

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
CĂN NHÀ MƠ ƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**DREAM HOUSE
INVESTMENT CORPORATION**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No.: 133/2017/DRH-CBTT

TP. HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2017
Ho Chi Minh City, Apr 20th 2017

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON
THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/ *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC/
DREAM HOUSE INVESTMENT CORPORATION
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DRH
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: Tầng 9, Central Park, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến
Thành, Quận 1, TPHCM/ *9thFloor, Central Park, 117-119-121 Nguyen Du Street, Ben
Thanh Ward, District 1, Ho Chi Minh City*
- Điện thoại/ *Telephone*: 08. 3822 3771
- Fax: 08. 3822 3727
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: Lê Đình Trung
Chức vụ/ Position: Phó Tổng Giám đốc/ *Deputy General Director*

Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu
Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

Nội dung thông tin công bố (*)/ Content of Information disclosure (*):

- Báo cáo thường niên năm 2016 /*The Annual Report 2016*.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2017 tại đường dẫn: <http://www.dreamhouse.vn>

This information was disclosed on Company's Portal on Apr 20th 2017 Available at: <http://www.dreamhouse.vn>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người UQ CBTT

Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



DRH

ĐỒNG LÒNG KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

DREAMHOUSE

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

ANNUAL REPORT

Lập tháng 04 năm 2017



MỤC LỤC

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



THÔNGIỆP

CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ đống,

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

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

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

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

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

Trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HĐQT



ĐẶNG ĐỨC THÀNH

I. THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

Tên tiếng Anh : Dream House Investment Corporation

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

Vốn điều lệ : 490.000.000.000 đồng

Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 490.000.000.000 đồng

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

Điện thoại : (84.8) 38 223 771

Fax : (84.8) 38 223 727

Website : www.dreamhouse.vn

Mã cổ phiếu : DRH

2. CHẶNG ĐƯỜNG 10 NĂM PHÁT TRIỂN

2016	<ul style="list-style-type: none">Tháng 04/2016, phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược tăng vốn điều lệ từ 184 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng.
2015	<ul style="list-style-type: none">Thực hiện tái cấu trúc toàn diện Công ty, chuyển hướng mạnh sang hoạt động đầu tư dự án.
2010	<ul style="list-style-type: none">Tháng 10/2010 Công ty tăng vốn điều lệ lên 184 tỷ đồng từ mức 149,9 tỷ đồngTháng 07/2010, gần 15 triệu cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí MinhTháng 03/2010 trở thành Công ty đại chúng
2009	<ul style="list-style-type: none">Tăng vốn điều lệ lên 149,9 tỷ đồng
2008	<ul style="list-style-type: none">Tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng
2007	<ul style="list-style-type: none">Tháng 06/2007 tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồngTháng 04/2007 tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng

2006	<ul style="list-style-type: none"> • Cuối năm 2006, các cổ đông sáng lập góp thêm vốn với vốn điều lệ lên 50 tỷ đồng • Tháng 03/2006, 07 cổ đông sáng lập thành lập Công ty CP Xây dựng Thương mại Căn Nhà Mơ Ước (tiền thân của Công ty cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước) với vốn điều lệ 16,35 tỷ đồng
------	---

❖ Các giải thưởng đạt được

- Chứng chỉ hệ thống Quản lý Chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2000 trong lĩnh vực môi giới bất động sản, do Trung tâm chứng nhận Quacert - Tổng cục đo lường và quản lý chất lượng chứng nhận ngày 06/02/2007. Năm 2010 được nâng cấp chuyển đổi thành hệ thống quản lý chất lượng phù hợp tiêu chuẩn ISO 9001-2008, do Quacert chứng nhận phù hợp ngày 04/10/2010
- Cúp vàng "Thương hiệu Việt hội nhập WTO năm 2008", do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, Tạp chí Thương hiệu Việt chứng nhận ngày 10/01/2008
- Cúp vàng "Thương hiệu - Nhân hiệu" lần 3 năm 2008, do UBTW Mặt trận Tổ quốc, Hiệp hội Doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam cấp ngày 30/08/2008
- Cúp vàng ISO lần 4 - năm 2008 do Bộ Khoa học và Công nghệ chứng nhận cho đơn vị xuất sắc trong việc áp dụng các hệ thống quản lý chất lượng theo chuẩn quốc tế
- Danh hiệu "Thương hiệu tinh hoa Việt Nam năm 2008", do Bộ ngoại giao, Báo thế giới và Việt Nam chứng nhận
- Danh hiệu "Top 500 thương hiệu hàng đầu Việt Nam năm 2008", do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, tạp chí thương hiệu Việt chứng nhận ngày 12/10/2008
- Chứng nhận "Doanh nghiệp thương mại dịch vụ tiêu biểu 2008", do Bộ Công thương cấp ngày 09/01/2009
- Danh hiệu "Thương hiệu nổi tiếng quốc gia" do Bộ Công thương, Hội Sở hữu trí tuệ VN, Cục Sở hữu trí tuệ VN và Mạng Nhân hiệu Việt trao tặng tháng 09/2010
- Bằng công nhận Bộ sách "Công trình Tri thức TPHCM chào mừng kỷ niệm 1.000 năm Thăng Long - Hà Nội", gồm 23 đầu sách đã được chủ trì biên soạn và xuất bản bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước, là "Công trình kỷ niệm 1.000 Thăng Long - Hà Nội". do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội trao tặng tháng 11/2010
- Danh hiệu "Doanh nghiệp hội nhập và phát triển lần 4 năm 2010" do Bộ Công thương, Ban Tuyên giáo Trung Ương,... trao tặng tháng 01/2011 cho các doanh nghiệp có thành tích xuất sắc trong hội nhập quốc tế

