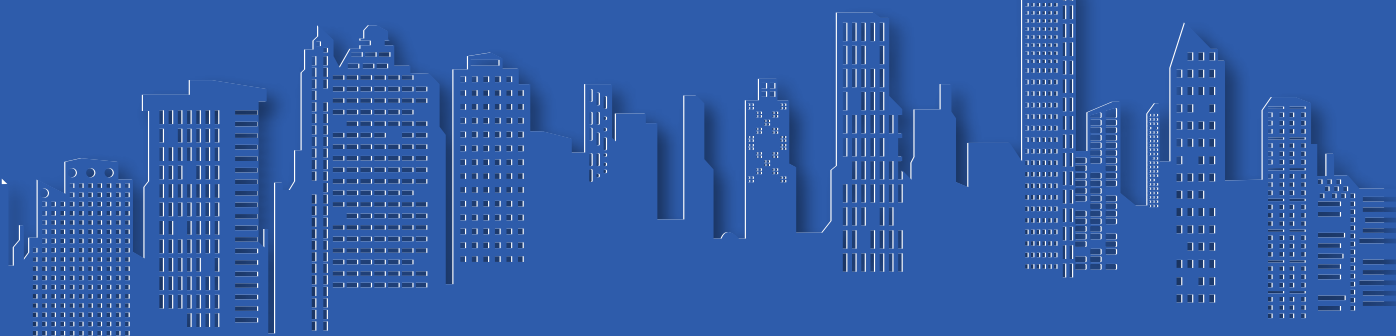


[www.dreamhouse.vn](http://www.dreamhouse.vn)



Chung sức  
**ĐỒNG LÒNG**

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN 2017**





## NỘI DUNG BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

### 04 THÔNG DIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

### 06 GIỚI THIỆU CÔNG TY

- 08 Thông tin khái quát
- 09 Tâm nhìn, sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
- 10 Lịch sử hình thành và phát triển
- 12 Danh hiệu và giải thưởng
- 14 Ngành nghề hoạt động và địa bàn kinh doanh
- 16 Sơ đồ tổ chức
- 17 Công ty con, công ty liên kết
- 18 Giới thiệu Hội Đồng Quản trị
- 20 Giới Thiệu Ban Tổng Giám đốc
- 21 Giới thiệu Ban Kiểm soát
- 22 Định hướng phát triển
- 24 Nhận diện rủi ro

### 26 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 28 Báo cáo của Ban điều hành
- 44 Đánh giá của Hội đồng Quản trị
- 46 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- 48 Danh mục các dự án

### 60 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 62 Cơ cấu lao động
- 64 Tổ chức và nhân sự
- 66 Quản trị công ty

### 70 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 72 Sẻ chia trách nhiệm  
Kết nối Cộng đồng
- 74 Tình hình hoạt động Cộng đồng
- 75 Chính sách Môi trường và Xã hội

### 76 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

- 78 Thông tin chung
- 80 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 82 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 85 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 86 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 88 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất





**1.083** TỶ VNĐ  
TỔNG TÀI SẢN NĂM 2017

**KHÁT  
VỌNG  
AN CHỦ  
TỊCH HỘI ĐỒNG**

Kính gửi Quý Cổ đông,

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

Năm 2017, 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 Cổ phần 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 định hướng phát triển, kiện toàn bộ máy nhân sự để phù hợp với nhu cầu và mục tiêu phát triển, nâng cao vị thế Dream House để sẵn sàng cho bước phát triển nhanh hơn từ năm 2017. Công tác đầu tư, phát hành vốn, sử dụng vốn và thu hút các nguồn tài nguyên... đã được Ban lãnh đạo triển khai theo đúng kế hoạch, tuân thủ Nghị quyết của Đại hội Cổ đông, Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

Trên cơ sở nhận định triển vọng thị trường Bất động sản từ năm 2017 trở đi sẽ tiếp tục phát triển ổn định, Hội đồng Quản trị sẽ tập trung chỉ đạo, giám sát Ban Điều hành nhằm triển khai thành công kế hoạch kinh doanh năm 2018 cũng như đạt được các mục tiêu cho giai đoạn tiếp theo.

