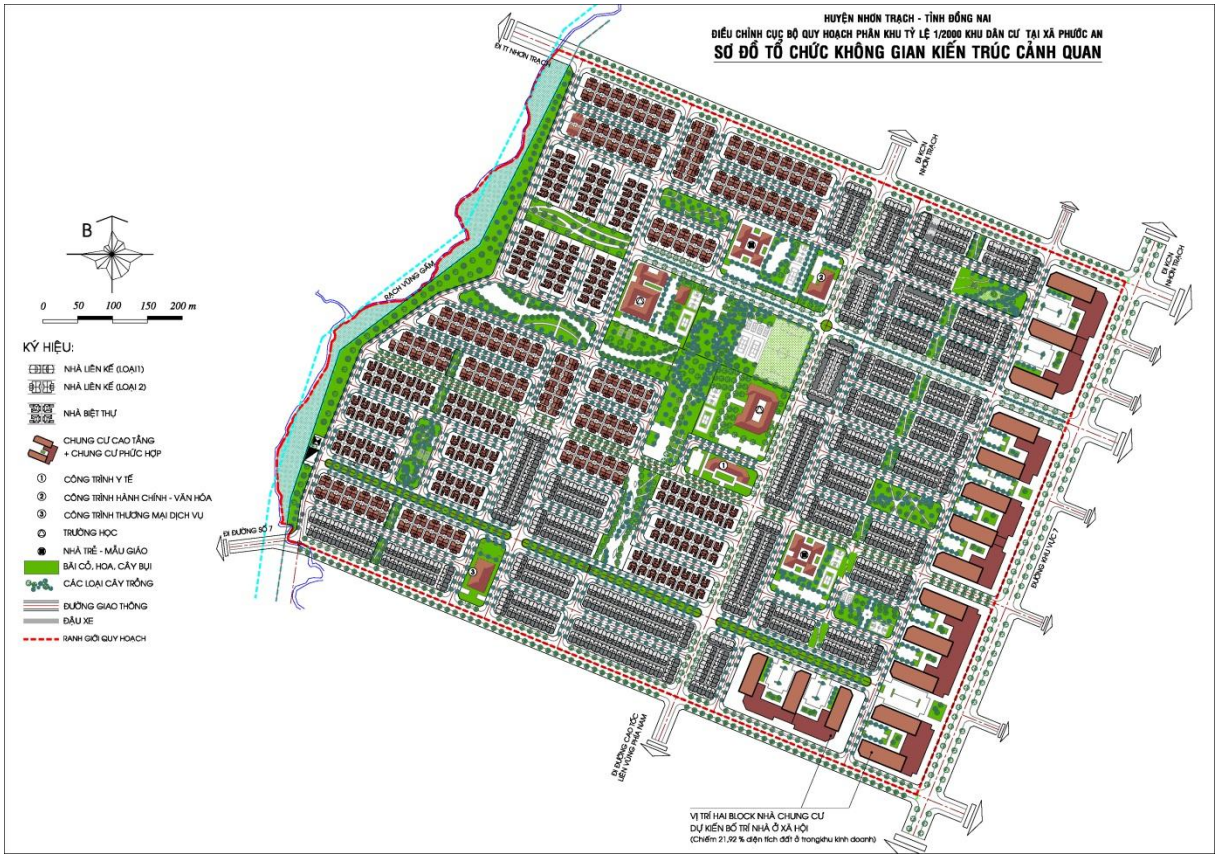
Quy mô dự án: Tổng diện tích đất quy hoạch 45,11 ha. Trong đó:

- Đất ở : 211.982 m2.
- Đất công cộng – dịch vụ đô thị : 24.342 m2.
- Đất công viên cây xanh : 77.776 m2.

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 675 m2
- Đất giao thông : 136.375 m2.

(Đã trừ phần quy hoạch 1/2000 hộ UBND huyện Nhơn Trạch)

- **Hình thức đầu tư**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước.
  - Đơn vị liên kết đầu tư: Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam.
- **Giai đoạn thực hiện đầu tư:** đến năm 2020
- **Vốn đầu tư dự kiến:** 960 tỷ đồng



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



Hình 3: Phối cảnh dự án Dream House City

- **Hiện trạng Dự án**
  - Đã hoàn thành điều chỉnh QH 1/2000
- **Kế hoạch thực hiện 2016**
  - Quy hoạch 1/500; Lập phương án bồi thường GPMB.

b. Dự án Trường Trung học Tư thục Quốc Tế

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

Mô tả dự án

- Tọa lạc tại số 74C đường Nguyễn Thị Thập, phường Bình Thuận quận 7, TP.HCM.

Hình thức đầu tư

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



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

Quy mô dự án

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

Hiện trạng dự án

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

Kế hoạch thực hiện 2016

- Hoàn thành việc xin miễn giảm thuế chuyển mục đích sử dụng đất dự án theo chương trình của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa

đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường.

- Hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của dự án.



Hình 5: Phối cảnh dự án Trường trung học tư thục Quốc tế

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

- **Hồ sơ pháp lý**

  - Quyết định số 2770/QĐ-UBND, ngày 22/12/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và Khu đô thị mới Suối Lớn tại Ấp 7, Thị trấn An Thới, xã Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang. Quy mô khoảng 280,7 hecta.

  - Biên bản thỏa thuận ngày 14/09/2011 giữa Công Ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang và Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long về việc xác định ranh giới và chuyển giao đầu tư dự án Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7hecta

  - Văn bản số 970/VP-KTCN ngày 21/02/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang về thuận chủ trương Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long đầu tư dự án Khu dân cư & Vui chơi giải trí Suối Lớn 59,7hecta

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

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



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

- **Hình thức đầu tư/sở hữu**: Dự kiến hình thành Công ty con để khai thác dự án, gồm các cổ đông: Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước; Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long; Cá nhân khác.

- **Quy mô dự án**

  - Tổng diện tích dự án: 59,7 hecta. Trong đó
    - ✓ Đất hỗn hợp (các công trình khu thương mại, giải trí, dịch vụ, khách sạn…: 3,52 hecta
    - ✓ Đất ở nông thôn (biệt thự - vườn): 4,77hecta
    - ✓ Đất cây xanh, mặt nước: 38,68hecta
    - ✓ Đất giao thông:12,75hecta



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

- **Tổng mức đầu tư dự kiến**: 363,8 tỷ đồng
- **Hiện trạng dự án:** Đã đền bù giải phóng mặt bằng 100%
- **Kế hoạch 2016:**

  - Bồi hoàn 100% chi phí đền bù giải tỏa (Đã thực hiện xong Quý 1/2016)
  - Hoàn thành Giấy chứng nhận đầu tư.
  - Hoàn thành thủ tục giao đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d. Khu căn hộ phức hợp 1177 Huỳnh Tấn Phát, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Hồ sơ pháp lý**

  - Văn bản số 759/UBND-ĐT ngày 21/03/2008 của UBND Quận 7 Về ý kiến quy hoạch địa điểm đầu tư dự án của Công ty Cổ phần địa ốc An Phú Long tại phường Phú Thuận.
  - Văn bản số 3430/SQHKT-QHKV1 ngày 25/09/2008 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về việc Cung cấp thông tin quy hoạch tại khu đất đường Huỳnh Tấn phát, phường Phú Thuận, Quận 7
  - Văn bản số 6594/TNMT-QHSDĐ ngày 09/07/2009 của Sở Tài Nguyên Môi Trường về việc giải quyết hồ sơ cho phép đầu tư dự án cao ốc căn hộ - thương mại dịch vụ của công ty cổ phần địa ốc An Phú Long tại phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM

- Văn bản số 5043/UBND-ĐTMT ngày 29/09/2009 của UBND TPHCM về việc cho phép Công ty Địa ốc An Phú Long đầu tư dự án cao ốc căn hộ - thương mại dịch vụ tại khu đất thuộc phường Phú Thuận, Quận 7
- Văn bản số 2936/TB-SQHKT ngày 16/10/2009 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc về việc bổ sung tầng cao tại khu đất đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận 7
- Văn bản số 946/UBND-QLĐT ngày 28/04/2010 của UBND Quận 7 về việc thỏa thuận quy hoạch xây dựng công trình Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1, tại phường Phú Thuận, Quận 7 do Công Ty Cổ Phần Địa ốc An Phú Long làm chủ đầu tư
- Văn bản số 3723/ĐLTT-KHVT ngày 24/06/2010 của Điện Lực Tân Thuận về việc thỏa thuận cấp điện cho dự án xây dựng Cao ốc căn hộ - thương mại dịch vụ An Phú Long Land 1 tại phường Phú Thuận Quận 7
- Giấy chứng nhận thẩm quyền về phòng cháy và chữa cháy số 1027/TD-PCCC ngày 20/07/2010 của Sở CSPC&CC TP.HCM
- Văn bản số 703/TTCN-QLTN ngày 21/07/2010 của Trung Tâm Điều Hành Chương Trình Chống Ngập Nước về việc thỏa thuận đấu nối hệ thống thoát nước dự án Cao ốc căn hộ - Thương mại dịch vụ An Phú Long Land 1 số 1177, đường Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, quận 7 vào hệ thống thoát nước chung của thành phố
- Văn bản số 1684/CPCNNB-KT ngày 07/09/2010 của Công Ty Cổ Phần Cấp Nước Nhà Bè về việc thỏa thuận đấu nối đường cấp nước dự án xây dựng Cao ốc căn hộ - Thương mại dịch vụ An Phú Long Land 1 tại phường Phú Thuận quận 7
- Văn bản số 6912/UBND-ĐTMT ngày 31/12/2010 của UBND TP.HCM về việc gia hạn thời gian thực hiện văn bản cho phép đầu tư cho Công ty cổ phần địa ốc An Phú Long
- Văn bản số 04/SXD-TĐDA ngày 13/01/2011 của Sở Xây Dựng ý kiến về thiết kế cơ sở điều chỉnh của dự án đầu tư xây dựng công trình
- Văn bản số 226/SXD-TĐDA ngày 13/01/2011 của Sở Xây Dựng về việc chấp nhận dự án đầu tư xây dựng công trình cao ốc căn hộ thương mại dịch vụ tại số 1177 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q7
- Văn bản số 19/UBND-CTĐT ngày 17/06/2011 của UBND Quận 7 về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở "Cao ốc ăn hộ - thương mại dịch vụ An Phú Long Land 1" tại phường Phú Thuận, quận 7
- Văn bản số 397/TC-QC ngày 24/08/2011 của Cục Tác Chiến về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình
- Văn bản số 9515/TT ngày 25/12/2015 của Sở Xây dựng TPHCM về việc cho phép thi công cọc thử của Dự án Cao ốc ăn hộ - thương mại tại 1177 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM.