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

<p>Giấy phép số 0304266964 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 06 tháng 03 năm 2006, thay đổi lần thứ 13 ngày 06 tháng 10 năm 2016</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 sản giao dịch bất động sản ✓ Dịch vụ định giá bất động sản ✓ Bán buôn, bán lẻ sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm ✓ Sản xuất phân bón ✓ Bán buôn phân bón
---	---

CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2016



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

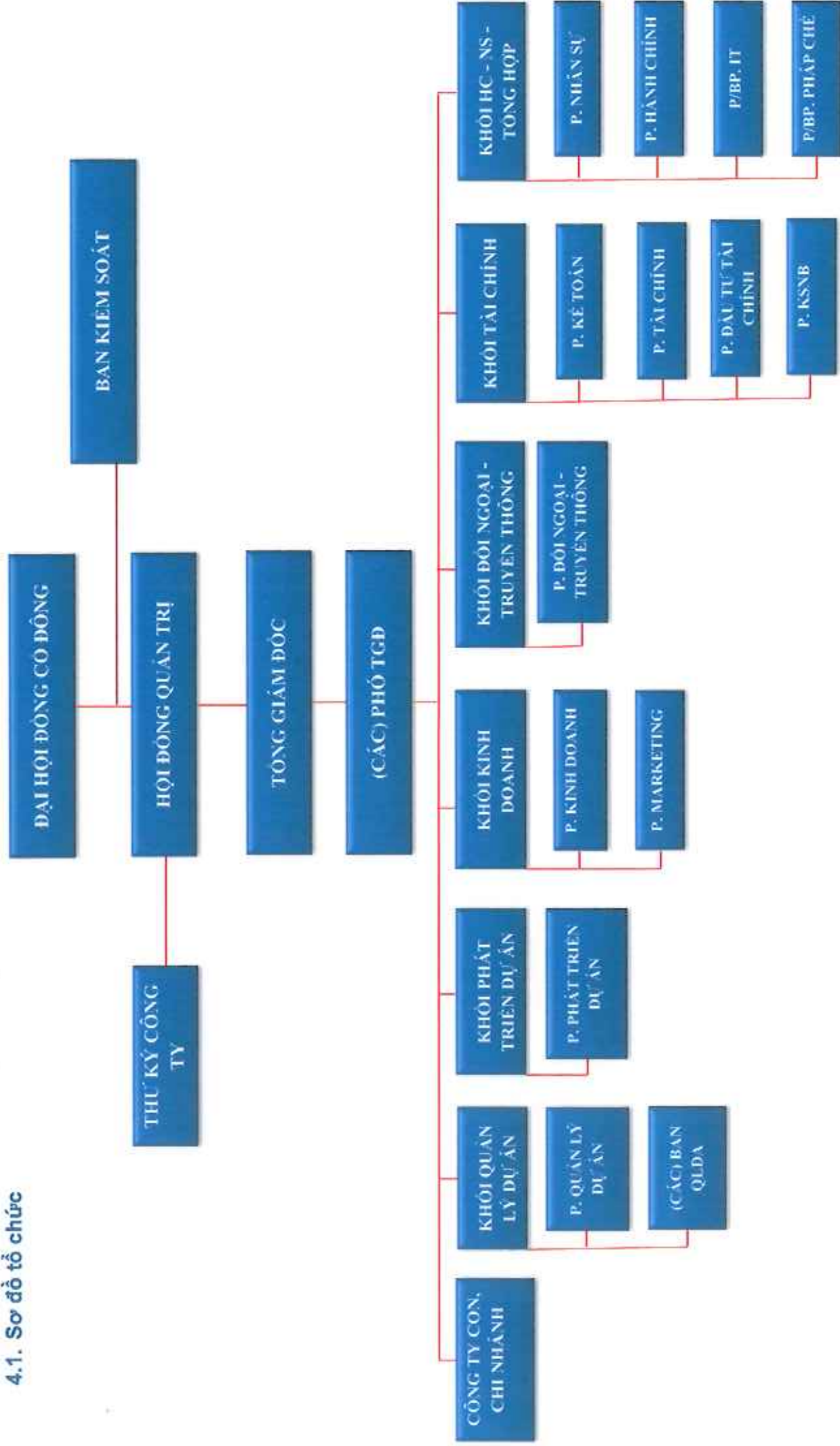
Hoạt động Kinh doanh bất động sản: là hoạt động chủ lực mà Công ty định hướng trong tương lai. Thị trường chủ yếu là Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận. Doanh thu năm 2016 đạt 23.8 tỷ đồng, chiếm 22,4% doanh thu toàn Công ty.

