Bản Tin Đầu Tư
Quý 4/2017

CTCP ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Tầng 9, Central Park, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1, TP.HCM

Tel: (84-28) 3822 3771

Fax: (84-28) 3822 3727

www.dreamhouse.vn

Thành lập: 06/03/2006

Niêm yết: 26/07/2010

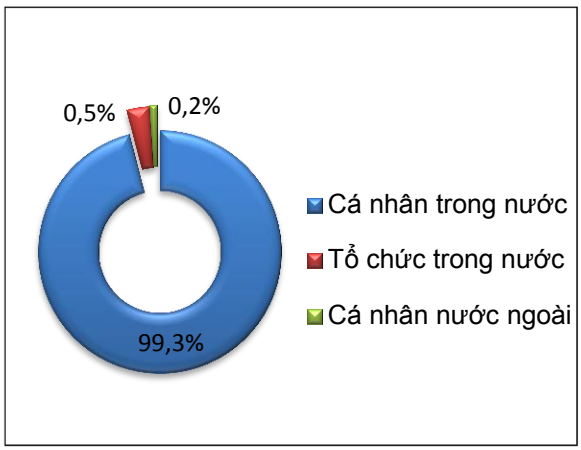
CỔ PHIẾU DRH (29/12/2017)

Giá cổ phiếu (đồng)	19.250
Giá trị sổ sách (đồng/cp)	14.072
KLCP niêm yết (cp):	49.000.000

TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

(Tỷ VND)	2016	2017	KH
Tổng tài sản	833	1089	
Vốn chủ sở hữu	622	690	
Tổng doanh thu	106	132	512,2
LN trước thuế	81	80	
LN sau thuế	68	71	88,92

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (ngày 22/03/2017)



THÔNG TIN KINH TẾ VĨ MÔ

- Tăng trưởng GDP cả nước đạt 6,8%, vượt kế hoạch năm 2017 và là mức cao nhất 5 năm qua. GDP bình quân đầu người tăng 10% so sới cùng kỳ.
- Tình hình Bất động sản trong nước Quý này cũng ghi nhận nhiều điểm nổi bật ở tất cả các phân khúc như bán lẻ, văn phòng, căn hộ dịch vụ, khách sạn... Tất cả đều có những giao dịch sôi động và đang trên đà thăng tiến nhanh chóng với nhiều dự án cao cấp, chất lượng sắp được tung ra thị trường trong năm 2018.
  - Đối với loại hình Bán lẻ: nguồn cung ngoài trung tâm. Tổng cộng diện tích bán lẻ đạt 1,2 triệu m^2. Trong quý này tình hình Bán lẻ không tăng và có phần chững lại so với cùng kỳ năm ngoái. Giá thuê trung bình giảm -3%, công suất giảm -1 điểm %.
  - Nguồn cung Văn phòng mạnh mẽ, nguồn cung đạt hơn 1,7 triệu m^2, gần như ổn định theo quý nhưng tăng 6% theo năm. Công suất trung bình vẫn cao ở mức 96%.
  - Nguồn cung Căn hộ dịch vụ từng bước được cải thiện. Thị trường có 4.800 căn, tăng 7% theo năm. Công suất trung bình tăng 2 điểm % theo quý trong khi giá thuê được duy trì ổn định.
  - Nguồn cung Biệt thự/ Nhà liền kề đang trong thời điểm sôi động. Các dự án mới và các dự án mở bán đợt tiếp theo đã cung cấp thêm hơn 1.100 căn cho thị trường. Tổng giao dịch tăng 25% theo quý và theo năm.
- Kết thúc 2017, tỷ giá VND/USD đã có diễn biến khá ổn định khi gần như chỉ đi ngang trong 2 quý cuối năm. Xu hướng tăng mạnh ở đầu năm vào tháng 1, đầu tháng 2 và giữa tháng 4/2017, nhưng đến hết năm, VND/USD chỉ dao động khoảng 1,5%-1,7% so với mức tăng đầu năm, tính theo tỷ giá trung tâm.