Thông tin chung

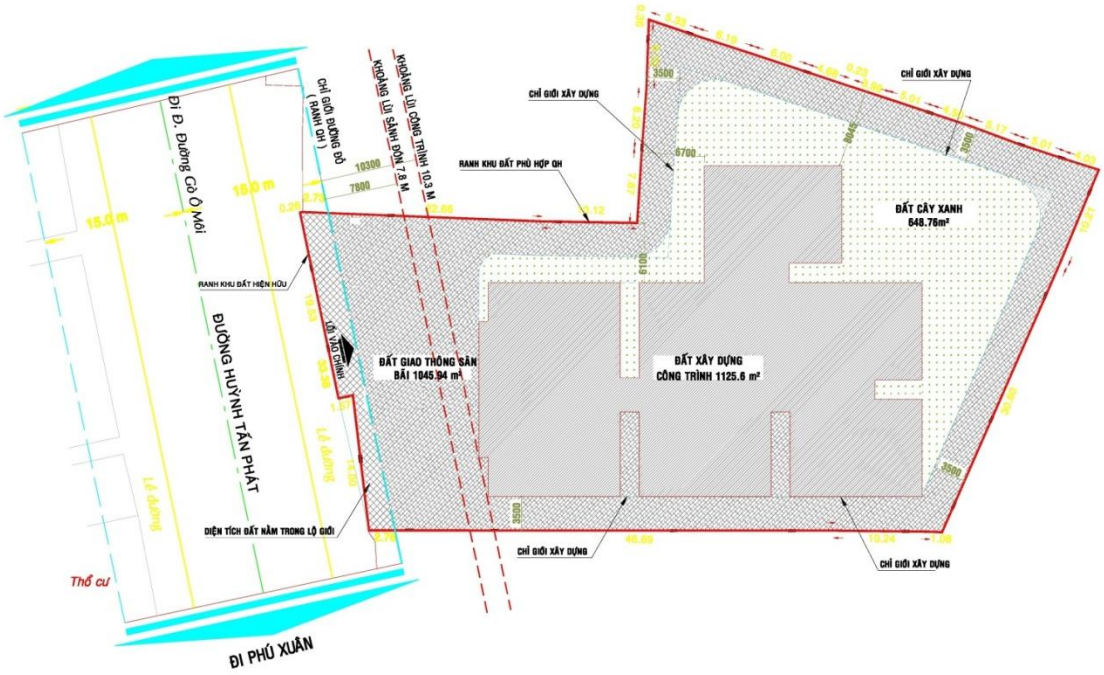
- Chủ đầu tư: Công ty Cp Địa ốc An Phú Long hiện đang là chủ đầu tư Dự án. Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước (DRH) đã ký hợp đồng về việc nhận chuyển nhượng Dự án với Công ty Cp Địa ốc An Phú Long. Thủ tục chuyển nhượng dự án dự kiến hoàn thành cuối Quý 2/2016.

- Địa điểm thực hiện dự án: 1177 Huỳnh Tấn Phát, phường Phú Thuận, quận 7, Tp.HCM



Hình 8: Vị trí dự án Khu căn hộ phức hợp 1177 HTP

- Quy mô, công suất:
  Tổng diện tích đất : 2.820,3 m2
  Diện tích đất xây dựng chung cư : 1.125,6 m2
  Hệ số sử dụng đất : 7,36
  Chức năng ở : 5,48 lần
  Chức năng TM-DV : 1,88 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 : 39,91%
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 24.782 m2 (bao gồm diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật – mái che thang)



Hình 9: Mặt bằng tổng thể khu đất 1177 HTP



Hình 10: Phối cảnh Khu căn hộ phức hợp 1177 HTP

- **Mục tiêu đầu tư**

- DRH đầu tư khu Cao ốc thương mại dịch vụ 1177 HTP 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 169 căn hộ chung cư để bán, với tổng diện tích xây dựng 12.039 m2. Chi tiết như sau:

STT	LOẠI CĂN HỘ PHÂN THEO DIỆN TÍCH (m^2)	SỐ LƯỢNG
1	122,60	02
2	120,63	04
3	111,89	06
4	104,72	02
5	85,44	12
6	69,94	11
7	69,78	22
8	65,14	99
9	59,38	11

- Khu vực thương mại: gồm 3.779 m2 để bán hoặc cho thuê.
- Tầng hầm: cho thuê dịch vụ.

- **Kế hoạch triển khai thực hiện**

- Hoàn thành thủ tục chuyển Dự án: Quý 2/2016
- Trong thời gian hoàn thiện hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng Dự án, DRH sẽ tiến hành khởi công xây dựng và hoàn thiện phần móng
- Thời gian dự kiến bàn giao căn hộ: Quý 3/2017.

e. Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

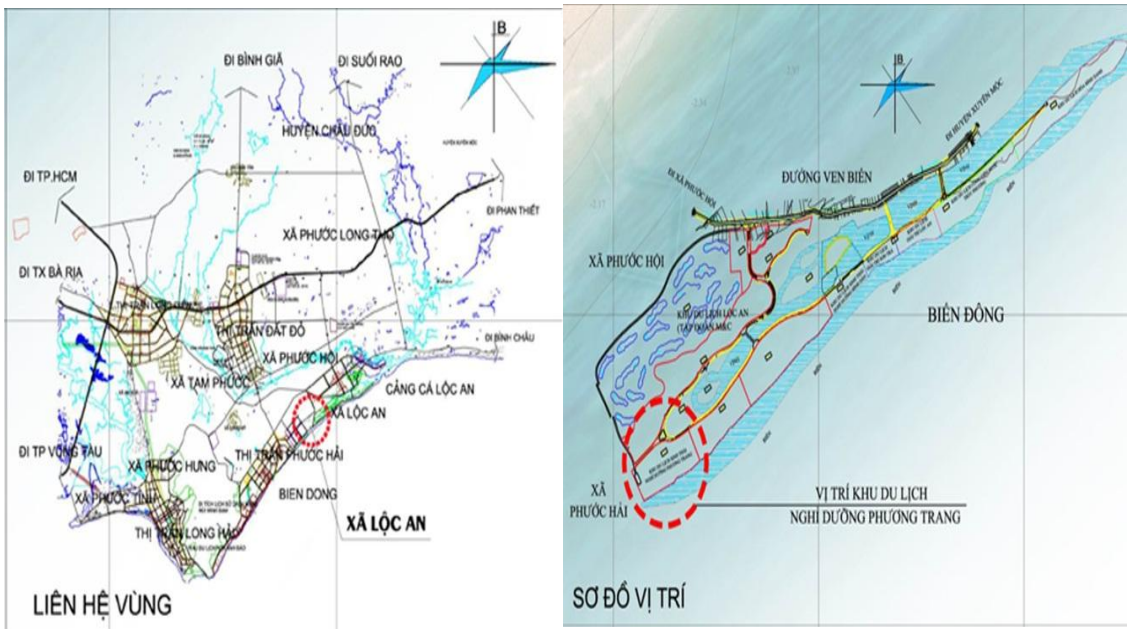
- **Hồ sơ pháp lý**

- Văn bản số 1962/UBND.XD ngày 09/04/2007 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Phương Trang tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Quyết định số 2125/QĐ-UBND ngày 25/06/2008 của UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Phương Trang tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Quyết định số 2304/QĐ-UBND ngày 10/07/2009 của UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Phương Trang tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Quyết định số 178/QĐ-STNMT ngày 05/07/2010 của Sở Tài Nguyên Môi Trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Phương Trang tại xã Lộc An , huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Giấy chứng nhận đầu tư số 49121000292 ngày 15/10/2010 của UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, về việc cho phép Công Ty CP Khai Thác Du Lịch Phương Trang thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phương Trang.
- Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 16/5/2011 của UBND huyện Đất Đỏ về việc thu hồi 2.836,5m2 đất do ông (bà): Nguyễn Thị Lệ đang sử dụng tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để đầu tư xây dựng dự án khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phương Trang
- Quyết định 770/QĐ-UBND ngày 16/5/2011 của UBND huyện Đất Đỏ về việc thu hồi 45.188,8m2 đất do ông (bà): Mạch Văn Diện đang sử dụng tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phương Trang
- Quyết định số 819/QĐ-UBND ngày 20/5/2011 của UBND huyện Đất Đỏ về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thu hồi đất giao cho Công Ty CP Khai Thác Du Lịch Phương Trang đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phương Trang tại xã Lộc An
- Quyết định số 820/QĐ-UBND ngày 20/5/2011 của UBND huyện Đất Đỏ về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ Nguyễn Thị Lệ, địa chỉ: ấp An Hòa, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, để thu hồi đất giao cho Công Ty CP Khai Thác Du Lịch Phương Trang đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phương Trang tại xã Lộc An
- Quyết định số 821/QĐ-UBND ngày 20/5/2011 của UBND huyện Đất Đỏ về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho hộ Mạch Văn Diện, địa chỉ: ấp An Hòa, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, để thu hồi đất giao cho Công Ty CP Khai Thác Du Lịch Phương Trang đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phương Trang tại xã Lộc An
- Văn bản số 2787/UBND-TNMT ngày 25/8/2011 của UBND huyện Đất Đỏ về việc xác nhận hoàn thành thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân, đơn vị trong dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Phương Trang

Thông tin chung

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Khai thác Du lịch Phương Trang hiện đang là chủ đầu tư Dự án. 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. Dự kiến các thủ tục chuyển nhượng dự án sẽ hoàn thành vào cuối Quý 2/2016.
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu



Hình 11: Vị trí khu du lịch nghỉ dưỡng Lộc An

- **Quy mô, công suất:**

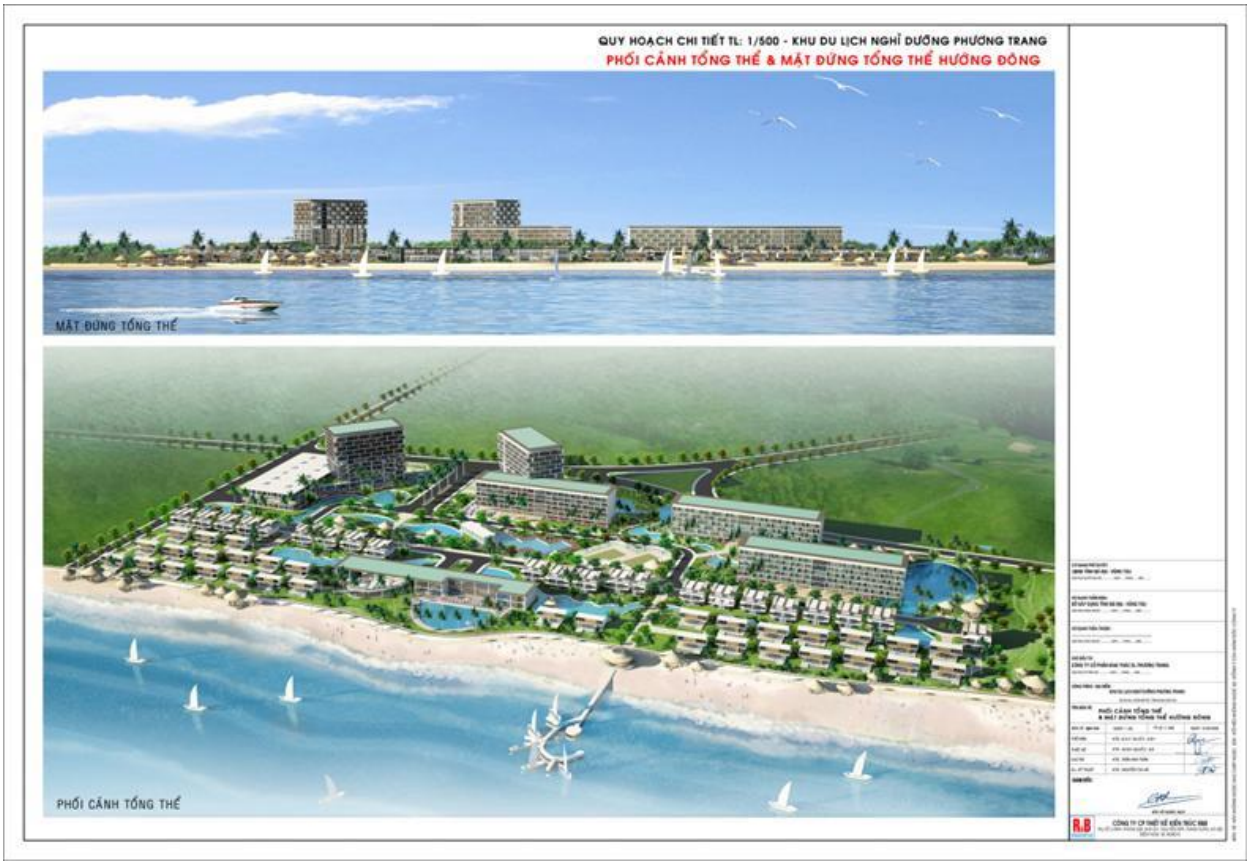
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 115,428 m2 trong đó:

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**			



Hình 12: Phối cảnh tổng thể (QH 1/500) khu du lịch nghỉ dưỡng Lộc An



Hình 13: Phối cảnh các công trình kiến trúc KDL nghỉ dưỡng Lộc An

Mục tiêu đầu tư

- Khu biệt thự và biệt thự phố: để bán
- Xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng để kinh doanh (50 năm), với nhiều tiện ích, gồm:
  - ✓ Khu Khách sạn, nhà nghỉ cao cấp, trung tâm vui chơi giải trí
  - ✓ Khu thương mại dịch vụ spa, hồ bơi, chòi câu...