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

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch HĐQT

**ĐẶNG ĐỨC THÀNH**



# CHUNG KHÁT VỌNG

01. GIỚI THIỆU CÔNG TY





## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

<b>Tên giao dịch</b>	: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC</b>
<b>Tên tiếng Anh</b>	: <b>DREAM HOUSE INVESTMENT CORPORATION</b>
<b>Giấy ĐKKD</b>	: <b>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 14 ngày 26 tháng 06 năm 2017.</b>
<b>Vốn điều lệ</b>	: <b>490.000.000.000 đồng</b>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	: <b>490.000.000.000 đồng</b>
<b>Trụ sở chính</b>	: <b>Tầng 9, Central Park, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, TPHCM</b>
<b>Điện thoại</b>	: <b>(84.28) 38 223 771</b>
<b>Fax</b>	: <b>(84.28) 38 223 727</b>
<b>Website</b>	: <b>www.dreamhouse.vn</b>
<b>Mã cổ phiếu</b>	: <b>DRH</b>



### TẦM NHÌN

- Xây dựng thương hiệu bằng mô hình khác biệt, hướng tới trở thành một Công ty đầu tư đa ngành mạnh cả về quy mô và phạm vi hoạt động.
- Cung cấp cho thị trường những sản phẩm chất lượng cao phù hợp với nhu cầu của khách hàng.
- Tạo dựng và duy trì hình ảnh tốt đẹp trong tâm trí khách hàng, đối tác và nhà đầu tư.



### SỨ MỆNH

Cung cấp cho thị trường bất động sản giải pháp về một môi trường sống hoàn hảo:

- Áp dụng các quy trình kiểm tra - kiểm soát chặt chẽ: từ nghiên cứu nhu cầu khách hàng, lên ý tưởng hình thành dự án, lập quy hoạch tổng thể và thiết kế kiến trúc, sử dụng công nghệ hiện đại vào thi công dự án để đảm bảo cung ứng ra thị trường sản phẩm chất lượng cao.
- Xây dựng không gian sống khép kín dành cho cộng đồng văn minh, cùng hướng tới chất lượng sống xanh và sạch.
- Góp phần mang lại cuộc sống hạnh phúc - thịnh vượng cho cộng đồng.



### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

01

Đặt lợi ích của khách hàng song hành cùng lợi ích doanh nghiệp

02

Cam kết cho chất lượng sản phẩm và sự phát triển bền vững

03

Tăng cường sức mạnh nội lực bằng chia sẻ, đối thoại và cộng hưởng

04

Tư duy thích ứng theo xu hướng hội nhập và toàn cầu hóa



## LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



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 Cổ phần 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.

Tháng 06/2007 tăng vốn điều lệ lên 105 tỷ đồng

Tháng 04/2007 tăng vốn điều lệ lên 80 tỷ đồng.

Tăng vốn điều lệ lên 120,5 tỷ đồng.

Tăng vốn điều lệ lên 149,9 tỷ đồng.

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.

Thực hiện tái cấu trúc toàn diện Công ty, chuyển hướng mạnh sang hoạt động đầu tư dự án.

Tháng 04/2016, phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược tăng vốn điều lệ từ 184 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng.

Công ty đang hướng tới chuyển đổi mô hình hoạt động sang Holdings.



## DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG



### **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 UBTV Mặt trận Tổ quốc, Hiệp hội Doanh nghiệp vừa và nhỏ Việt Nam cấp ngày 30/08/2008

### **CÚP VÀNG ISO LẦN 4 - NĂM 2008**

do Bộ Khoa học và Công nghệ chứng nhận cho đơn vị xuất sắc trong việc áp dụng các hệ thống quản lý chất lượng theo chuẩn quốc tế

### **Danh hiệu “THƯƠNG HIỆU TINH HOA VIỆT NAM NĂM 2008”**

do Bộ ngoại giao, Báo thể giới và Việt Nam chứng nhận

### **Danh hiệu “TOP 500 THƯƠNG HIỆU HÀNG ĐẦU VIỆT NAM NĂM 2008”**

do Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam, tạp chí thương hiệu Việt chứng nhận ngày 12/10/2008

### **Chứng nhận “DOANH NGHIỆP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TIÊU BIỂU 2008”**

do Bộ Công thương cấp ngày 09/01/2009

### **Danh hiệu “THƯƠNG HIỆU NỔI TIẾNG QUỐC GIA”**

do Bộ Công thương, Hội Sở hữu trí tuệ Việt Nam, Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam 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.



## NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY



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 sàn giao dịch bất động sản.



Dịch vụ định giá bất động sản.



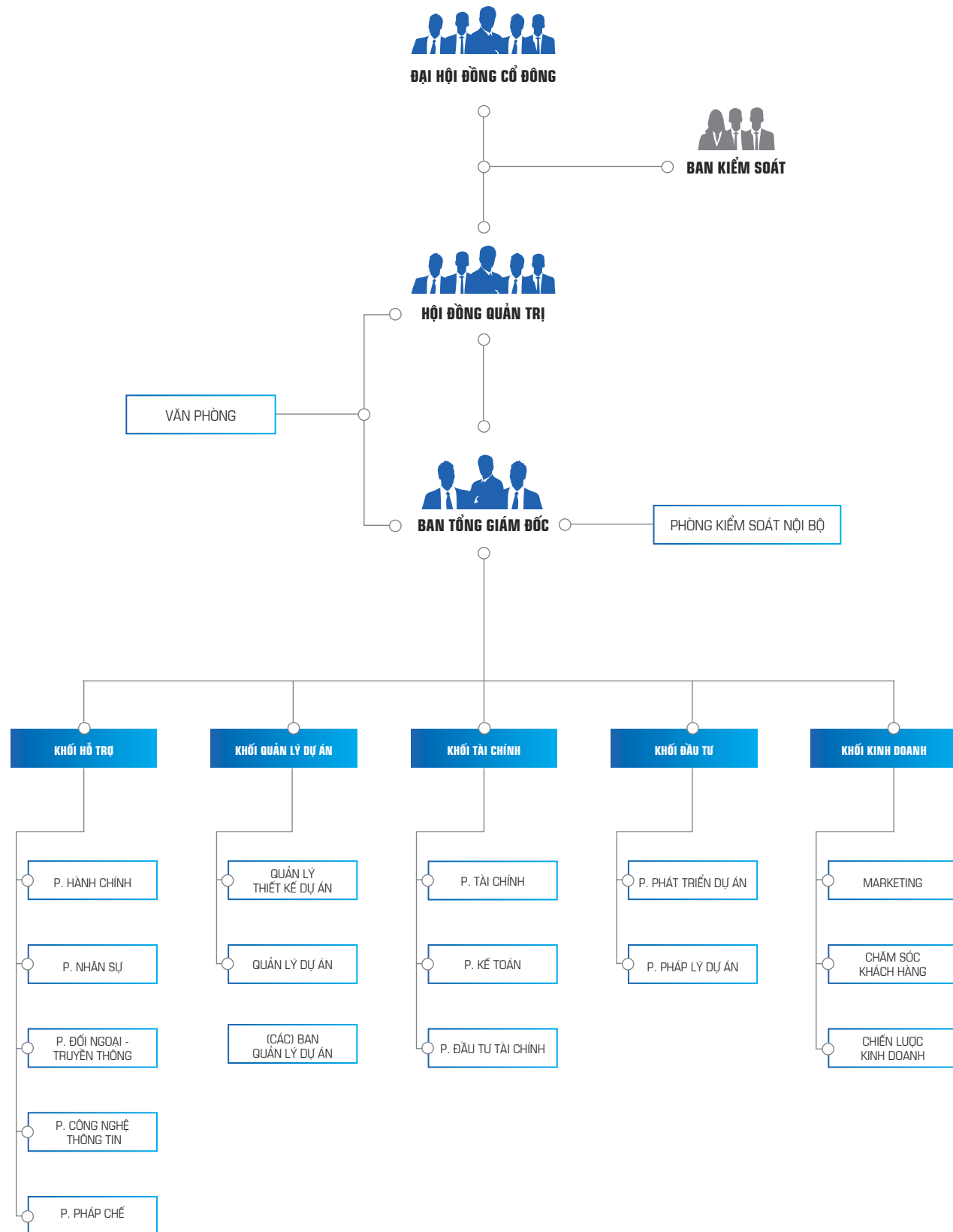
Quần đảo Hoàng Sa

Quần đảo Trường Sa

CHIẾN LƯỢC CHUYỂN HƯỚNG TẬP TRUNG SANG LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TỪNG BƯỚC THỂ HIỆN QUA VIỆC THAY ĐỔI CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2016 SO VỚI NĂM 2017. TỶ TRỌNG DOANH THU BÁN PHÂN BÓN TRÊN TỔNG DOANH THU VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ CỦA CÔNG TY GIẢM TỪ 70,8% NĂM 2016 XUỐNG CÒN 1,5% VÀO NĂM 2017, NGƯỢC LẠI TỶ TRỌNG DOANH THU BẤT ĐỘNG SẢN TĂNG MẠNH TỪ 22,4 % (NĂM 2016) LÊN MỨC 86,2% (NĂM 2017), ĐƯA KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN TRỞ THÀNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY.

**NĂM 2018, DRH ĐỊNH HƯỚNG XÂY DỰNG MÔ HÌNH TẬP ĐOÀN VỚI TÊN GỌI MỚI LÀ DRH HOLDINGS.**





CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC AN PHÚ LONG



**Địa chỉ:** 1177 Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM.

**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 theo mệnh giá : 79.960.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 799.600 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu : 99,95%

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN VÀ XÂY DỰNG BÌNH DƯƠNG



**Địa chỉ:** Đạị lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương.

**Lĩnh vực kinh doanh chính:**

- 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

**Vốn điều lệ:** 468.000.000.000 đồng.

**Sở hữu của Công Ty CP Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước:**

- Giá trị đầu tư theo mệnh giá : 130.153.600.000 đồng