(Nguồn savills.com.vn, cafef.vn)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

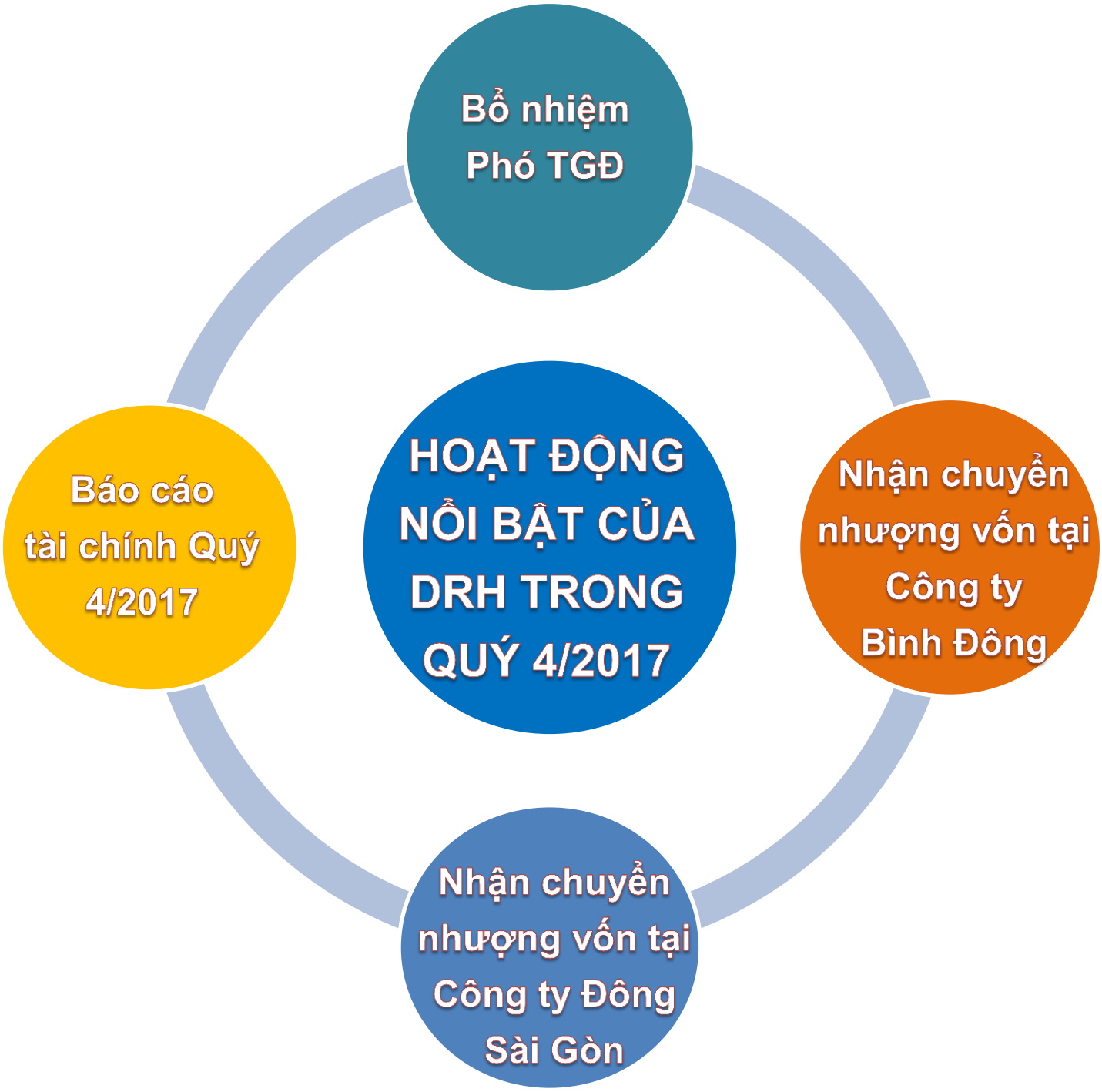
Kết quả kinh doanh quý 4/2017 Hợp Nhất

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Quý 4		Tỷ lệ Tăng / giảm (%)
	2016	2017	
Doanh thu thuần	32.537	112.153	244,69
LN gộp	3.292	54.909	1567,95
LN thuần từ HĐKD	54.440	23.909	-56,08
LN trước thuế	54.429	21.652	-60,22
LN sau thuế (công ty mẹ)	39.870	(9.132)	-122,90
LN sau thuế (hợp nhất)	45.730	18.042	-60,55