Kế hoạch thực hiện

- Giai đoạn nhận chuyển nhượng Dự án
  - ✓ DRH sẽ phối hợp với CTCP Khai thác du lịch Phương Trang để hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng Dự án và trình lên UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu duyệt. Dự kiến hoàn tất thủ tục chuyển nhượng dự án vào cuối Quý 2/2016
- Giai đoạn triển khai 1: từ tháng 03/2016 đến tháng 2/2017
  - ✓ Công việc thực hiện: Thi công phần hạ tầng kỹ thuật, xây dựng 3 biệt thự mẫu, mở bán khu biệt thự phố, biệt thự và thi công khu biệt thự theo tiến độ thu tiền từ Khách hàng.
- Giai đoạn triển khai 2: từ tháng 3/2017 đến tháng 10/2018
  - ✓ Công việc thực hiện: triển khai 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… tiếp tục công tác bán hàng khu

biệt thự phố, biệt thự và thi công khu biệt thự theo tiến độ thu tiền từ Khách hàng.

- Giai đoạn khai thác và vận hành: sau năm 2018

  ✓ Công việc thực hiện: đưa vào kinh doanh khai thác tất cả hạng mục, hỗ trợ Khách hàng khu biệt thự cho thuê

f. Khu Khu căn hộ cao tầng 277 Bến Bình Đông

Hồ sơ pháp lý

- Văn bản 3882/UBND-ĐT ngày 20/07/2007 về việc Ý kiến quy hoạch kiến trúc khu nhà cao tầng tại 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8 của UBND quận 8, TP.HCM
- Văn bản 7392/UBND-ĐTMY ngày 28/11/2008 về việc Điều chỉnh quy hoạch kiến trúc tại địa điểm 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8 của UBND TP.HCM.
- Văn bản 1055/SQKKT-QHKV1 ngày 27/04/2010 về Ý kiến quy hoạch - kiến trúc công trình tại địa điểm 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8 của Sở Quy hoạch Kiến trúc TP.HCM.
- Văn bản 6595/UBND-ĐT ngày 21/05/2010 về Ý kiến điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 chung cư cao tầng tại P.14, Q.8 của UBND quận 8 TP.HCM
- Văn bản 1312/CSPCCCTP-HDPC ngày 03/08/2010 về Điều chỉnh, bổ sung hồ sơ thiết kế công trình Căn hộ cao cấp VNECO của Sở Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy TP.HCM
- Văn 4394/STC-BVG ngày 14/05/2010 Xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung khi thực hiện điều chỉnh quy hoạch tại mặt bằng số 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8 của Sở Tài chính TP.HCM
- Văn bản 5987/SXD-TĐDA ngày 30/07/2010 Hoàn chỉnh dự án căn hộ cao cấp VNECO - Bến Bình Đông tại 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8 của Sở Xây dựng TP.HCM
- Văn bản 6742/SGTVT-XD ngày 04/11/2010 Ý kiến đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ cao cấp VNECO - Bến Bình Đông, P.14, Q.8 của Sở Giao thông vận tải TP.HCM
- Văn bản 776/UBND-ĐT ngày 19/04/2011 Thỏa thuận tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ cao cấp tại 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8 của UBND quận 8 TP.HCM

Mô tả dự án

- Tọa lạc tại địa chỉ 227 Bến Bình Đông, phường 14, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hình thức đầu tư

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước (nhận chuyển nhượng từ cá nhân Ông Lại Minh Hậu)

- **Quy mô dự án**
  - Diện tích khu đất : 5.465,4 m2
  - 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 (3 tầng đế là Trung tâm thương mại).



Hình 14: Phối cảnh Khu căn hộ cao tầng 277 Bến Bình Đông

- **Hiện trạng dự án**
  - Đã có giấy chứng nhận sở hữu. Kế thừa các quy hoạch đã được duyệt.
- **Vốn đầu tư dự kiến: 576 tỷ đồng**
- **Kế hoạch thực hiện 2016:**
  - Hoàn tất thủ tục pháp lý, chuyển nhượng: Quý 3/2016
  - Công tác chuẩn bị mặt bằng, khảo sát địa chất... : Quý 2/2016
  - Khởi công: Quý 3/2016
  - Bán hàng: Quý 4/2016
  - Bàn giao căn hộ: Quý 3/2018

4. HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ kiểm soát
Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	4.217.140	38,34%
Căn Nhà Mơ Ước Hà Nội	1.288.000	32,2%
Căn Nhà Mơ Ước Đà Nẵng	1.038.000	29,91%
Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	1.350.000	16,88%
Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế	1.450.000	48,33%

Năm 2015, các công ty liên kết hoạt động chưa thực sự hiệu quả (chỉ có Công ty Cổ phần Tri thức Doanh nghiệp Quốc Tế có lãi, còn lại đều thua lỗ). Theo định hướng, Dream House sẽ thoái vốn các công ty không cần thiết nắm giữ; tái cơ cấu tại các công ty có triển vọng và hỗ trợ tốt cho hoạt động kinh doanh của Dream House.

5. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Khoản mục	Thực hiện 2014	Thực hiện 2015	% tăng/giảm
Tổng tài sản	300.362	326.859	8,8%
Doanh thu thuần	199.229	185.007	-7,1%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	11.450	20.404	78,2%
Lợi nhuận khác	387	-	-100,0%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.838	20.404	72,4%
Lợi nhuận sau thuế	11.249	14.338	27,5%
Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến (%)	-	-	-

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khoản mục	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	79,4%	39,6%	
+ Hệ số thanh toán nhanh	79,4%	39,6%	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	32,5%	32,8%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	48,1%	48,6%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	66,3%	56,6%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	5,6%	7,8%	
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	5,5%	6,5%	
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	3,7%	4,4%	
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	5,7%	11,0%	

6. CỔ ĐÔNG

Cổ phần tại ngày 31/12/2015

- Cổ phần được phát hành và góp đủ : 18.399.702 cp
- Cổ phiếu quỹ : 0 cp
- Cổ phiếu đang lưu hành : 18.399.702 cp

Trong đó

- ✓ Cổ phần chuyển nhượng tự do : 18.399.702 cp
- ✓ Cổ phần hạn chế chuyển nhượng : 0 cp

Cơ cấu theo tỷ lệ sở hữu (nắm giữ từ 4% trở lên)

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Lâm Thị Thanh Bích	951.000	5,17%
2	Nhan Ngọc Huyền	914.850	4,97%
3	Nhan Tuấn Phong	913.650	4,97%
4	Nhan Đức Lâm	909.350	4,94%
5	Nguyễn Từ Duy	868.980	4,72%
6	Võ Thị Mỹ Lệ	852.980	4,64%
7	Nguyễn Thị Sang	826.060	4,49%
8	Các cổ đông khác	12.162.832	66,10%
	TỔNG CỘNG	**18.399.702**	**100%**

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 22/03/2016)

Cơ cấu theo thành phần

Stt	Thành phần cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
I	**Cô đông trong nước**	**17.936.901**	**97,48%**
1	Cá nhân	17.609.295	95,70%
2	Tổ chức	327.642	1,78%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**462.801**	**2,52%**
1	Cá nhân	458.401	2,49%
2	Tổ chức	4.400	0,03%
	TỔNG CỘNG	**18.399.702**	**100%**

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 22/03/2016)

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Trong năm 2015 không phát sinh giao dịch làm thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

  Tuy nhiên, trong Quý 1/2016, Dream House đang 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.

Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Năm 2015, Dream House đã bán toàn bộ 285.500 cổ phiếu quỹ với giá trị 1.997.652.689 đồng.
- Tại thời điểm 31/12/2015, Công ty không có cổ phiếu quỹ.

7. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN MÔI TRƯỜNG - XÃ HỘI

- Trong năm 2015, Dream House chưa triển khai hoạt động trên thực địa các dự án. Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thương mại - dịch vụ.
- Trong năm, Công ty tuân thủ tốt pháp luật về môi trường, không có vi phạm và xử phạt về 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.
- Tại văn phòng làm việc của Công ty, Ban điều hành ban hành “Nội quy văn phòng”, định hướng toàn thể cán bộ nhân viên luôn ý thức tiết kiệm (điện, nước, văn phòng phẩm, vật dụng,...) và giữ gìn nơi làm việc luôn sạch sẽ Công ty trang trí cây xanh tạo không gian làm việc thân thiện và trong lành.
- Đối với người lao động, sau quá trình tái cấu trúc, Dream House xác định nhân lực là yếu tố quan trọng nhất giúp Công ty phát triển. Theo đó, Công ty ban hành các chính sách về lao động - tiền lương cạnh tranh để thu hút lao động. Chính sách lương mới giúp thu nhập bình quân của người lao động tăng so với năm trước. Điều kiện làm việc cho người lao động cũng tốt hơn khi Công ty chuyển văn phòng làm việc về địa chỉ 117 Nguyễn Du (Quận 1, TPHCM). Người lao động làm việc 5 ngày/tuần, 8 tiếng/ngày, được hưởng đầy đủ chế độ lao động, bảo hiểm ...theo đúng quy định.
- Đối với hoạt động chăm sóc cộng đồng, trong năm 2015, điều kiện ngân sách chưa cho phép nên có phần hạn chế. Trong kỳ, theo truyền thống, Công ty hưởng ứng công tác chăm lo cho người nghèo ăn Tết tại phường Tân Kiểng (Quận 7, TPHCM) với 40 phần quà (20 triệu đồng).