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 13.153.600 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu : 28,1%
- Tổng tài sản : 1.430.530.349.688 đồng
- Doanh thu : 1.098.763.174.872 đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 277.208.577.730 đồng



Một góc khuôn viên Công ty KSB.



## GIỚI THIỆU 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 Hội đồng Quản trị cho đến tháng 04/2018.

Ông **PHAN TẤN ĐẠT**  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông tham gia Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị từ tháng 06/2015.

Ông **LÊ CHÍ HÙNG VIỆT**  
Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ông tham gia Hội đồng Quản trị từ tháng 09/2016.

Ông **LẠI QUỐC KHÁNH**  
Ủy viên Hội đồng Quản trị

Ông tham gia Hội đồng Quản trị từ tháng 09/2016.



## GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

## GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



**Ông LÊ CHÍ HÙNG VIỆT**  
Phó Tổng Giám đốc kiêm  
Ủy viên Hội đồng Quản trị

Ông tham gia Ban Tổng Giám đốc từ tháng 07/2016.

**Ông PHAN TẤN ĐẠT**  
Tổng Giám đốc

Ông được bổ nhiệm kiêm nhiệm Tổng Giám đốc tháng 11/2015.

**Ông TRẦN HOÀNG ANH**  
Phó Tổng Giám đốc

Ông tham gia vào Công ty từ 03/10/2016 giữ chức vụ Giám đốc Tài Chính có nhiều năm kinh nghiệm trong công tác Tài chính Kế toán và Phó Tổng Giám đốc từ 12/2017.

**Ông NGUYỄN HỮU TRÍ**  
Thành viên Ban Kiểm soát

Ông tham gia Ban Kiểm soát từ tháng 06/2015.

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

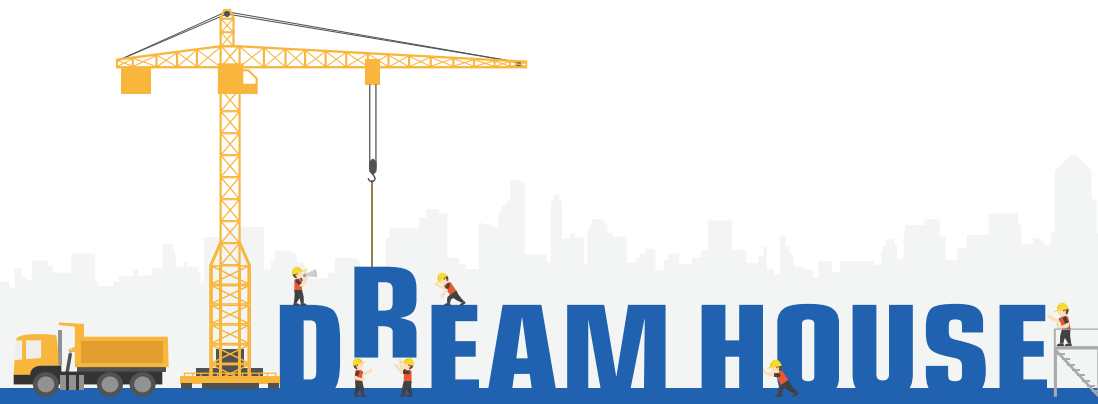
Bà tham gia Ban Kiểm soát từ tháng 06/2015.