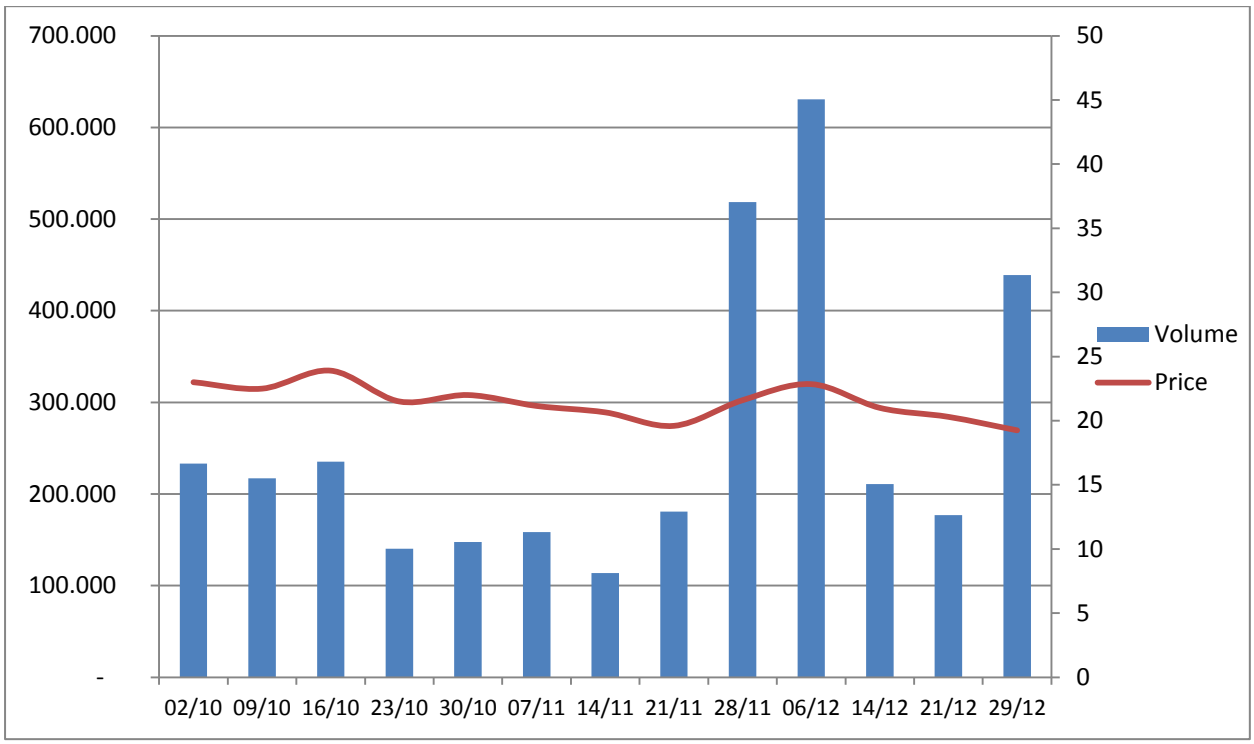
- Kết thúc Quý 4/2017, lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt -9,1 tỷ đồng, giảm so với cùng kỳ năm 2016 (39,8 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty tái cơ cấu hoạt động kinh doanh nên doanh thu từ hoạt động kinh doanh phân bón và hoạt động tài chính giảm so với cùng kỳ năm trước.

- Lợi nhuận sau thuế hợp nhất Quý 4/2017 đạt 18 tỷ đồng, giảm 2.5 lần so với cùng kỳ năm 2016. Nguyên nhân chính là do chi phí bán hàng được đưa vào kỳ báo cáo, trong khi các dự án bất động sản đang triển khai và chưa ghi nhận doanh thu.



Những hoạt động của DRH vào cuối Quý 4/2017 thật sự là một nền tảng cho những bước đi dài trong tương lai. Hoạt động mua lại phần vốn góp của 02 Công ty Bình Đông và Đông Sài Gòn là một quyết định đồng thuận của tất cả các thành viên Ban Lãnh Đạo. Hai Công ty này đang sở hữu hai dự án ở vị trí đắc địa trong nội ô thành phố và DRH sẽ phát triển toàn diện 02 dự án này để đạt được lợi ích chung to lớn.