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

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

4. CƠ CẤU TỔ CHỨC, MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

4.1. Sơ đồ tổ chức



4.2. Mô hình quản trị

a. Hội Đồng Quản Trị



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



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



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



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



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

b. Ban Kiểm Soát



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



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

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



c. Ban Điều Hành



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

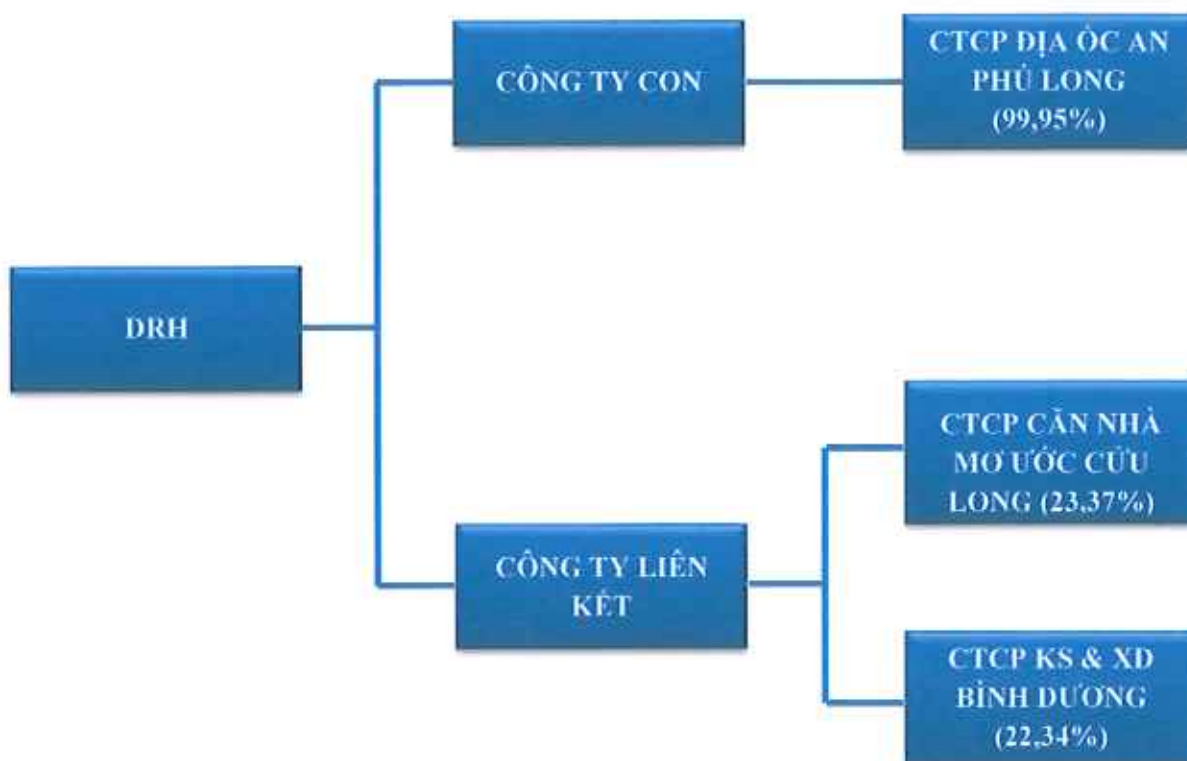


Ông LÊ CHÍ HÙNG VIỆT
Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm
Phó Tổng giám đốc
Ông tham gia HĐQT từ tháng 09/2015

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



5. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



5.1. Công ty con

📌 Công Ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long

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

5.2. Công ty liên kết

📌 Công Ty CP Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long

- Địa chỉ: T1-2 Chung cư Tây Nguyên Plaza, Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản

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

Lĩnh vực hoạt động của công ty:

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

📌 Công Ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương

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

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

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

📌 HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị: đồng

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

6. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

6.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Dream house luôn phấn đấu để trở thành một công ty Việt Nam hàng đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản, điều đó được thể hiện qua hai tiêu chí:
 - Thông qua sự kết hợp cũng như cộng tác của các chuyên gia trong nước và quốc tế, luôn có một đội ngũ tiếp cận các cơ hội phát triển theo tiêu chí “win-win”.
 - Thông qua sự thấu hiểu cạnh kề các quy trình xử lý của các cơ quan quản lý tại Việt Nam và các dòng chảy thương mại trong việc cung cấp sản phẩm bất động sản mang dấu ấn riêng biệt.