**Ông NGUYỄN TRUNG NGHĨA**  
Thành viên Ban Kiểm soát

Ông tham gia Ban Kiểm soát từ tháng 06/2015.



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



### CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

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



Thông qua sự kết hợp cũng như cộng tác của các chuyên gia trong nước và quốc tế, luôn có một đội ngũ tiếp cận các cơ hội phát triển theo tiêu chí "Win-Win".



Thông qua sự thấu hiểu cặn kẽ các quy trình xử lý của các cơ quan quản lý tại Việt Nam và các dòng chảy thương mại trong việc cung cấp sản phẩm bất động sản mang dấu ấn riêng biệt.

### 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.



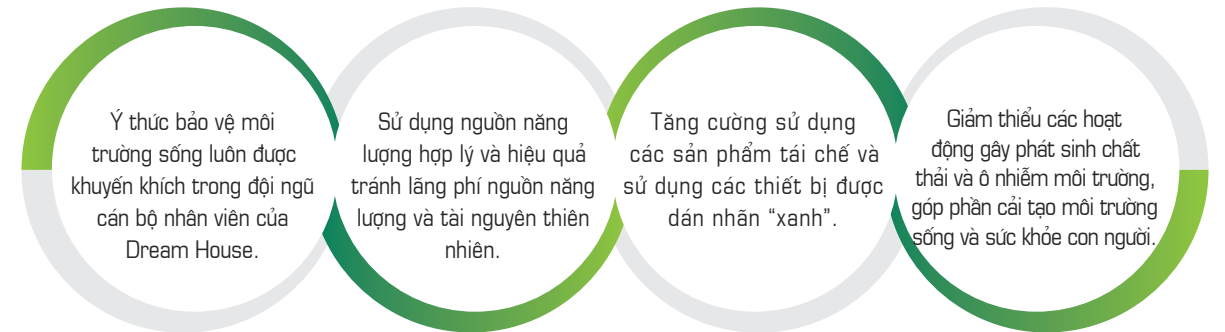
Bên cạnh đó, Dream House cũng sẽ đầu tư vào các doanh nghiệp (niêm yết hoặc chưa niêm yết) có tiềm năng, phù hợp với chiến lược phát triển bền vững, nhằm gia tăng lợi nhuận cho Công ty.

### 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



### CÁC MỤC TIÊU ĐỐI VỚI XÃ HỘI, CỘNG ĐỒNG

Thu hẹp khoảng cách giàu nghèo giữa thành thị và nông thôn thông qua việc đầu tư tại các địa bàn khó khăn, tập trung cho các huyện nghèo vùng cao.

Tập trung hỗ trợ các điều kiện sống cơ bản cho người dân vùng khó khăn nhằm giúp họ tập trung lao động sản xuất để nuôi sống bản thân và gia đình tốt hơn.

Xây dựng nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, hợp lý về cơ cấu, có khả năng tiếp cận với các phương pháp, kỹ năng quản lý hiện đại, tiên tiến.

Đầu tư cho công tác giáo dục, phát triển thế hệ trẻ, góp phần xây dựng thế hệ tri thức tương lai của đất nước.

Bảo vệ sức khỏe và an toàn

cho người lao động và cộng đồng.

Tôn trọng quyền con người, đối xử công bằng, tôn trọng nhân phẩm cũng như tập tục và giá trị con người tham gia vào hoạt động kinh doanh xây dựng tại Dream House.



**R**ỦI RO LÀ MỘT YẾU TỐ 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 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...