HOẠT ĐỘNG GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA DRH TRONG QUÝ 4/2017



Quý 4.2017 không phải là thời gian giao dịch sôi động của cổ phiếu DRH, do cả yếu tố khách quan lẫn yếu tố chủ quan. Mặc dù thị trường chứng khoán quý 4/2017 có đặc trưng riêng và đạt gần 1000 điểm nhưng một trong số đó là chỉ số đại diện chịu tác động ngày càng lớn của một số cổ phiếu vốn hóa lớn, tăng/giảm tương quan không sát với thị trường chung. “Index đang bị bóp méo” - nhận xét này được nhiều nhà đầu tư đưa ra khi chứng kiến tình trạng “xanh vỏ, đỏ lòng” (chỉ số vẫn tăng điểm, dù sắc đỏ chiếm áp đảo toàn thị trường) ngày càng phổ biến (tinnhanhchungkhoan.vn - 06/10/2017). Do đó, dù DRH đang hoạt động tốt và đang từng bước trên đà tăng trưởng mạnh. Tổng tài sản đã tăng gần 31% (theo BCTC hợp nhất Quý 4/2017) so với năm 2016 nhưng thực trạng giao dịch cổ phiếu trái ngược tình hình hoạt động của Công ty.

CẬP NHẬT TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Dự án: **Cao ốc căn hộ - thương mại D-Vela**

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 500 tỷ đồng

Vị trí: 1177 Huỳnh Tấn Phát, P.Phú Thuận, Q.7, TPHCM

Diện tích: 2.820,2 m^2

Quy mô dự án: Cao 20 tầng. Gồm có 168 căn hộ, 82 officetel

Quy mô dân số dự kiến: 564 người

Thực hiện trong kỳ:

- Hoàn tất việc đổ bê tông sàn hầm B-1 tuần 2 tháng 11/2017
- Hoàn tất việc đổ bê tông sàn tầng 1 tuần 5 tháng 11/2017
- Hoàn thiện lắp đặt ống điện âm sàn tầng 2, dựng cốt thép dầm sàn tầng 3 tuần 2 tháng 12/2017
- Hoàn thành đổ bê tông dầm, sàn tầng 4 và hoàn thành thi công lắp đặt hệ thống M&E sàn tầng 4 tuần 4 tháng 12/2017

Tiến độ thực hiện giao dịch cho đến hiện tại:

- Đạt hơn 80% sản phẩm của dự án

Kế hoạch:

- Tháng 6/2018 bán dứt điểm toàn bộ sản phẩm của dự án.
- Thời gian dự kiến hoàn thành bàn giao công trình cuối tháng 8/2018.

Dự án: **Chung cư cao cấp Aurora Residences**

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 840 tỷ đồng

Vị trí: 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8, TPHCM

Diện tích: 5.051,6 m^2

Quy mô dự án:

Dự kiến 445 căn hộ, 28 officetel và 9 shophouse, gồm 26 tầng

Quy mô dân số dự kiến: 1142 người,

Thực hiện trong kỳ:

- Công tác chuẩn bị mặt bằng, khảo sát công trình lân cận trước khi thi công đã hoàn thành
- Thi công nhà mẫu đã hoàn thành
- Tổ chức công bố thông tin dự án

Kế hoạch:

- Thiết kế và xin phép xây dựng: Dự kiến hoàn thành trong quý 2/2018
- Thi công móng cọc: quý 2/2018
- Đưa sản phẩm vào thị trường: quý 1/2018

Dự án: Central Garden

Vị trí: Lái Thiêu, Bình Dương

Diện tích: 26.747 m^2

Quy mô dự án: 142 căn nhà liền kề, 4 biệt thự

Tiến độ và kế hoạch thực hiện:

- Thi công hạ tầng
- Đưa sản phẩm vào thị trường vào quý 04/2017
- Thực hiện bán hàng đạt 90% tổng sản lượng sản phẩm của dự án. Doanh thu bán hàng dự kiến đạt 90 tỷ đồng, đóng góp 27% doanh thu kế hoạch của toàn công ty.

Dự án: Metro Valley (hợp tác với Công ty Cổ phần Kinh doanh & phát triển BĐS Đông Sài Gòn)

Vị trí: Đường 400, ấp Cây Dầu, phường Tân Phú, Quận 9, TPHCM.

Diện tích: 3,47 ha

Giá trị đầu tư dự án: 510 tỷ đồng

Tiến độ và kế hoạch thực hiện:

- Đang thực hiện hiệu chỉnh quy hoạch 1/500
- Mục tiêu trong quý 1 năm 2018 hoàn thành phê duyệt 1/500 và khởi công thi công hạ tầng dự án phục vụ cho việc bán hàng trong Quý 2/2018.