6.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

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

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

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

- Các mục tiêu đối với môi trường sống

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

- Các mục tiêu đối với xã hội, cộng đồng

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

7. CÁC RỦI RO

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

7.1. Rủi ro thị trường

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

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

7.2. Rủi ro hoạt động

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

7.3. Rủi ro pháp lý

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

7.4. Rủi ro thanh toán

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

7.5. Rủi ro thanh khoản

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

7.6. Rủi ro môi trường

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. Danh sách Ban điều hành

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

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

2.2. Tóm tắt lý lịch Ban điều hành

📌 Ông: Phan Tấn Đạt - Tổng giám đốc

- Họ và tên : Phan Tấn Đạt
- Số CMND : 212184047 cấp ngày 27/04/2015 tại Quảng Ngãi
- Giới tính : Nam
- Năm sinh : 1984
- Nơi sinh : Quảng Ngãi
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ liên lạc : Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính - Ngân hàng
- Quá trình công tác : Từ 2006 - 2009: Chuyên viên đầu tư tài chính Ngân hàng Eximbank
 Từ 2009 - 2014: Phó Giám đốc đầu tư tài chính Ngân hàng Eximbank
 Từ 2013 - 2014: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Trần Đức
 Từ 2010 - 2014: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần

BDS Lâm nghiệp Việt Nam

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

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

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

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

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

- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác : Từ 2000 - 2004: Kế toán trưởng Công ty TNHH Xây dựng điện Quyết Tiến
 Từ 2005 - 2006: Kế toán trưởng - Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Than Việt Nam
 Từ 2006 - 2008: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước
 Từ 2009 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

🌟 Bà Lê Thị Thuần - Kế toán trưởng

- Họ và tên : Lê Thị Thuần
- Số CMND : 211635108 cấp ngày 02/07/2002 tại Bình Định
- Giới tính : Nữ
- Năm sinh : 1979
- Nơi sinh : Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ liên lạc : Thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác : Từ 2003 - 2004: Công ty Mega Products Ltd
 Từ 2005 - 2007: Công ty TNHH Bao bì Hoàng Hà
 Từ 2008 - nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước

2.3. Thay đổi Ban điều hành trong năm

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

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

a. Tổng số lao động của Dream house

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

b. Chính sách nhân sự và phúc lợi xã hội

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

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

- Dream house nhận định con người là một trong những nhân tố quan trọng.
- Ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể theo kế hoạch hàng năm và từng giai đoạn.
- Trẻ hóa đội ngũ quản lý, nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động.

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO

- Chất lượng nguồn nhân lực là yếu tố hàng đầu để Dream house có thể cạnh tranh và tồn tại.
- Xây dựng quy trình đào tạo khoa học, hệ thống nhằm đem lại hiệu quả cao.
- Mở các khóa đào tạo tại công ty, cho nhân viên tham gia khóa học bên ngoài.

CHÍNH SÁCH LƯƠNG-THƯỜNG

- Đảm bảo chế độ lương cơ bản theo công việc được phân công.
- Chính sách đãi ngộ, lương hấp dẫn, tạo động lực nâng cao hiệu quả công việc.
- Chính sách khen thưởng hợp lý về ý tưởng, sáng tạo, tính năng động góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh.

CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI XÃ HỘI

- Dream house luôn xem phúc lợi xã hội của nhân viên là mục tiêu hàng đầu.
- Thực hiện chương trình cho các cán bộ công nhân viên nghỉ mát, du lịch trong và ngoài nước.
- Các chương trình văn thể mỹ nhằm gắn kết tinh thần đoàn kết giữa các cán bộ nhân viên.

c. Thống kê Quỹ lương, thưởng 2016

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

d. Chính sách đối với người lao động

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

3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN

3.1. Dự án Khu đô thị Dream House City

📌 Hồ sơ pháp lý

- Quyết định số 2290/QĐ-UBND ngày 22/07/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 KDC tại xã Phước An, Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 439/QĐ-UBND ngày 05/02/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Dự án Khu Dân cư tại xã Phước An, Nhơn Trạch.

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

✚ **Mô tả dự án**

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

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

- Đất ở : 211.982 m².
- Đất công cộng – dịch vụ đô thị : 24.342 m².
- Đất công viên cây xanh : 55.831 m².
- Đất hạ tầng kỹ thuật : 675 m².
- Đất giao thông : 142.710 m².

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

✚ **Vốn đầu tư dự kiến:** 780,42 tỷ đồng

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

✚ **Hiện trạng Dự án**

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

✚ **Kế hoạch thực hiện 2017**

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



Phối cảnh dự án Dream House City

3.2. Dự án D_Vela

📌 Hồ sơ pháp lý

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

📌 Thông tin chung

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long
- Địa điểm thực hiện dự án: 1177 Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM
- Quy mô, công suất:
 - Tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch: 2.820,3 m²
 - Diện tích đất xây dựng chung cư : 1.125,7 m²
 - Hệ số sử dụng đất: 7,42
 - Chức năng ở: 5,48 lần
 - Chức năng TM-DV : 1,94 lần
- Quy mô dân số dự kiến : 564 người
- Tầng cao xây dựng: 20 tầng (trệt và 19 tầng lầu, 02 tầng hầm, 01 tầng kỹ thuật + mái che thang)
- Mật độ xây dựng toàn khu: 39,9%
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 27.690,5 m² (bao gồm diện tích tầng hầm, tầng kỹ thuật – mái che thang)