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động

- Năm 2015, Dream House thực hiện đạt hơn 20,4 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế, vượt 14,4% kế hoạch và vượt 72,4% so với 2014; lợi nhuận sau thuế đạt hơn 14,3 tỷ đồng, vượt 2,4% kế hoạch và 27,5% so với năm liền trước.
- Tổng doanh thu đạt 185,0 tỷ đồng, đạt 67,8% kế hoạch và bằng 92,9% so với năm 2014. Cơ cấu doanh thu thay đổi với sự gia tăng tỷ trọng của mảng bất động sản (chiếm 25,9%), đồng thời tỷ trọng doanh thu mảng kinh doanh phân bón giảm đáng kể (chiếm 73,7%).
- Sự tăng trưởng về lợi nhuận và thay đổi lớn trong cơ cấu doanh thu phản ánh rõ định hướng sau khi thực hiện tái cấu trúc của Dream House là tập trung vào các lĩnh vực có thế mạnh (bất động sản) và giảm dần các lĩnh vực chưa có nhiều lợi thế (phân bón)

2. Tình hình tài chính

- Tổng tài sản đến cuối năm 2015 của Dream House đạt 327 tỷ đồng, tăng 27 tỷ đồng (9,0%) so với đầu năm. Việc gia tăng tài sản được đóng góp chủ yếu từ việc gia tăng các khoản thực hiện với các bên để thực thi giai đoạn đầu của các dự án (dự án chung cư 1177 Huỳnh Tấn Phát, khu nghỉ dưỡng Lộc An...). Các khoản nợ phải thu, các khoản đầu tư vào bất động sản nhỏ lẻ và đầu tư vào công ty khác được thu hồi mạnh để tập trung nguồn lực cho các dự án.
- Nợ phải trả cuối năm của Dream House là 107 tỷ đồng, tăng 9 tỷ đồng (9,2%) so với cuối năm 2014. Các khoản vay Ngân hàng giảm 31 tỷ đồng, các khoản phải trả cho bên thứ ba tăng 38 tỷ đồng.
- Mặc dù cơ cấu nợ trên tổng tài sản không có gì thay đổi lớn so với năm trước, nhưng Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) giảm (từ 79,4% xuống 39,6%). Tuy nhiên vấn đề này đã được Ban Điều hành xem xét trong dự kiến tăng vốn điều lệ lên 490 tỷ đồng vào Quý I/2016.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

- Với định hướng mở rộng quy mô hoạt động và tập trung hơn vào hoạt động cốt lõi, Dream House đã cơ cấu lại tổ chức bộ máy theo các khối chuyên môn và đặc thù công việc, gồm: Khối kinh doanh; Khối dự án; Khối đầu tư; Khối tài chính; Khối hành chính - Nhân sự - Tổng hợp.
- Thang bảng lương đã được xây dựng lại theo hướng cạnh tranh hơn để tuyển dụng được nhân sự có năng lực, phù hợp với yêu cầu công việc. Theo đó, nhân sự Dream House đang tăng nhanh, từ mức 27 người cuối 2015 lên 41 người vào cuối tháng 02/2016.
- Dream House xây dựng và chuẩn hóa các Quy trình công việc để vận hành và quản lý hiệu quả. Dự kiến, đến cuối tháng 05/2016, sẽ có khoảng 50 Quy trình/Quy định được ban hành và áp dụng.

4. Kế hoạch phát triển

- Theo mục tiêu, chiến lược đề ra, trong năm 2016 và những năm tiếp theo, Ban điều hành sẽ tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi là bất động sản, bên cạnh tiếp tục duy trì mảng kinh doanh phân bón. Ngoài ra, Ban điều hành cũng nắm bắt cơ hội M&A các dự án tốt để gia tăng quỹ đất, đầu tư vào các doanh nghiệp có tiềm năng (niêm yết hoặt chưa niêm yết) phù hợp với chiến lược phát triển bền vững của Công ty nhằm tối đa hóa lợi nhuận.
- Kế hoạch triển khai các dự án:
    - Năm 2016, sẽ thực hiện và đưa vào kinh doanh 03 dự án: Khu căn hộ tại 1177 Huỳnh Tấn Phát (Quận 7, TPHCM), Khu căn hộ 277 Bến Bình Đông (Quận 8, TPHCM), Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Lộc An (Bà Rịa - Vũng Tàu)
    - Năm 2017, đưa vào kinh doanh dự án Khu dân cư Suối Lớn – Phú Quốc.
    - Năm 2018, đưa vào kinh doanh dự án Khu đô thị Dream House City – Nhơn Trạch – Đồng Nai, và một số dự án khác…
- Hoạt động thương mại phân bón sẽ được bổ sung thêm vốn lưu động để duy trì hoạt động.
- Nguồn vốn: Sau khi phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 490 tỷ đồng, nâng cao năng lực vốn tự có, trong năm 2016 Công ty chủ yếu sẽ sử dụng các nguồn vốn tín dụng (vay ngân hàng, trái phiếu...) để bổ sung vốn cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh. Việc huy động vốn từ cổ đông sẽ xem xét sau năm 2016 và khi điều kiện cho phép.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự có chất lượng để đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ mới.
- Chuẩn hóa hoạt động quản lý thông qua các quy trình, quy định... để sẵn sàng mở rộng quy mô hoạt động.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Dream House

- Mặc dù gặp khó khăn về nguồn vốn ngắn hạn và có sự thay đổi, chuyển giao thành phần HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, nhìn chung Công ty đã tận dụng tốt các cơ hội để hoàn thành mục tiêu lợi nhuận.
- Bên cạnh đó, mục tiêu tái cấu trúc toàn diện Công ty đã đạt yêu cầu, tạo cho Dream House diện mạo mới và sẵn sàng phát triển ở mức cao hơn.
- Các chính sách về lao động, tiền lương được Ban điều hành triển khai đồng, đã thu hút được nhiều lao động có chất lượng đáp ứng những kế hoạch, mục tiêu sắp tới.

2. Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc

- Năm 2015, Dream House có 2 lần thay đổi Tổng giám đốc. Tổng giám đốc đương nhiệm nhận nhiệm vụ từ 20/11/2015
- Dù biến động, nhưng Ban điều hành đã nỗ lực hết mình để Dream House hoàn thành mục tiêu về lợi nhuận, hoàn thành tái cấu trúc và sẵn sàng cho bước phát triển vượt bậc từ năm 2016

3. Các kế hoạch, định hướng

- Dự kiến từ 2016 trở đi, thị trường bất động sản dần đi vào xu thế ổn định và phát triển. Theo đó, Công ty sẽ đẩy mạnh việc triển khai các dự án bất động sản hiện hữu cũng như dự án mới thông qua M&A.
- Hoạt động thương mại phân bón sẽ tiếp tục duy trì. Việc mở rộng sẽ xem xét khi điều kiện thuận lợi.
- HĐQT sẽ xem xét quyết định theo thẩm quyền và giám sát thực hiện công tác về huy động vốn; xây dựng nguồn nhân lực; xây dựng và vận hành các quy trình, quy chế quản trị, điều hành ...

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

Thành phần HĐQT nhiệm kỳ 2015 - 2020 (bổ nhiệm từ 27/06/2015)

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 DN	
2	Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch	0	0	
3	Ông Trần Ngọc Đính	Ủy viên	0	0	Thành viên độc lập
4	Ông Phan Tấn Đạt	Ủy viên	0	0	
5	Bà Võ Diệp Cẩm Vân	Ủy viên	0	0	

(*) Số lượng cổ phần nắm giữ theo số liệu của VSD tại ngày 22/03/2016)

Thành phần HĐQT nhiệm kỳ 2010 - 2015 (từ nhiệm 26/06/2015)

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số CP nắm giữ (*)	Ghi chú
1	Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	0	
2	Ông Vũ Duy Bằng	Phó Chủ tịch	4.001	
3	Ông Trần Kim Cương	Ủy viên	4	
4	Ông Trần Anh Tùng	Ủy viên	9	
5	Ông Chappe Bertrand	Ủy viên	0	
6	Ông Lin Yi Huang	Ủy viên	0	
7	Bà Đặng Bích Hồng	Ủy viên	3	

(*) Số lượng cổ phần nắm giữ theo số liệu của VSD tại ngày 22/03/2016)

Các tiểu ban của HĐQT

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

Các cuộc họp của HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
	HĐQT NHIỆM KỲ 2015 - 2020				
1	Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	15/15	100%	
2	Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó chủ tịch	15/15	100%	
3	Ông Phan Tấn Đạt	Ủy viên	15/15	100%	
4	Ông Trần Ngọc Đính	Ủy viên	15/15	100%	
5	Bà Võ Diệp Cẩm Vân	Ủy viên	15/15	100%	
	HĐQT NHIỆM KỲ 2010 - 2015				
1	Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	05/05	100,0%	
2	Ông Vũ Duy Bằng	Phó chủ tịch	05/05	100,0%	
3	Ông Trần Kim Cương	Ủy viên	05/05	100,0%	

4	Ông Trần Anh Tùng	Ủy viên	04/05	80,0%	Bận công việc
5	Ông Chappe Bertrand	Ủy viên	05/05	100,0%	
6	Ông Lin Yi Huang	Ủy viên	04/05	80,0%	Bận công việc
7	Bà Đặng Bích Hồng	Ủy viên	05/05	100,0%	

Các nội dung hoạt động của HĐQT

Năm 2015, Hội đồng quản trị họp tổng cộng 20 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	Ngày	Nội dung
1	11/BB/2015	18/03/2015	HĐQT thông qua quyết định chốt danh sách cổ đông, thông qua nội dung ĐHĐCĐ thường niên 2015
2	21/BB/2015	23/04/2015	HĐQT thông qua việc lùi thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2015
3	24/BB/2015	23/04/2015	HĐQT thông qua việc bán cổ phiếu quỹ
4	30/BB/2015	11/05/2015	HĐQT thông qua việc hủy chốt danh sách tại ngày 08/04/2015; chốt lại danh sách ngày 28/05/2015 nhằm tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2015
5	37/BB/2015	21/05/2015	HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất 2.077,8m2 tại Cần Thơ
6	52/HĐQT/2015	27/06/2015	HĐQT thông qua việc bầu các chức danh chủ chốt (Chủ tịch/Phó chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc)
7	58/HĐQT-2015	08/07/2015	HĐQT thông qua việc thế chấp quyền sử dụng đất, lô đất 2.077,8m2 tại Cần Thơ cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH ĐT XD TM XNK Thế Giới
8	75/BB-2015	30/09/2015	HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất 2.077,8m2 tại Cần Thơ (GCN QSD đất số BX 838814 do Sở TN-MT TP.Cần Thơ cấp ngày 29/09/2015)
9	77/ HĐQT/2015	30/09/2015	HĐQT thông qua các Quy chế nội bộ, bổ nhiệm nhân sự Ban điều hành
10	79A/BBHĐQT-2015	30/09/2015	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng toàn bộ vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ Phần Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước
11	82/BB-2015	07/10/2015	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất 2.077,8m2 tại Cần Thơ (GCN QSD đất số BX 838814 do Sở TN-MT TP.Cần Thơ cấp ngày 29/09/2015)
12	90/HĐQT/2015	16/10/2015	HĐQT thông qua Tờ trình của Ban điều hành về việc triệu tập ĐHĐCĐ bất thường, kế hoạch tăng VĐL, chủ trương đầu tư dự án
13	96/BB/HĐQT-2015	22/10/2015	HĐQT thông qua các quyết nghị về việc Công ty giao dịch với Ngân hàng TMCP Phương Đông

14	102/HĐQT/2015	03/11/2015	HĐQT thông qua Tờ trình số 100/TTr của Ban điều hành về việc đề xuất thuê địa điểm làm việc mới (chưa di dời trụ sở chính)
15	103/BB/HĐQT-2015	09/11/2015	HĐQT thông qua các quyết nghị về việc Công ty giao dịch với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương – Chi nhánh Bến Nghé – PGD Quận 8
16	107/HĐQT/2015	18/11/2015	HĐQT thông qua việc phê duyệt chương trình và tài liệu ĐHĐCĐ bất thường ngày 05/12/2015, phương án phát hành riêng lẻ tăng VĐL, thay đổi TGĐ điều hành, chủ trương nghiên cứu đầu tư dự án KDC lấn biển Hòn Tre
17	114/HĐQT/2015	26/11/2015	HĐQT thông qua việc điều chỉnh Tờ trình và Phương án chào bán riêng lẻ nhằm tăng VĐL theo Biên bản họp số 107/HĐQT/2015 ngày 18/11/2015
18	123/BB/ĐHCĐ/2015	09/12/2015	HĐQT thông qua các quyết nghị việc Công ty giao dịch với Ngân hàng TMCP Phương Đông
19	131/HĐQT/2015	24/12/2015	HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án "Cao ốc căn hộ - thương mại dịch vụ An Phú Long Land 1" của Công ty CP Địa Ốc An Phú Long
20	135/BB-2015	30/12/2015	HĐQT thông qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất 2.077,8m2 tại Cần Thơ (GCN QSD đất số BX 806271 do UBND TP. Cần Thơ cấp ngày 27/08/2014)

2. Ban kiểm soát

Thành phần Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2015 - 2010 (bổ nhiệm từ 27/06/2015)