Dự án: **Khu dân cư Dreamhouse City**

Vị trí: Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai

Diện tích: 45,1 ha

Diện tích xây dựng chung cư: 4,6 ha

Diện tích xây dựng nhà liền kề: 12,2 ha

Diện tích xây dựng biệt thự: 4,3 ha

Diện tích xây dựng trường học: 2,1 ha

Diện tích xây dựng thương mại: 0,4 ha

Tiến độ và kế hoạch thực hiện:

- Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500 nhằm tăng hiệu quản đầu tư dự án. Dự kiến sẽ hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 vào Quý I/2018.

Dự án: KDC và vui chơi giải trí Suối Lớn

Vị trí: xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Diện tích: 59,7 ha

Tiến độ và kế hoạch thực hiện:

- Hiệu chỉnh, hoàn thành quy hoạch 1/500: quý I-2018
- Xin chấp thuận đầu tư: quý II-2018

CTCP ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC
Bộ phận Quan hệ cổ đông
Tầng 9, Central Park, 117 - 119 - 121
Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1, TP.HCM
Tel: (84-8) 3822 3771
Fax: (84-8) 3822 3727
www.dreamhouse.vn

INVESTORS RELATION REPORT
Quarter 4/2017

DREAMHOUSE INVESTMENT CORP

Floor 9th, Central Park, 117 - 119 - 121 Nguyen Du, Ben Thanh Ward, Dictrict 1, HCM City

Tel: (84-8) 3822 3771

Fax: (84-8) 3822 3727

www.dreamhouse.com.vn

Founded: 06/03/2006

Listed: 26/07/2010

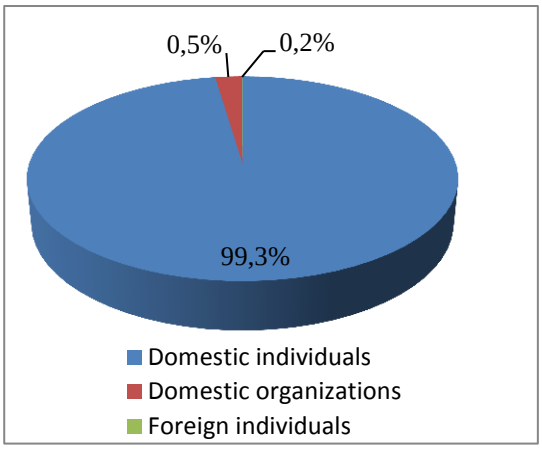
DRH STOCK (29/12/2017)

Price (VND)	19.250
Book value (VND/stock)	14.072
Volume Listed (stock):	49.000.000

FINANCE (CONSOLIDATED)

(VND billion)	2016	2017	Plan
Total assests	833	1089	
Equity	622	690	
Net sales	106	132	512,2
Profit before tax	81	80	
Net profit	68	71	88,92

SHAREHOLDER STRUCTURE (22/03/2017)



MICROECONOMICS'S INFORMATION

- GDP growth achieved 6.8%, exceeded the 2017 target and reach the highest level in five years. GDP per capita increased 10% y-o-y.
- In addition, the real estate performance in this quarter has obtained remarkable points in all segments, includings retails, offices, serviced apartments, villa & hotels, etc. There are many vibrant transactions, together with the rapid development of luxury and premier quality projects launched into market in 2018.
  - Retail: Non - CBD Supply. Total stock was approximately 1.2 million m^2. In this quarter, retail sales have not increased and have slowed down compared to the same period last year. Average rent decreased 3% and capacity decreased by 1%.
  - Strong office supply, achieved over 1.7 million square meters, stays stable quarter on quarter, but increases 6% year on year. Average capacity remains high at 96%.
  - Supply of serviced apartments were gradually improved. The market has 4,800 units, increasing 7% year on year. Average capacity increased 2% quarter on quarter while rent price was remained stable.
  - The Villa/Townhouse supply is in dynamic phase. New projects and new offer phase have provided more than 1,100 units to the market. Total transaction volume increased 25% quarterly and yearly.
- At the end of 2017, the VND/USD exchange rate stands almost flat in the last two quarters of the year. The trend experienced strongly increasing in the beginning of the year, early February and mid-April 2017, but by year end, the VND/USD narrowly fluctuated around 1.5% - 1.7%, calculated from the central rate.