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

📌 Mục tiêu đầu tư

- DRH đầu tư dự án D_Vela nhằm tạo nên một khu nhà ở tiện nghi và cơ sở hạ tầng đồng bộ, hoàn chỉnh môi trường sống chất lượng cao với các khu: Thương mại dịch vụ, giáo dục, thể thao, hồ bơi, vườn BBQ, khu vực sinh hoạt cộng đồng ...
- Dự án gồm 259 căn hộ chung cư để bán, với tổng diện tích xây dựng căn hộ 15.455,3 m². Chi tiết như sau :

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

- Khu vực thương mại: gồm 5.462,69 m² là officetel để bán hoặc cho thuê.
- Tầng hầm: Để xe và kỹ thuật.

✚ **Vốn đầu tư xây dựng dự kiến:** 358,51 tỷ đồng

✚ **Kế hoạch triển khai thực hiện 2017**

- Đã có GPXD phân ngầm đầu tháng 2/2017.
- Hoàn thành tiếp thủ tục giao đất, đóng tiền sử dụng đất trong tháng 3/2017.
- Hoàn thành công tác thi công Cọc khoan nhồi & tường vây vào đầu tháng 4/2017.
- Bắt đầu thi công phần móng và toàn bộ công trình từ đầu tháng 4/2017.
- Thời gian dự kiến hoàn thành bàn giao công trình trong tháng 6/2018.

3.3. Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Lộc An

✚ **Hồ sơ pháp lý**

- Văn bản số 2519/TCQLĐĐ-CQHĐĐ ngày 15/12/2016 của Tổng cục QL đất đai về Giải quyết thủ tục đất đai liên quan đến dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Phương Trang, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT.
- Văn bản số 11493/UBND-VP ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh BR-VT về Điều chỉnh QH dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Phương Trang, huyện Đất Đỏ, tỉnh BR-VT.
- Văn bản số 64/SXD-KTQH ngày 06/01/2017 của Sở XD tỉnh BR-VT về Thủ tục thẩm định điều chỉnh QH chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Phương Trang, xã Lộc An, huyện Đất Đỏ

✚ **Thông tin chung:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước (DRH) đã ký hợp đồng về việc nhận chuyển nhượng Dự án với CTCP Khai thác Du lịch Phương Trang và đang thực hiện các thủ tục chuyển nhượng dự án
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Lộc An, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

✚ **Quy mô, công suất:**

- Tổng diện tích khu đất quy hoạch: 115,428 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 (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Số tầng cao	Số phòng	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
A Đất xây dựng công trình						
1	Khách sạn	12.172	2.723	12	224	25.100
2	Trung tâm Vui chơi giải trí	13.948	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			
	<i>Đất nhà dịch vụ bể bơi</i>			1	1	255
	<i>Bar bể bơi</i>			1	1	79
	<i>Đất nhà phục vụ sân tennis</i>			1		113
	<i>Đất nhà dịch vụ bãi biển</i>			1		149
	<i>Chòi nghỉ</i>			1	25	2.500
	<i>Chòi câu</i>			1	6	600
	<i>Nhà kỹ thuật</i>			1	2	60
	<i>Đất Spa</i>			2	1	3.874
B	Công viên - TDTT	10.241	947			
C	Đất giao thông	10.370				
	Tổng Cộng	115.428	26.564			

📌 **Mục tiêu đầu tư:**

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

📌 **Vốn đầu tư xây dựng dự kiến:** 930,06 tỷ đồng

📌 **Kế hoạch thực hiện:**

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án:

Dự kiến hoàn tất chuẩn bị đầu tư vào cuối Quý 3/2017, đang thực hiện các công việc chính như:

- Chuyển nhượng cổ phần để sở hữu Công ty CP Khai thác du lịch Phương Trang.
- Hoàn thành pháp lý về đất.
- Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.
- Thiết kế và xin phép xây dựng.

- Giai đoạn thực hiện đầu tư Dự án

Dự kiến thực hiện thi công từ Quý 4/2017 đến hết Quý 4/2019 và chia làm 3 phân đoạn:

- Phân đoạn 1: Thi công phần hạ tầng kỹ thuật, xây dựng 3 biệt thự mẫu, mở bán khu biệt thự biệt thự và thi công khu biệt thự theo tiến độ thu tiền từ Khách hàng.
- Phân đoạn 2: Thi công phần hạ tầng kỹ thuật, tiếp tục thi công khu biệt thự và công tác bán hàng khu biệt thự theo tiến độ thu tiền từ Khách hàng.
- Phân đoạn 3: Xây dựng khu Khách sạn, nhà nghỉ cao cấp, trung tâm vui chơi giải trí và các hạng mục công trình thương mại dịch vụ như: spa, hồ bơi, chòi câu...

- Giai đoạn khai thác và vận hành: Sau năm 2019 - đưa vào kinh doanh khai thác tất cả hạng mục, hỗ trợ Khách hàng khu biệt thự cho thuê.