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 năm giữ theo thông báo của VSD tại ngày 22/03/2016)

Thành phần Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2010 - 2015 (từ nhiệm ngày 26/06/2015)

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số CP nắm giữ	Ghi chú
1	Ông Phạm Hoàng Lương	Trưởng ban	6	
2	Ông Đoàn Trung Tín	Thành viên	3	
3	Bà Huỳnh Thị Hoa Mai	Thành viên	6	

(Số lượng cổ phần nắm giữ theo thông báo của VSD tại ngày 22/03/2016)

Phân nhiệm của Ban kiểm soát

- Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung – Trưởng Ban, giám sát công tác tài chính - kế toán và phụ trách chung.
- Ông Nguyễn Hữu Trí – Thành viên, giám sát hoạt động đầu tư
- Bà Nguyễn Trung Nghĩa – Thành viên, giám sát tuân thủ

Hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2015, Ban kiểm soát đã tiến hành một số công việc như sau:

- ✓ Giám sát việc tuân thủ Điều lệ và giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết của Công ty
- ✓ Xem xét Báo cáo tài chính hàng quý, năm của Công ty.
- ✓ Theo dõi tình hình công nợ phải thu phải trả, vay ngân hàng, tình hình thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và các khoản nộp ngân sách nhà nước.
- ✓ Tham gia và đóng góp ý kiến trong các cuộc họp định kỳ của HĐQT Công ty .
- ✓ Xem xét việc triển khai các dự án đầu tư: Việc tuân thủ trình tự đầu tư, thủ tục hồ sơ pháp lý, tính hiệu quả của dự án

3. Giao dịch và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Ban kiểm soát

Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

Kế hoạch: 300 triệu đồng

Thực hiện: 300 triệu đồng. Chi tiết:

ĐVT: triệu đồng

Stt	Họ tên	Chức vụ	Thù lao	Ghi chú
1	Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch HĐQT	45	
2	Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch HĐQT	30	
3	Ông Trần Ngọc Đính	Ủy viên HĐQT	30	
4	Ông Phan Tấn Đạt	Ủy viên HĐQT	30	
5	Ông Võ Diệp Cẩm Vân	Ủy viên HĐQT	30	
6	Ông Vũ Duy Bằng	Phó Chủ tịch HĐQT	10	
7	Ông Trần Kim Cương	Ủy viên HĐQT	10	
8	Ông Trần Anh Tùng	Ủy viên HĐQT	10	
9	Ông Chappe Bertrand	Ủy viên HĐQT	10	
10	Ông Lin Yi Huang	Ủy viên HĐQT	10	

11	Bà Đặng Bích Hồng	Ủy viên HĐQT	10
12	Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng BKS	15
13	Ông Nguyễn Trung Nghĩa	TV BKS	15
14	Ông Nguyễn Hữu Trí	TV BKS	15
15	Ông Phạm Hoàng Lương	Trưởng BKS	10
16	Ông Đoàn Trung Tín	TV BKS	10
17	Bà Huỳnh Thị Hoa Mai	TV BKS	10
	TỔNG CỘNG		**300**

Lương, thưởng Ban điều hành

ĐVT: triệu đồng

Stt	Ban điều hành	Lương	Thưởng	Cộng	Ghi chú
1	Ban Tổng Giám đốc	767,19	176,0	943,19	
2	Kế toán trưởng	132,0	39,0	171,0	
	TỔNG CỘNG	**899,19**	**215,0**	**1.114,19**	

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (*)		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Trần Anh Tùng	TV HĐQT nhiệm kỳ 2010 - 2015	66.069	0,36	09	0,0	Nhu cầu tài chính cá nhân
2	Trần Anh Tuấn	Người liên quan ông Trần Anh Tùng	14.041	0,08	01	0,0	Nhu cầu tài chính cá nhân
3	Cty Cổ phần Căn Nhà	Người liên quan Ông	136.880	0,74	0	0,0	Cơ cấu danh mục đầu tư

	Mơ Ước Đông Nam	Đặng Đức Trung					
4	Đặng Đức Thành	Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2015 – 2020	5.490.000	29,84	0	0,0	Nhu cầu tài chính cá nhân
5	Nguyễn Hữu Trí	TV BKS nhiệm kỳ 2015 – 2020	65.000	0,35	0	0,0	Nhu cầu tài chính cá nhân
6	Đỗ Thị Thu Hà	Người liên quan Ông Nguyễn Hữu Trí	160.000	0,87	0	0,0	Nhu cầu tài chính cá nhân
7	Lê Đình Trung	Phó TGĐ, CBTT	36.600	0,2	10.000	0,05	Nhu cầu tài chính cá nhân

(*) Số lượng cổ phần nắm giữ theo số liệu của VSD tại ngày 03/11/2015)

Giao dịch với cổ đông nội bộ:

Không có ./.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2015

(Đính kèm)

TPHCM, ngày 20 tháng 04 năm 2016

CHỦ TỊCH HĐQT

S.Đ.K.K.D: 0304266964 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC QUẬN 7 - TP. HỒ CHÍ MINH

ĐẶNG ĐỨC THÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015



Tháng 3 năm 2016

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 từ trang 06 đến trang 43 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 31/12/2015 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27/06/2015
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
Bà Võ Diệp Cẩm Vân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Vũ Duy Bằng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Trần Kim Cương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Trần Anh Tùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015
Bà Đặng Bích Hồng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Lin Yi Huang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Chappe Bertrand	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015

Ban Kiểm soát

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng Ban Kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Phạm Hoàng Lương	Trưởng Ban Kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015
Bà Huỳnh Thị Hoa Mai	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Đoàn Trung Tín	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/11/2015
Ông Nguyễn Trung Kiên	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/11/2015
Ông Đặng Đức Thành	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 27/06/2015
Ông Đặng Đức Trung	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31/01/2016
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc	

Kế toán trưởng của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 và đến ngày lập Báo cáo này là Bà Lê Thị Thuần.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 kèm theo ngoại trừ việc Hội đồng quản trị Công ty thông qua Nghị quyết số 98/NQ/HĐQT/2016 ngày 24/03/2016 về việc bổ nhiệm các chức danh chủ chốt trong Công ty trong năm 2016.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA - Chi nhánh tại Tp. Hồ Chí Minh.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc 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.

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 7 - T.PHỐ CHÍ MINH

Phan Tấn Đạt
Ban Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016

UHY ACA Ltd

Số: 42/2016/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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập tại ngày 30 tháng 03 năm 2016, từ trang 6 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước tại ngày 31/12/2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

M.S.C.N:0102021062-001-C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY ACA CHI NHÁNH TẠI TP.HỒ CHÍ MINH QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Phan Thanh Điền	**Lương Ngô Bảo Trân**
Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán	Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán
số 1496-2014-112-1	số 1828-2014-112-1

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 30 tháng 03 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**42.337.372.871**	**77.438.802.418**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**3.380.731.676**	**10.464.645.303**
Tiền	111		3.380.731.676	10.464.645.303
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	6	**118.666.707**	**118.666.707**
Chứng khoán kinh doanh	121		780.312.500	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**		**38.776.994.105**	**66.676.348.632**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	23.263.424.140	70.689.661
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		371.653.900	196.497.490
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	15.141.916.065	66.409.161.481
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**60.980.383**	**179.141.776**
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	60.980.383	179.141.776
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**284.521.259.692**	**222.922.960.084**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**126.835.423.543**	-
Phải thu dài hạn khác	216	8	126.835.423.543	-
Tài sản cố định	**220**		**1.340.030.764**	**1.671.460.107**
Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.340.030.764	1.671.460.107
- Nguyên giá	*222*		*2.706.181.390*	*2.706.181.390*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.366.150.626)*	*(1.034.721.283)*
Bất động sản đầu tư	**230**	**10**	**7.578.006.753**	**7.578.006.753**
- Nguyên giá	231		7.578.006.753	7.578.006.753
Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**11**	**59.580.114.737**	**88.104.085.442**
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		59.580.114.737	88.104.085.442
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**6**	**88.450.654.283**	**125.569.407.782**
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		101.281.400.000	93.431.400.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		13.600.000.000	55.450.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(26.430.745.717)	(23.311.992.218)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**737.029.612**	-
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	737.029.612	-
TỔNG TÀI SẢN	**270**		**326.858.632.563**	**300.361.762.502**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**107.047.234.596**	**97.591.173.810**
Nợ ngắn hạn	**310**		**106.983.234.596**	**97.490.173.810**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	12.913.153.358	519.848.004
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.742.431.500	1.762.050.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	3.845.022.925	3.173.960.738
Phải trả người lao động	314		276.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	268.984.278	400.659.723
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	44.677.642.535	17.430.345.010
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	43.260.000.000	74.225.000.000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	(21.689.665)
Nợ dài hạn	**330**		**64.000.000**	**101.000.000**
Phải trả dài hạn khác	337		64.000.000	101.000.000
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**219.811.397.967**	**202.770.588.692**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**219.811.397.967**	**202.770.588.692**
Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	183.997.020.000	183.997.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*183.997.020.000*	*183.997.020.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		18.002.763.620	18.002.763.620
Cổ phiếu quỹ	415		-	(1.997.652.689)
Quỹ đầu tư phát triển	418	18	1.186.722.152	1.186.722.152
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	16.624.892.195	1.581.735.609
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*2.286.804.519*	*(9.667.036.743)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*14.338.087.676*	*11.248.772.352*
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	**440**		**326.858.632.563**	**300.361.762.502**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Công Lộc	Lê Thị Thuần	Phan Tấn Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**20**	**185.007.298.135**	**199.228.500.728**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**185.007.298.135**	**199.228.500.728**
Giá vốn hàng bán	11	21	148.201.502.715	180.973.090.234
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**36.805.795.420**	**18.255.410.494**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	12.621.782	2.837.572.292
Chi phí tài chính	22	23	11.375.460.699	6.385.198.187
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*7.153.293.219*	*8.766.001.776*
Chi phí bán hàng	25	24	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	5.038.631.083	3.257.324.710
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**20.404.325.420**	**11.450.459.889**
Thu nhập khác	31	25	-	387.191.623
Chi phí khác	32		-	-
Lợi nhuận khác	**40**		**-**	**387.191.623**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**20.404.325.420**	**11.837.651.512**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	6.066.237.744	588.879.160
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**14.338.087.676**	**11.248.772.352**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**27**	**779**	**621**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**28**	**779**	**621**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Công Lộc		
	Lê Thị Thuần	Phan Tấn Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**20.404.325.420**	**11.837.651.512**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		331.429.343	334.958.841
Các khoản dự phòng	03		4.166.059.248	(2.380.803.589)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(19.939.901.219)	(3.224.763.515)
Chi phí lãi vay	06		7.153.293.219	8.766.001.776
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***12.115.206.011***	***15.333.045.025***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(18.934.497.404)	4.337.730.595
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		30.116.431.200	(9.033.654.789)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(737.029.612)	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(7.292.260.330)	(8.861.408.720)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.344.577.274)	(149.000.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	3.000.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(298.432.703)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		***11.923.272.591***	***1.331.279.408***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(12.454.808.000)	(1.313.608.303)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		22.500.000.000	704.545.455
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.900.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.621.782	25.690.292
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***11.957.813.782***	***(583.372.556)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		121.360.000.000	180.650.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(152.325.000.000)	(174.325.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(30.965.000.000)***	***6.325.000.000***
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(7.083.913.627)**	**7.072.906.852**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**5**	**10.464.645.303**	**3.391.738.451**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**5**	**3.380.731.676**	**10.464.645.303**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Trần Công Lộc	Lê Thị Thuần	Phan Tấn Đạt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

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

Ngày 13 tháng 07 năm 2010, Công ty 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 KỲ KẾ TOÁN CÓ ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1.6 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2014 của Công ty đã được kiểm toán. Số liệu này đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay theo quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước được lập trên cơ sở hợp cộng từ các Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc Công ty. Các đơn vị hạch toán phụ thuộc chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng; thuế thu nhập doanh nghiệp được tính toán, kê khai và nộp tại Công ty sau khi hợp cộng kết quả kinh doanh của các đơn vị.