(Sources savills.com.vn, cafef.vn)

BUSINESS RESULT

The business result of Quarter 4/2017 (Consolidated)

Unit: Million VND

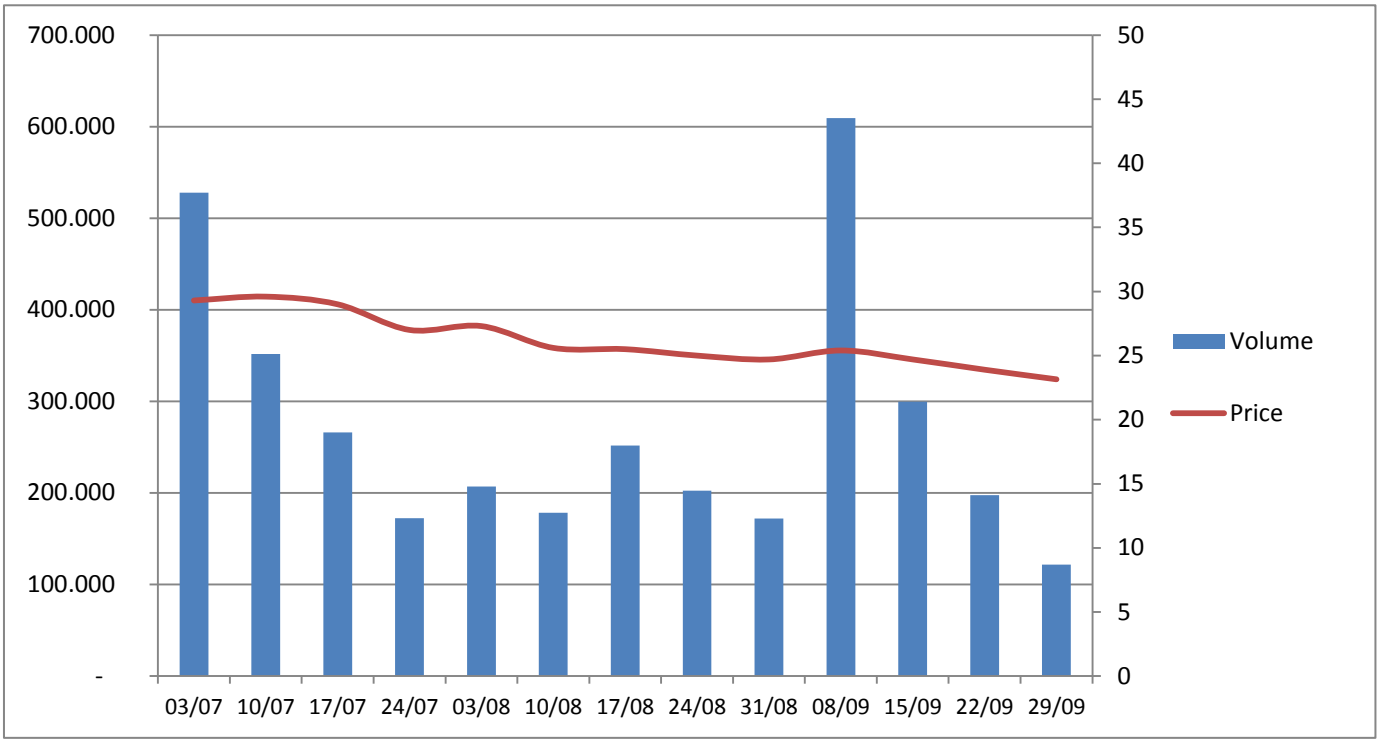
Items	Quarter 4		Change (%)
	2016	2017	
Revenue	32.537	112.153	244,69
Gross profit	3.292	54.909	1.567,95
Operating profit	54.440	23.909	-56,08
Profit before tax	54.429	21.652	-60,22
Profit after tax (separate)	39.870	(9.132)	-122,90
Profit after tax (consolidated)	45.730	18.042	-60,55

- In the Quarter 4/2017, the profit after tax (separate) achieved VND - 9,1 billion, decreasing compared y-o-y of 2016 (39,8 billion). The crucial reason is the restructuration in the business activities. Therefore, the revenue from fertilizer business and financial activities were decreased compared to previous year.

- Consequently, the profit after tax (consolidated) reached VND 18 billion, down 2.5 times over the same period in 2016. The main reason is that the CoGs is counted in this reporting period while revenue of the real estate projects are unrecognized.