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

3.4. Dự án khu căn hộ cao tầng Aurora Riverside

📌 Hồ sơ pháp lý

- Văn bản số 1400/SQHKT-QHKV1 ngày 20/04/2016 của Sở QHKT về Ý kiến về quy hoạch sử dụng đất tại khu đất 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8.
- Văn bản số 1108/UBND-ĐT ngày 25/05/2016 của UBND Q.8 về Cung cấp thông tin quy hoạch khu đất tại số 277 Bến Bình Đông, P.14, Q.8.
- Văn bản số 708/QLĐT-QH ngày 20/12/2016 của Phòng QLĐT Q.8 về Cung cấp thông tin, cao độ nền cốt quy hoạch khu đất tại số 277 bến Bình Đông, P.14, Q.8.

📌 Mô tả dự án

- Tọa lạc tại địa chỉ 227 Bến Bình Đông, P.14, quận 8, TP Hồ Chí Minh.

📌 Hình thức đầu tư

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Bình Đông

📌 Quy mô dự án

- Diện tích khu đất : 5.465,4 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 (20 tầng căn hộ, 5 tầng khối đế là Trung tâm thương mại, kỹ thuật)

📌 Vốn đầu tư xây dựng dự kiến: 650,06 tỷ đồng

📌 Kế hoạch thực hiện 2017:

- Hoàn tất thủ tục pháp lý về đất: Quý 1/2017
- Xin chủ trương đầu tư và công nhận CĐT: Trong tháng 3 – 4/2017.
- Công tác chuẩn bị mặt bằng, khảo sát địa chất... : Đã hoàn thành
- Thiết kế và xin phép xây dựng : Dự kiến hoàn thành trong tháng 8/2017.
- Khởi công thi công cọc thử: Dự kiến tháng 4/2017
- Thi công móng cọc : Dự kiến từ tháng 8/2017
- Thời gian dự kiến hoàn thành bàn giao công trình trong tháng 9/2019



Phối cảnh khu căn hộ cao tầng Aurora Riverside

3.5. Dự án KDC Suối Lớn - Phú Quốc

📌 Hồ sơ pháp lý

- Đã được UBND T. Kiên Giang chấp nhận chủ trương đầu tư
- Đã được UBND H. Phú Quốc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500

📌 Mô tả dự án

- Tọa lạc tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

📌 Quy mô dự án

- Tổng diện tích : 59,7 ha.
- Các hạn mục công trình:
 - + Chung cư cao tầng, nhà ở liên kết, biệt thự, trường học
 - + Trung tâm thương mại, công trình thể thao, công viên

📌 Giá trị khu đất dự án: 800 tỷ đồng

📌 Kế hoạch thực hiện:

- Điều chỉnh quy hoạch 1/500 : tháng 12/2016
- Thiết kế cơ sở và phê duyệt dự án đầu tư : tháng 04/2017
- Xin phép xây dựng hạ tầng dự án : tháng 06/2017
- Khởi công xây dựng dự án : tháng 07/2017

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

📌 Quy mô dự án

- Dự án với quy mô 26.745,20 m²
- Bao gồm 140 căn nhà liền kề diện tích trung bình 105 m² và 4 biệt thự với diện tích sàn xây dựng trung bình 210 m².

📌 Giá trị dự án: Tổng mức đầu tư của dự án dự tính khoảng 195.6 tỷ đồng

📌 Kế hoạch thực hiện:

- Hiện tại, DRH đang hỗ trợ Công ty Thuận Tiến đẩy nhanh các công tác pháp lý, thiết kế của dự án và các công tác marketing & sale nhằm mục tiêu tiến hành đưa hàng ra thị trường vào tháng 9-2017.
- Mục tiêu trong năm 2017 bán 59% tổng lượng sản phẩm của dự án.
- Doanh thu bán hàng dự kiến đạt 139 tỷ đồng trong năm 2017, đóng góp 27% doanh thu kế hoạch của toàn công ty.



Quy hoạch tổng thể dự án Terracotta Hill

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

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

4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. Tình hình tài chính

(Đơn vị: triệu đồng)