2.2 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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

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 Việt Nam hiện hành để lập và trình bày các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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 áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. 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.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ khi ghi nhận 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.

4.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính 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 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 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, các khoản ký cược, ký quỹ, 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

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

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

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

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

4.5 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. 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 theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư góp vốn với mục đích nắm giữ lâu dài. Giá phí các khoản 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.

4.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

4.8 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 BĐSĐT 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.

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

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

4.10 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP KHÁC (TẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

4.11 NGOẠI TỆ

Công ty áp dụng Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 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. Theo quy định tại thông tư này, việc xử lý chênh lệch tỷ giá được thực hiện như sau:

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

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết kỳ kế toán 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 hoặc tỷ giá của Ngân hàng nơi doanh nghiệp giao dịch thường xuyên nhất.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ kế toán 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 kỳ.

Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính được bù trừ với lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ cuối năm tài chính. Sau khi bù trừ nếu còn lãi chênh lệch tỷ giá thì tính vào thu nhập khác trong thu nhập tính thuế, nếu lỗ chênh lệch tỷ giá thì tính vào chi phí sản xuất kinh doanh chính khi xác định thu nhập chịu thuế.

4.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

4.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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.

4.14 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
Tiền mặt	95.485.867	57.189.477
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.285.245.809	10.407.455.826
Cộng	**3.380.731.676**	**10.464.645.303**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2015 (VND)			Tại 01/01/2015 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	**780.312.500**	**118.666.707**	**(661.645.793)**	**780.312.500**	**118.666.707**	**(661.645.793)**
- Tổng giá trị cổ phiếu	**780.312.500**	**118.666.707**	**(661.645.793)**	**780.312.500**	**118.666.707**	**(661.645.793)**
+ Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông (VASS)	*780.000.000*	*118.354.207*	*(661.645.793)*	*780.000.000*	*118.354.207*	*(661.645.793)*
+ Công ty khác	*312.500*	*312.500*	-	*312.500*	*312.500*	-
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**114.881.400.000**	**88.446.580.599**	**(26.430.745.717)**	**148.881.400.000**	**125.569.407.782**	**(23.311.992.218)**
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**101.281.400.000**	**74.846.580.599**	**(26.430.745.717)**	**93.431.400.000**	**73.385.330.910**	**(20.046.069.090)**
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	*42.171.400.000*	*24.099.172.626*	*(18.072.227.374)*	*42.171.400.000*	*29.196.295.117*	*(12.975.104.883)*
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	*12.880.000.000*	*9.936.465.487*	*(2.943.534.513)*	*12.880.000.000*	*9.744.430.302*	*(3.135.569.698)*
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	*10.380.000.000*	*9.238.624.193*	*(1.141.375.807)*	*10.380.000.000*	*9.250.723.489*	*(1.129.276.511)*
+ Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	*13.500.000.000*	*10.733.685.035*	*(2.766.314.965)*	*13.500.000.000*	*10.693.882.002*	*(2.806.117.998)*
+ Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	*14.500.000.000*	*14.500.000.000*	-	*14.500.000.000*	*14.500.000.000*	-
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	*4.650.000.000*	*3.147.633.258*	*(1.502.366.742)*	-	-	-
+ Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	*3.200.000.000*	*3.191.000.000*	*(4.926.316)*	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	**13.600.000.000**	**13.600.000.000**	-	**55.450.000.000**	**52.184.076.872**	**(3.265.923.128)**
+ Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	*13.600.000.000*	*13.600.000.000*	-	*13.600.000.000*	*12.892.749.363*	*(707.250.637)*
+ Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	-	-	-	*31.000.000.000*	*31.000.000.000*	-
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	-	*4.650.000.000*	*3.147.633.258*	*(1.502.366.742)*
+ Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	-	-	-	*3.000.000.000*	*1.952.694.251*	*(1.047.305.749)*
+ Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	-	-	*3.200.000.000*	*3.191.000.000*	*(9.000.000)*

Các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Bảng sau đây là tỷ lệ vốn góp của Công ty tại ngày 31/12/2015 tại các Công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác:

	Tại 31/12/2015		Tại 01/01/2015	
	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá trị VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**9.663.140**	**101.281.400.000**	**9.343.140**	**93.431.400.000**
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	*4.217.140*	*42.171.400.000*	*4.217.140*	*42.171.400.000*
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	*1.288.000*	*12.880.000.000*	*1.288.000*	*12.880.000.000*
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	*1.038.000*	*10.380.000.000*	*1.038.000*	*10.380.000.000*
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	*1.350.000*	*13.500.000.000*	*1.350.000*	*13.500.000.000*
- Công ty CP Tri thức doanh nghiệp Quốc tế	*1.450.000*	*14.500.000.000*	*1.450.000*	*14.500.000.000*
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	*4.650.000.000*	-	-
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	*320.000*	*3.200.000.000*	-	-
Đầu tư dài hạn khác	**800.000**	**13.600.000.000**	**1.980.000**	**55.450.000.000**
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	*800.000*	*13.600.000.000*	*1.360.000*	*13.600.000.000*
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	-	-	*4.650.000.000*
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	-	-	-	*31.000.000.000*
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	-	-	*300.000*	*3.000.000.000*
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	-	*320.000*	*3.200.000.000*
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	**(26.430.745.717)**	-	**(23.311.992.218)**
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	-	*(18.072.227.374)*	-	*(12.975.104.883)*
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	-	*(2.943.534.513)*	-	*(3.135.569.698)*
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	*(1.141.375.807)*	-	*(1.129.276.511)*
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	*(2.766.314.965)*	-	*(2.806.117.998)*
- Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt	-	-	-	*(707.250.637)*
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	-	*(1.502.366.742)*	-	*(1.502.366.742)*
- Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	-	-	-	*(1.047.305.749)*
- Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	-	*(4.926.316)*	-	*(9.000.000)*
Cộng		**88.450.654.283**		**125.569.407.782**

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**23.263.424.140**	**70.689.661**
- Ông Nguyễn Từ Duy	23.211.600.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	51.824.140	70.689.661
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	-	-

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại 31/12/2015		Tại 01/01/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	**15.141.916.065**	-	**66.409.161.481**	-
- Công ty TNHH Nam Song Linh (1)	14.811.882.000	-	15.811.882.000	-
- Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.000.000	-	3.000.000	-
- Tạm ứng	187.500.000	-	15.127.865.000	-
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi chi quá	139.534.065			
b) Dài hạn	**126.835.423.543**	-	-	-
- Ông Phan Tấn Dũng	-	-	1.803.000.000	-
- Ông Phạm Văn Sơn	-	-	19.652.311.150	-
- Công ty CP Đại Dương	-	-	2.561.495.200	-
- Đoàn Văn Thành - DA Nhơn Trạch Đồng Nai (2)	27.275.311.150	-	-	-
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long (3)	27.000.000.000	-	-	-
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế (4)	12.346.619.887	-	10.917.228.187	-
- Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước (5)	137.934.161	-	139.734.161	-
- Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	6.506.000	-	3.506.000	-
- Cty CP Bệnh viện QT Hi Vọng Mới (HVM)	16.646.000	-	-	-
- Công ty CP An Phú Long - DA Căn hộ Huỳnh Tấn Phát (6)	13.244.000.000	-	-	-
- Công ty CP Địa Ốc An Phú Long	52.000.000	-	-	-
- Dự án Lộc An (7)	15.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh (8)	31.000.642.000	-	642.000	-
- Bà Đặng Bích Hồng	5.850.000	-	-	-
- Ông Trần Liêm Chính	103.825.360	-	103.825.360	-
- Lê Hoàng Tâm	25.000.000		-	
- Phải thu khác	111.508.985	-	284.672.423	-
- Các khoản ký quỹ ký cược dài hạn	509.580.000	-	-	
Cộng	**141.977.339.608**	-	**66.409.161.481**	-

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

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(1) Đây là khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng mua bán cổ phiếu số 01/HĐ-2014 ngày 17/12/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước với Công ty TNHH Nam Song Linh về việc Công ty chuyển nhượng toàn bộ 1.600.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới với giá trị chuyển nhượng là 18.811.882.000 đồng. Tính đến ngày 31/12/2015, Công ty TNHH Nam Song Linh đã ứng tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, thông qua hình thức bù trừ công nợ với Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Cửu Long và thanh toán một phần công nợ là 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại được Công ty gia hạn đến ngày 31/12/2016. Tại thời điểm lập Báo cáo, Công ty Nam Song Linh đã thanh toán toàn bộ số dư công nợ này.

(2) Đây là các khoản chi cho cá nhân bên ngoài để thực hiện đền bù dự án Dream House City tại Nhơn Trạch, Đồng Nai giai đoạn 1 theo phê duyệt chủ trương của Ủy ban Nhân dân Huyện Nhơn Trạch, quyết định duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 số 2290/QĐ-UBND ngày 22/07/2013. Tại ngày 31/12/2015, các khoản tạm ứng này chưa tập hợp được chứng từ phát sinh và chưa tiến hành quyết toán. Ngày 05/02/2016, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ra Quyết định số 439/QĐ-UBND về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch với các nội dung về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

(3) Đây là khoản phải thu từ việc hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng "Hợp đồng góp vốn" năm 2012 giữa Công ty và Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long với số tiền 27.000.000.000 đồng, đây là hợp đồng góp vốn mà Công ty Cửu Long đã ký kết với Công ty TNHH Long Thịnh năm 2007, thuộc dự án Khu đất E 3 + E 6 thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ do Công ty TNHH Long Thịnh làm chủ đầu tư, theo đó, Công ty sẽ trực tiếp mua lại từ Chủ đầu tư là Công ty TNHH Long Thịnh.

(4) Đây là khoản chi hộ Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế về Hợp đồng mua văn phòng V2, tầng 3, chung cư Khánh Hội 2 số 35/2010/HĐMB - KHM ngày 30/06/2010 và một số khoản chi hộ chi phí hoạt động trong năm 2013, 2014 và năm 2015.

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

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

(6) Đây là khoản tạm ứng trước tiền cho Công ty CP Địa Ốc An Phú Long cho việc đầu tư vào dự án Khu căn hộ tại địa chỉ 1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP.HCM. Đến thời điểm 31/12/2015, chưa tập hợp được chứng từ phát sinh.

(7) Đây là khoản tạm ứng chi phí đầu tư vào Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Đến thời điểm 31/12/2015, chưa tập hợp được chứng từ phát sinh.

(8) Đây là khoản góp vốn Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Thương Mại Tiến Thịnh theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01.HĐHT ngày 25/05/2010 về việc triển khai dự án Trường Trung Học Tư Thục tại lô đất có tổng diện tích 6.360,4 m2, mặt tiền đường Nguyễn Thị Thập, Phường Bình Thạnh, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại 01/01/2015	**103.832.610**	**2.271.550.349**	**330.798.431**	**2.706.181.390**
- Mua trong năm	-	-	-	-
Tại 31/12/2015	**103.832.610**	**2.271.550.349**	**330.798.431**	**2.706.181.390**
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại 01/01/2015	**96.910.460**	**607.012.392**	**330.798.431**	**1.034.721.283**
- Khấu hao trong năm	6.922.150	324.507.193	-	**331.429.343**
Tại 31/12/2015	**103.832.610**	**931.519.585**	**330.798.431**	**1.366.150.626**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2015	**6.922.150**	**1.664.537.957**	-	**1.671.460.107**
Tại 31/12/2015	-	**1.340.030.764**	-	**1.340.030.764**

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2015 là 591.875.708 đồng.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Tại 01/01/2015	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại 31/12/2015
	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	**7.578.006.753**	**22.860.484.495**	**22.860.484.495**	**7.578.006.753**
- Nhà (*)	7.578.006.753	-	-	7.578.006.753
- Quyền sử dụng đất (**)	-	22.860.484.495	22.860.484.495	-
Giá trị tổn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
- Nhà (*)	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**7.578.006.753**			**7.578.006.753**
- Nhà (*)	7.578.006.753			7.578.006.753

(*) Là nguyên giá của 05 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. Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư này đã được cầm cố, thế chấp cho khoản vay Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Phương Đông - Chi nhánh Tân Thuận theo các hợp đồng tín dụng ngắn hạn và Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 73/2014/HĐTDHM-DN ký ngày 19/12/2014.