DRH's activities at the end of Quarter 4/2017 play the roles of milestones for future development. The acquiring of Binh Dong Real Estate Co.,Ltd and Dong Sai Gon Company gathers a consensus of all members of the Board. These two companies own two strategy projects in the inner city and DRH will develop two projects to achieve great mutual benefits.

DRH STOCK TRANSACTION OF QUARTER 4/2017



Quarter 4.2017 is not a dynamic trading period of DRH stock due to both objective and subjective factors. Although the stock market in Quarter 4/2017 has its unique characteristics and has reach nearly 1000 points, which has been manipulated by some large capitalization stocks, whose increasing/decreasing was uncorrelated to the general market. "Index is distorting" - this comment was stated by many investors when they experienced the status of "green shell, red heart" popularly increasing (the index rose, despite the red overwhelming the market) (tinnhanhchungkhoan.vn - 06/10/2017). Consequently, although DRH is performing well and is on the phase of substantial growth. Total assets increased by 31% (according to consolidate financial statement report Quarter 4/2017) compared with 2016, but trading performance is contradictory the company's business results.

D-Vela Apartment Building

Total investment: VND 500 billions

Location: 1177 Huynh Tan Phat, Phu Thuan Ward, District 7, HCM City

Area: 2,820.2 m^2

The scale of the project: 20 floors. Including 168 apartments, 82 officetels.

Estimated population: 564 residents

Complete in the period:

- Completion of concrete of basement floor B-1 in week 2sd of November 2017
- Completion of the 1st floor flooring in week 5th of November, 2017
- Completion of the installation of the sound pipe on the 2sd floor, building of the 2sd floor beam in week 2sd of December 2017
- Completion of the concrete floor 3rd and the installation of M & E system floor 3rd in week 4th of December 2017

The transaction's result to the current time:

- More 80% of the products was successfully transacted.

Plan:

- The target in 6/2018 is completing sale, handing over the apartments and put the project into exploit and usage.
- At the end of Aug 2018, the project hand-over will be completed

Aurora Residences

Total investment: 840 billions

Location: 277 Ben Binh Dong, Ward 14, District 8, HCM City

Area: 5.051,6 m^2

The scale of the project:

445 apartments, 28 officetels và 9 shophouses, including 26 floors

Estimated population: 1142 residents

Complete in the period:

- Finished the preparation and survey all surrounding areas before construction
- Completed the model house

Plan:

- Design and to be submitted for building permit: intending to finish in Quarter 1/2018
- Build pile foundation in Quarter 2/2018
- Launch the product into the market in Quarter 1/2018.

Terracotta Hill

Location: Lai Thieu Ward, Thuan An Town, Binh Duong Province

Area: 26.747 m^2

The scale of the project: 142 Town houses, 4 villas

Intended Progress and Plan:

- It's expected to get approval for 1/500 revised plan
- Launch the product into martket in Quarter 04/2017
- The sale target in 2017 is 50% of the total products of project. The revenue is estimated to reach VND 90 billions, contributing 27% to the planned revenue of company.

Metro Valley

(Cooperate with Dong Sai Gon Trade & Development Realty Coporation)

Location: D400 Road, Tan Phu Ward, District 9, HCM City

Area: 3,47 ha

Total investment: 510 billions

Intended Progress and Plan:

- It's expected to get approval for 1/500 revised plan
- The Q1/2018 target is to finish getting approval for 1/500 revised plan, and to begin building the infrastructure to serve the sale in Quarter 2/2018.

Residental Dreamhouse City

Location: Phuoc An Town, Nhon Trach District, Dong Nai Province

Area: 45,1 ha

Apartment building area: 4,6 ha

Row - house building area: 12,2 ha

Villas building area: 4,3 ha

School: 2,1 ha

Commercial area: 0,4 ha

Intended Progress and Plan:

- It's expected to get approval for 1/500 revised plan in Quarter 1/2018.

Suoi Lon Intertainment and Residential Complex

Location: Duong To Commune, Phu Quoc District, Kien Giang Province

Area: 59,7 ha

Intended Progress and Plan:

- It's expected to get approval for 1/500 revised plan
- Approval for investment: QII/2018

DREAM HOUSE CORPERATION
Investors Relation
9 Floors, Central Park, 117 - 119 - 121
Nguyen Du, Ben Thanh Ward, District 1, HCMC
Tel: (84-8) 3822 3771
Fax: (84-8) 3822 3727
www.dreamhouse.vn