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

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

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

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

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

5.1. Cổ phần tại ngày 31/12/2016

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

Trong đó

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

5.2. Cơ cấu theo thành phần

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

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

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

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

- Cơ cấu nguồn vốn

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

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

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

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

6. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

6.1. Trách nhiệm đối với kinh tế

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

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

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

6.2. Trách nhiệm đối với môi trường

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

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

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

6.3. Trách nhiệm đối với cộng đồng và xã hội

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



Ủng hộ quỹ đầu tư khởi nghiệp tỉnh Bến Tre

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



Tài trợ chùa Từ Ân nuôi dạy trẻ mồ côi



Cứu trợ lũ lụt tại Tây Ninh

III. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

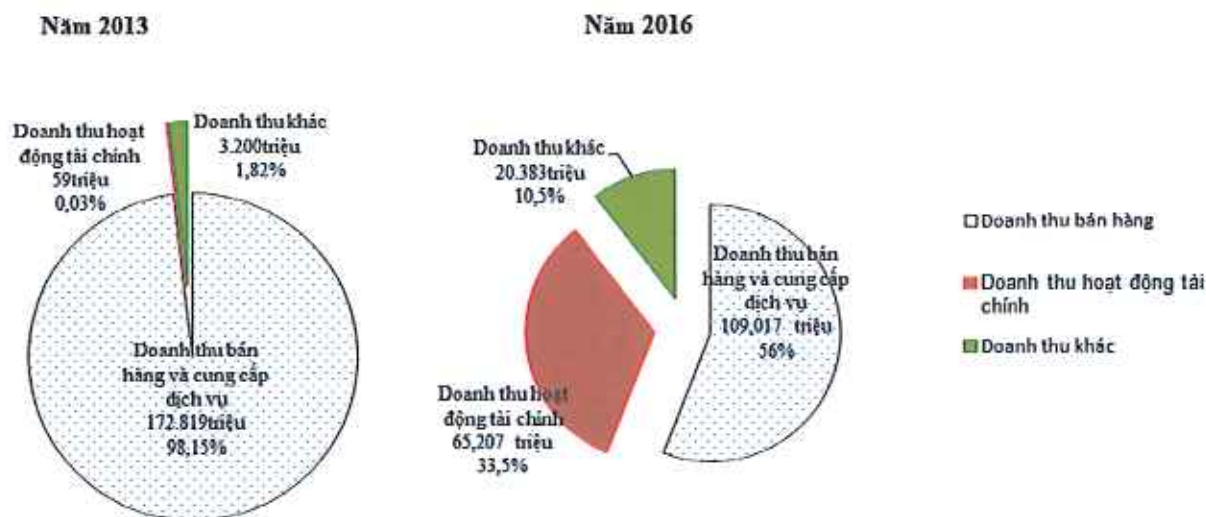
Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2015 (VNĐ)	Kế hoạch 2016 (VNĐ)	Thực hiện 2016 (VNĐ)	% TH2016/ KH2016	% TH2016/ TH2015
1	Doanh thu thuần	185.007.298.135	350.000.000.000	106.388.123.021	30,4	57
2	Doanh thu hoạt động tài chính	12.621.782	26.500.000.000	52.890.390.434	199,6	419.040,6
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động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

📌 Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh

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

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

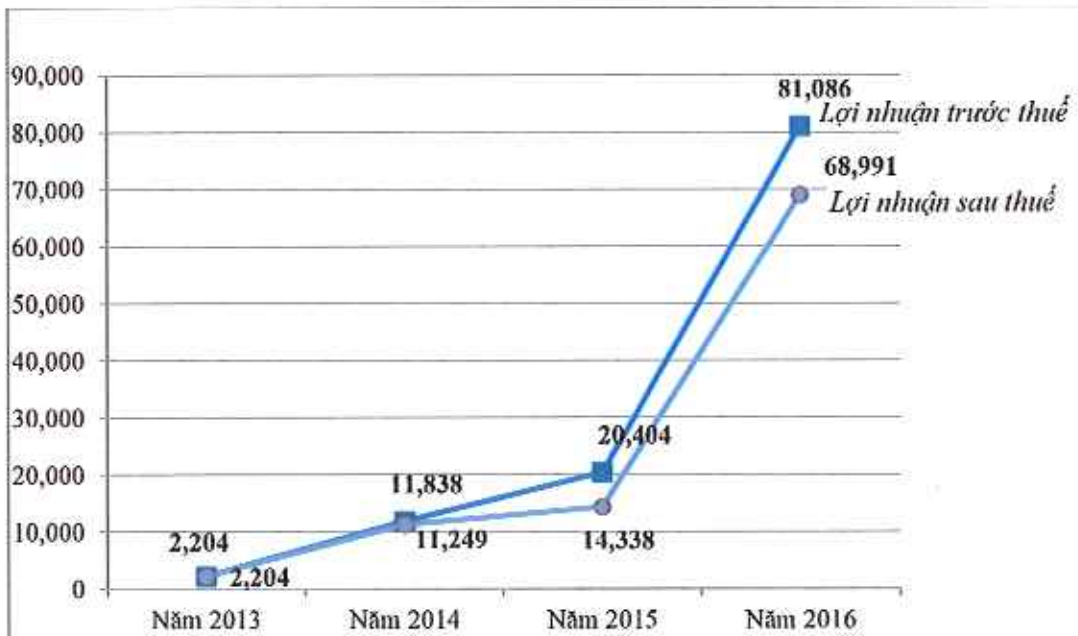
- Cùng với sự thay đổi trong chiến lược kinh doanh, chủ động giảm các hoạt động kinh doanh phân bón, mở rộng liên kết, đầu tư góp vốn với các doanh nghiệp khác tập trung cho hoạt động đầu tư các dự án, cơ cấu doanh thu của Công ty cũng có sự thay đổi rõ nét.