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (TIẾP)

(**) Là giá trị của 2 thửa đất thuộc dự án Khu đất E 3 + E 6 thuộc Khu đô thị Nam Cần Thơ mà Công ty đã trực tiếp mua lại từ Chủ đầu tư là Công ty TNHH Long Thịnh. Trong năm 2015, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng 02 thửa đất này cho Ông Nguyễn Từ Duy.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	Tại 31/12/2015		Tại 01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi được
	VND	VND	VND	VND
- Khu đất E3+E6 đô thị Nam Cần Thơ (4.300 m2) (*)	-	-	27.000.000.000	27.000.000.000
- Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ, Phước Bình (**)	2.551.023.827	2.551.023.827	4.074.994.532	4.074.994.532
- Lô đất 200 m2 Đường Nguyễn Văn Linh (**)	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
- Đất và nhà tại trụ sở 331 Trần Xuân Soạn (**)	38.029.090.910	38.029.090.910	38.029.090.910	38.029.090.910
- Nhà tại 331/11 Trần Xuân Soạn, Quận 7 (**)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	**59.580.114.737**	**59.580.114.737**	**88.104.085.442**	**88.104.085.442**

(*) Xem tại thuyết minh phần ghi chú (3) Thuyết minh số 8.

(**) 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 số 023/2014/HĐTDHM ngày 22/12/2014 và phụ lục HĐ số 01/2014/PL-HĐTD ngày 29/12/2014 và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 174-14/HĐHMTD-LVB-HCM ký ngày 10/06/2014. Trong năm 2015, 2 Căn hộ C/c TDH P.Trường Thọ, Phước Bình, Công ty đã hoàn lại cho Bà Lâm Thị Diệu Hương với số tiền 1.523.970.705 đồng mà trước đây Công ty đã thanh toán cho Bà Lâm Thị Diệu Hương.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại 31/12/2015	Tại 01/01/2015
	VND	VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	**737.029.612**	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc	394.322.727	-
- Chi phí thuê văn phòng làm việc	342.706.885	-
Cộng	**737.029.612**	-

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Tại 31/12/2015		Tại 01/01/2015	
	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	**12.913.153.358**	**12.913.153.358**	**519.848.004**	**519.848.004**
- 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	-	-
- Phải trả nhà cung cấp khác	763.653.358	763.653.358	519.848.004	519.848.004
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	-		-	

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại 01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tại 31/12/2015
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.478.927.319	1.702.939.305	1.929.434.102	1.252.432.522
- Thuế bảo vệ môi trường	-			-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.776.550.909	3.239.101.125	2.537.449.784
- Thuế thu nhập cá nhân	189.107.715	34.378.700	168.345.796	55.140.619
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.365.886.890	3.365.886.890	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.505.925.704	-	1.505.925.704	-
Cộng	**3.173.960.738**	**10.879.755.804**	**10.208.693.617**	**3.845.022.925**
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	179.141.776	179.141.776	-	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	60.980.383	60.980.383
Cộng	**179.141.776**	**179.141.776**	**60.980.383**	**60.980.383**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại 31/12/2015	Tại 01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**268.984.278**	**400.659.723**
- Trích trước chi phí lãi vay	158.984.278	300.659.723
- Trích trước chi phí khác	110.000.000	100.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	**268.984.278**	**400.659.723**

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

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại 31/12/2015		Tại 01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	**44.677.642.535**	**44.677.642.535**	**17.430.345.010**	**17.430.345.010**
- Kinh phí công đoàn	7.290.000	7.290.000	7.290.000	7.290.000
- Bảo hiểm xã hội	72.902.647	72.902.647	7.824.227	7.824.227
- Bảo hiểm thất nghiệp	18.393.096	18.393.096	4.723.416	4.723.416
- Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long (1)	749.010.434	749.010.434	158.152.274	158.152.274
- Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (2)	9.971.183.413	9.971.183.413	10.314.735.084	10.314.735.084
- Bà Đặng Bích Hồng	3.958.692.770	3.958.692.770	3.000.000.000	3.000.000.000
- Bà Lâm Thị Diệu Hương	-	-	2.000.950.000	2.000.950.000
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam (1)	368.886.777	368.886.777	-	-
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng (1)	807.638.165	807.638.165	1.117.889.513	1.117.889.513
- Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội (1)	638.112.514	638.112.514	758.723.514	758.723.514
- Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	1.025.532.719	1.025.532.719	-	-
- Phan Văn Quang (3)	26.000.000.000	26.000.000.000	-	-
- Hoàng Thị Cẩm Nhung (3)	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	60.000.000	60.000.000	60.056.982	60.056.982
b) Dài hạn	**64.000.000**	**64.000.000**	**101.000.000**	**101.000.000**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	64.000.000	64.000.000	101.000.000	101.000.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
Cộng	**44.741.642.535**	**44.741.642.535**	**17.531.345.010**	**17.531.345.010**

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

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

(3) Đây là khoản thu mượn tiền của các cá nhân để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

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

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		Tại 31/12/2015 (VND)		Trong năm		Tại 31/12/2015 (VND)	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a)	**Vay ngắn hạn**	**43.260.000.000**	**43.260.000.000**	**121.360.000.000**	**152.325.000.000**	**74.225.000.000**	**74.225.000.000**
-	Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Tân Thuận (1)	28.890.000.000	28.890.000.000	56.020.000.000	53.905.000.000	26.775.000.000	26.775.000.000
-	Ngân Hàng TMCP Đông Á - Chi nhánh Q.7	-	-	3.150.000.000	4.900.000.000	1.750.000.000	1.750.000.000
-	Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN TP.Hồ Chí Minh	-	-	29.000.000.000	58.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
-	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương -Chi nhánh Bến Nghé (2)	14.370.000.000	14.370.000.000	33.190.000.000	35.520.000.000	16.700.000.000	16.700.000.000
b)	**Vay dài hạn**	-	-	-	-	-	-
Cộng		**43.260.000.000**	**43.260.000.000**	**121.360.000.000**	**152.325.000.000**	**74.225.000.000**	**148.450.000.000**

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

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

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

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Căn hộ 7.1 tầng 7, loại căn hộ B3A, diện tích 113.8m2 tại 36A , Đường số 4, khu phố 5, P Trường Thọ, Q Thủ Đức.
- Căn hộ 3.5 tầng 3, loại căn hộ B3A, diện tích 89.1m2 tại 36A , Đường số 4, khu phố 5, P Trường Thọ, Q Thủ Đức
- Căn hộ số 8.01 tầng 8 Mẫu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.
- Căn hộ số 9.05 tầng 9 Mẫu C, Phường Phước Bình, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của Công ty.

(2) Là khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương - Chi nhánh Bến Nghé nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 73/2014/HĐTDHM-DN ký ngày 19/12/2014 với hạn mức 16.700.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, lãi suất vay 11%/năm.

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

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Đến thời điểm 31/12/2015, căn cứ theo quy định tại Nghị định số 102/2010/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 01/10/2010 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp năm 2005, Công ty đã quá thời hạn 3 năm nhưng vẫn chưa góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của của Công ty đến thời điểm này như sau:

	Vốn điều lệ theo ĐKKD	Vốn đã góp đến 31/12/2015	Vốn góp thiếu đến 31/12/2015
	VND	VND	VND
Vốn điều lệ	300.000.000.000	183.997.020.000	116.002.980.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

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

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu đến này 31/12/2015 như sau:

	Vốn đã góp đến 31/12/2015 VND	Tỷ lệ góp đến 31/12/2015 VND	Vốn đã góp đến 01/01/2015 VND	Tỷ lệ góp đến 01/01/2015 VND
Ông Đặng Đức Thành	-	0,00%	54.900.000.000	29,84%
Lâm Thị Thanh Bích	9.510.000.000	5,17%	9.510.000.000	5,17%
Ông Đặng Bích Hồng	1.344.030.000	0,73%	1.344.030.000	0,73%
Ông Lê Đình Trung	100.000.000	0,05%	366.000.000	0,20%
Ông Đặng Đức Trung	409.830.000	0,22%	409.830.000	0,22%
Bà Lê Thị Thuần	100.000.000	0,05%	100.000.000	0,05%
Các cổ đông khác	172.533.160.000	93,77%	117.367.160.000	63,79%
Cộng	**183.997.020.000**	**100,00%**	**183.997.020.000**	**100,00%**

18.2 CỔ TỨC

Năm 2014 Công ty có mức lợi nhuận lũy kế thấp trong hoạt động kinh doanh, do đó không phát sinh cổ tức chi trả cho cổ đông trong năm 2015.

18.3 CỔ PHIẾU

	Tại 31/12/2015 Cổ phiếu	Tại 01/01/2015 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.399.702	18.399.702
+ Cổ phiếu phổ thông	18.399.702	18.399.702
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	285.850	285.850
+ Cổ phiếu phổ thông	285.850	285.850
- Số lượng cổ phiếu tái phát hành	285.850	-
+ Cổ phiếu thường	285.850	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.399.702	18.113.852
+ Cổ phiếu phổ thông	18.399.702	18.113.852
* *Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)*	*10.000*	*10.000*

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

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	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2014	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**(1.997.652.689)**	**2.692.647.856**	**(26.226.768.543)**	**176.468.010.244**
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	11.248.772.352	11.248.772.352
- Thu lại phần phải chia cổ tức từ năm 2010	-	-	-	-	16.559.731.800	16.559.731.800
- Điều chỉnh khác	-	-	-	(1.505.925.704)	-	(1.505.925.704)
Tại 31/12/2014	**183.997.020.000**	**18.002.763.620**	**(1.997.652.689)**	**1.186.722.152**	**1.581.735.609**	**202.770.588.692**
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 năm	-	-	-	-	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**

(*) Điều chỉnh khác liên quan đến khoản điều chỉnh về chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp từ năm 2007 đến năm 2012 căn cứ theo Kết luận thanh tra thuế số 135/KLTT-CT-TTr3 của Cục thuế TP.HCM ngày 05/02/2013 và Quyết định "Xử lý vi phạm về thuế" số 269/QĐ-CT-XP ngày 22/01/2014 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh sau khi Công ty thực hiện kiểm tra đối chiếu lại số liệu với cơ quan thuế.