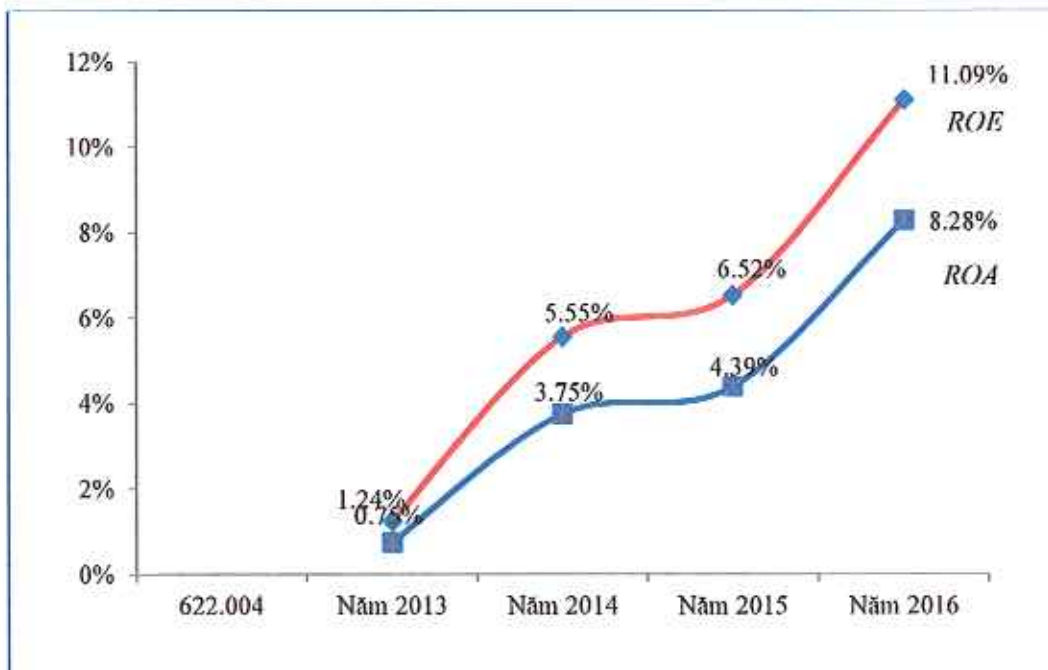
- Tỷ trọng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm từ hơn 98% (năm 2013) xuống còn hơn 56% (năm 2016). Ngược lại, doanh thu hoạt động tài chính tăng từ 0,03% lên 33,5%; doanh thu tài chính năm 2016 tăng mạnh chủ yếu là do việc chuyển nhượng vốn và nhận cổ tức.

✚ Lợi nhuận và tỷ suất sinh lợi

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



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



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

- Cơ cấu tài sản

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

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

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

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

3.1. Hoạt động phát triển dự án

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

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

3.2. Hoạt động Tài chính

- Theo nghị quyết ĐHCĐ bất thường 22/09/2016, DRH tăng tỷ lệ sở hữu KSB lên tối thiểu 51%. Do đó, để có nguồn thực hiện tăng tỷ lệ sở hữu tại KSB cũng như thực hiện các khoản đầu tư mới, DRH cần tăng thêm vốn điều lệ cũng như các nguồn vốn vay bao gồm vay vốn thông qua phát hành trái phiếu.
- Ngoài ra, công ty cũng sẽ thực hiện nghiên cứu đầu tư vào những công ty khác hoặc những khoản đầu tư ngắn hạn nhằm mang lại hiệu quả tích cực cho hoạt động kinh doanh của công ty.
- Chuẩn bị nguồn tài chính thông qua liên kết với các ngân hàng để tìm nguồn tài chính ổn định, chi phí thấp để tập trung triển khai dự án. Khi cần thiết, công ty sẽ tiến hành xem xét việc huy động vốn từ cổ đông để bổ sung cho các hoạt động đầu tư và kinh doanh của công ty.

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

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

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

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

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

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

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

3. Các kế hoạch, định hướng

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

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

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

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. Thành phần HĐQT nhiệm kỳ 2015 - 2020

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

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

1.2. Các tiểu ban của HĐQT

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

1.3. Các cuộc họp của HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	32/32	100%	
2	Ông Phan Tấn Đạt	Phó Chủ tịch	32/32	100%	
3	Ông Trần Ngọc Đỉnh	Phó Chủ tịch	32/32	100%	
4	Ông Lê Chí Hùng Việt	Ủy viên	4/32	100%	Bầu bổ sung
5	Ông Lại Quốc Khánh	Ủy viên	4/32	100%	Bầu bổ sung
6	Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Chủ tịch	27/32	100%	Từ nhiệm
7	Bà Võ Diệp Cẩm Vân	Ủy viên	27/32	100%	Từ nhiệm

1.4. Các nội dung hoạt động của HĐQT

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

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

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

2. BAN KIỂM SOÁT

2.1. Thành phần Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Số CP năm 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 22/03/2017)

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

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

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

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

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

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

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

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

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

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

3.3. Giao dịch với cổ đông nội bộ:

Không có ./.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2016

(Đính kèm)

TPHCM, ngày 20 tháng 04 năm 2017

CHỦ TỊCH HĐQT



ĐẶNG ĐỨC THÀNH