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

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Tại 31/12/2015		Tại 01/01/2015	
	VND	USD	VND	USD
Ngoại tệ các loại:				
- Đồng Đô la Mỹ (USD)	687.194	42,72	687.194	42,72

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
a) Doanh thu	**185.007.298.135**	**199.228.500.728**
- Doanh thu môi giới bất động sản	5.108.181.818	8.297.233.637
- Doanh thu bán bất động sản	42.840.458.183	-
- Doanh thu cho thuê văn phòng, căn hộ	689.017.444	571.570.344
- Doanh thu đào tạo	-	6.000.000
- Doanh thu bán phân bón	136.369.640.690	190.353.696.747
Cộng	**185.007.298.135**	**199.228.500.728**
b) Doanh thu với các bên liên quan	**75.757.055.500**	**18.830.428.571**
+ Công ty TNHH Thiên Hưng	14.346.418.500	12.670.428.571
+ Công ty TNHH Phân bón Hưng Phú	61.410.637.000	-

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn bán bất động sản	22.860.484.495	-
Giá vốn phân bón	125.341.018.220	180.973.090.234
Cộng	**148.201.502.715**	**180.973.090.234**

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.621.782	25.690.292
Chuyển nhượng vốn góp	-	2.811.882.000
Cộng	**12.621.782**	**2.837.572.292**

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí lãi vay	7.153.293.219	8.766.001.776
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(2.380.803.589)
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	3.413.981	-
Cộng	**11.375.460.699**	**6.385.198.187**

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**5.038.631.083**	**3.257.324.710**
- Chi phí nhân viên quản lý	2.591.600.794	1.890.517.743
- Chi phí đồ dùng văn phòng	11.701.057	385.761.796
- Chi phí khấu hao TSCĐ	331.429.343	334.958.841
- Thuế, phí và lệ phí	149.623.512	47.913.298
- Chi phí dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.382.329.553	533.279.920
- Chi phí bằng tiền khác	571.946.824	64.893.112
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 2015 VND	Năm 2014 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	387.191.223
Thu nhập khác	-	400
Cộng	**-**	**387.191.623**

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**20.404.325.420**	**11.837.651.512**
Điều chỉnh tăng các khoản thu nhập chịu thuế	**7.169.482.505**	**3.667.918.954**
- Chi phí không được trừ	331.946.824	249.178.261
- Chi phí lãi vay tương ứng phần vốn điều lệ còn thiếu	6.837.535.681	3.418.740.693
Điều chỉnh giảm các khoản thu nhập chịu thuế	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	**27.573.807.925**	**15.505.570.466**
Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh	7.593.834.237	**15.505.570.466**
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	19.979.973.688	-
Chuyển lỗ	-	**(12.828.847.011)**
Tổng thu nhập tính thuế TNDN	**27.573.807.925**	**2.676.723.455**
Thuế suất	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.066.237.744	588.879.160
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**6.066.237.744**	**588.879.160**

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2015	Năm 2014
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	14.338.087.676	11.248.772.352
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	18.399.702	18.113.852
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**779**	**621**

28. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2015	Năm 2014
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	14.338.087.676	11.248.772.352
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	18.399.702	18.113.852
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	**779**	**621**

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

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

Số dư với các bên liên quan

	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
Người mua trả tiền trước	**1.742.431.500**	**1.762.050.000**
Công ty TNHH Thiên Hưng	1.742.431.500	1.762.050.000
Phải thu khác	**97.051.823.664**	**13.017.282.771**
Ông Đoàn Văn Thành	27.275.311.150	-
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	26.250.989.566	-
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	12.346.619.887	10.917.228.187
Ông Phan Tấn Dũng	-	1.803.000.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc tế Hy Vọng Mới	16.646.000	-
Công ty CP Hoa Kiểng Căn Nhà Mơ Ước	137.934.161	139.734.161
Công ty Cổ Phần Khách Sạn Căn Nhà Mơ Ước	6.506.000	3.506.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	31.000.642.000	642.000
Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	17.174.900	11.700.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	-	141.472.423
Phải trả người bán	**4.320.000**	**4.320.000**
Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	4.320.000	4.320.000

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

Số dư với các bên liên quan (tiếp)

	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
Phải trả khác	**6.798.862.945**	**5.034.765.301**
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	-	158.152.274
Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	1.025.532.719	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	368.886.777	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	807.638.165	1.117.889.513
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	638.112.514	758.723.514
Bà Đặng Bích Hồng	3.958.692.770	3.000.000.000

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và HĐQT	**810.871.000**	**767.176.000**
Lương và phụ cấp Ban Tổng Giám đốc	570.871.000	566.996.000
Lương và phụ cấp của Hội Đồng Quản Trị	-	50.180.000
Thù lao Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát	240.000.000	150.000.000

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu với các bên liên quan	**14.346.418.500**	**18.830.428.571**
Công ty TNHH ADC	-	6.160.000.000
Công ty TNHH Thiên Hưng	14.346.418.500	12.670.428.571
Công ty TNHH Phân bón Hưng Phú	61.410.637.000	-
Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	46.500.000	-
Mua hàng bên liên quan	**-**	**24.426.095.238**
Công ty TNHH ADC	-	24.426.095.238
Công ty TNHH Phân bón Hưng Phú	72.960.429.500	-
Công ty CP Tri Thức Doanh Nghiệp Quốc Tế	-	6.000.000
Công ty CP Hoa kiểng Căn nhà Mơ Ước	41.454.544	17.999.993
Giao dịch khác		
+ Cho vay	**521.000.000**	**41.141.950.000**
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	371.000.000	7.585.400.000
Bà Đặng Bích Hồng	-	33.493.050.000
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	150.000.000	63.500.000
+ Thu hồi tiền cho vay	**-**	**39.011.301.667**
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	-	8.100.000.000
Bà Đặng Bích Hồng	-	30.493.050.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	-	418.251.667

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

Giao dịch với các bên liên quan (tiếp)

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
+ Vay	**2.535.000.000**	-
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	1.935.000.000	-
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	600.000.000	-
Bà Đặng Bích Hồng	17.180.000.000	-
+ Chi trả tiền vay	**16.221.307.230**	-
Bà Đặng Bích Hồng	16.221.307.230	-
+ Phải thu về tiền hoàn lại góp vốn mua lô đất	**27.000.000.000**	-
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	27.000.000.000	-
+ Chi hộ và chi trả nợ	**2.529.431.340**	**14.133.213.376**
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long	1.023.141.840	10.929.860.000
Công ty CP Trí Thức doanh nghiệp Quốc tế	1.279.391.700	981.206.416
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đà Nẵng	-	43.000.000
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	89.640.800	2.031.700.960
Công ty CP Căn nhà Mơ Ước Hà Nội	120.611.000	132.511.000
Công ty CP Bệnh viện Quốc Tế Hy Vọng Mới	16.646.000	14.935.000
Công ty CP Giải Pháp Thị Trường	5.474.900	3.000.000
+ Thu hộ	**1.025.532.719**	-
Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	1.025.532.719	-

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

30. 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, tài sản bộ phận, nợ phải trả.

30. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	136.369.640.690	42.840.458.183	5.108.181.818	689.017.444	185.007.298.135
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	***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 hoạt động tài chính					12.621.782
Chi phí tài chính					(11.375.460.699)
Thu nhập khác					-
Chi phí khác					-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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					**106.983.234.596**

30 BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

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

Năm 2014	**Doanh thu bán phân bón**	**Môi giới Bất động sản**	**Hoạt động khác**	**Cộng**
	VND	**VND**	**VND**	**VND**
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	190.353.696.747	8.297.233.637	577.570.344	199.228.500.728
+ Giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	***190.353.696.747***	***8.297.233.637***	***577.570.344***	***199.228.500.728***
Chi phí bộ phận	180.973.090.234	-	-	180.973.090.234
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**9.380.606.513**	**8.297.233.637**	**577.570.344**	**18.255.410.494**
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(3.257.324.710)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				14.998.085.784
Doanh thu hoạt động tài chính				2.837.572.292
Chi phí tài chính				(6.385.198.187)
Thu nhập khác				387.191.623
Chi phí khác				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(588.879.160)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				***11.248.772.352***
Tổng tài sản				**300.361.762.502**
Tổng nợ phải trả				**97.490.173.810**

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

	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.380.731.676	10.464.645.303
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	118.666.707	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	165.240.763.748	66.479.851.142
Đầu tư dài hạn	13.600.000.000	52.184.076.872
Cộng	**182.340.162.131**	**129.247.240.024**

	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
Nợ phải trả tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	57.556.210.150	18.031.355.371
Chi phí phải trả	268.984.278	400.659.723
Vay và nợ thuê tài chính	43.260.000.000	74.225.000.000
Cộng	**101.085.194.428**	**92.657.015.094**

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 31/12/2015.

31. 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.

31. 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 trong hệ thống Căn nhà Mơ ước cũng như đối tác có mức độ tín nhiệm cao. BanTổng 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)

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2015			
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**
Tại 01/01/2015			
Phải trả người bán và phải trả khác	17.930.355.371	101.000.000	18.031.355.371
Chi phí phải trả	400.659.723	-	400.659.723
Vay và nợ thuê tài chính	74.225.000.000	-	74.225.000.000
Cộng	**92.556.015.094**	**101.000.000**	**92.657.015.094**

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.

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2015			
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.380.731.676	-	3.380.731.676
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	38.405.340.205	126.835.423.543	165.240.763.748
Đầu tư dài hạn	-	13.600.000.000	13.600.000.000
Cộng	**41.904.738.588**	**140.435.423.543**	**182.340.162.131**
Tại 01/01/2015			
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.464.645.303	-	10.464.645.303
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	118.666.707	-	118.666.707
Phải thu khách hàng và phải thu khác	66.479.851.142	-	66.479.851.142
Đầu tư dài hạn	-	52.184.076.872	52.184.076.872
Cộng	**77.063.163.152**	**52.184.076.872**	**129.247.240.024**

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 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

Không phát sinh bất kỳ sự kiện nào có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính cũng như có hoặc có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty, ngoại trừ việc Hội đồng quản trị Công ty thông qua Nghị quyết số 98/NQ/HĐQT/2016 ngày 24/03/2016 về việc bổ nhiệm các chức danh chủ chốt trong Công ty trong năm 2016.

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 CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng tại số 117-119-121 đường Nguyễn Du, Quận 01 để làm Văn phòng làm việc. Theo đó, các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động thể hiện cam kết phải trả cho việc thuê văn phòng làm việc tại địa chỉ số số 117-119-121 đường Nguyễn Du, Quận 01, TP.HCM căn cứ theo Hợp đồng thuê văn phòng ngày 04/11/2015 với Công ty TNHH Dịch vụ Ngôi Nhà Xanh. Thời hạn thuê từ ngày 01/12/2015 đến 30/11/2016 và có thể gia hạn thêm thời hạn là 01 năm. Cụ thể như sau:

	Tại 31/12/2015 VND	Tại 01/01/2015 VND
Trong vòng 1 năm	2.038.320.000	-
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.038.320.000	-
Cộng	**5.559.862.406**	**-**

34. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2014 của Công ty đã được kiểm toán toán.

Như được nêu tại Thuyết minh số 3.1, Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Do có sự thay đổi trong chế độ kế toán doanh nghiệp nên một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính đã được trình bày lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này như sau:

34. THÔNG TIN SO SÁNH (TIẾP)

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 31/12/2014 theo QĐ 15/2006 VND	Tại ngày 01/01/2015 theo TT 200/2014 VND
Bảng Cân đối kế toán			
Chứng khoán kinh doanh	121	-	780.312.500
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	-	(661.645.793)
Đầu tư ngắn hạn	121	780.312.500	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129	(661.645.793)	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	51.278.296.481	66.409.161.481
Tài sản ngắn hạn khác	155	15.130.865.000	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	-	74.225.000.000
Vay và nợ ngắn hạn	311	74.225.000.000	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	7.559.866	1.186.722.152
Quỹ dự phòng tài chính	418	1.179.162.286	
Đầu tư dài hạn khác	258	55.450.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	-	10.850.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		13.600.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	-	31.000.000.000

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2016

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
Trần Công Lộc	Lê Thị Thuần	Phan Tấn Đạt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
Trụ sở: 331 Trần Xuân Soạn, P.Tân Kiểng, Q.7, TP.HCM
VPĐD : Tầng 9, Central Park, 117-119-121 Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1
T : 08 3822 3771 **F :** 08 3822 3727 **W :** www.dreamhouse.vn