# CÙNG MỤC TIÊU

02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM







**NÂNG CAO VỊ THẾ,  
SẴN SÀNG CHO  
BƯỚC PHÁT TRIỂN  
NHANH HƠN TỪ  
NĂM 2018**

**PHAN TẤN ĐẠT** - Tổng Giám đốc

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

## TỔNG QUAN KINH TẾ VĨ MÔ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2017

TRONG XU HƯỚNG TĂNG TRƯỞNG MẠNH CỦA KINH TẾ THẾ GIỚI, NĂM 2017 NỀN KINH TẾ VIỆT NAM TIẾP TỤC GIỮ ĐÀ TĂNG. GDP 2017 ƯỚC TĂNG 6,7%, CAO HƠN KHOẢNG 0,5% SO VỚI 2016 NHỜ SỰ CẢI THIỆN MẠNH VỀ TỔNG CUNG CỦA NỀN KINH TẾ. NHU CẦU NỘI ĐỊA VÀ TIÊU DÙNG CÁ NHÂN TIẾP TỤC BÙNG NỔ DO ĐỘNG LỰC TỪ LẠM PHÁT THẤP VÀ TĂNG LƯƠNG THỰC TẾ.

Chính sách tiền tệ và tín dụng tiếp tục mục tiêu đảm bảo cân bằng sự ổn định và các mục tiêu tăng trưởng. Lạm phát tổng thể 2017 ước tăng khoảng 3% so với 2016, là năm thứ 4 liên tiếp duy trì ở mức thấp dưới 5% cho thấy nền tảng ổn định vĩ mô. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trong tháng 7 cắt giảm lãi suất tái chiết khấu và tái cấp vốn. Tăng trưởng tín dụng năm 2017 ước đạt 18%.

Theo báo cáo của CBRE, năm 2017 đánh dấu sự chuyển mình khá mạnh mẽ của thị trường căn hộ bán từ tăng trưởng cao sang bền vững. Mặc dù số lượng căn hộ chào bán trong năm qua có giảm, nhưng cơ cấu sản phẩm lại được điều chỉnh khá phù hợp nên khả năng hấp thụ và thanh khoản của thị trường luôn ở mức tốt.

Lượng tiêu thụ trung bình của các dự án mới chào bán đạt 75%. Một số dự án có vị trí tốt, tỷ lệ tiêu thụ đạt 90% - 100%. Xét về phân khúc, những sản phẩm nhà ở trung cấp chiếm trên 60% số căn bán được trong năm 2017.

Năm 2017 cũng ghi nhận các biến động ngoại mục về giá đất nền, cơn sốt đất nền ở khu vực TP HCM và các tỉnh lân cận như Long An, Bình Dương, Đồng Nai. Đỉnh của cơn sốt rơi vào các tháng đầu năm (từ tháng 3 đến tháng 5). Giới chuyên gia đánh giá cơn sốt thời điểm này đã vượt đỉnh cơn sốt 2007.

Với những nét chung về tình hình kinh tế và ngành bất động sản khả quan như hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước cũng đã có một năm kinh doanh thành công và hứa hẹn nhiều tiềm năng tăng trưởng vượt bậc trong năm 2018.

## TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

### Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2016 (VNĐ)	Kế hoạch 2017 (VNĐ)	Thực hiện 2017 (VNĐ)	% TH2017/ KH2017	% TH2017/ TH2016
1	Doanh thu thuần	106.388.123.021	492.000.000.000	129.634.047.344	122%	26%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	65.837.778.540	20.200.000.000	50.204.265.288	76%	249%
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	61.697.849.505		80.585.554.508	131%	
4	Lợi nhuận khác	19.895.351.154		(2.239.814.895)	(11%)	
5	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.593.200.659	98.800.000.000	78.345.739.613	96%	79%
6	Lợi nhuận sau thuế	69.498.728.792		68.562.639.295	99%	
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	1.554		1.350	87%	



**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ  
THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH**

**DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG HÓA VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ: NĂM 2017 ĐẠT 129,6 TỶ, TƯƠNG ĐƯƠNG 26% SO VỚI KẾ HOẠCH ĐỀ RA VÀ BẰNG 122% SO VỚI NĂM 2016. DOANH THU KHÔNG ĐẠT KẾ HOẠCH DO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN ĐANG TRONG GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ NÊN CÁC DỰ ÁN CHƯA GHI NHẬN DOANH THU. NĂM 2017 TẬP TRUNG VÀO CÁC THỰC HIỆN DỰ ÁN D-VELA, CENTRAL GARDEN VÀ CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI DỰ ÁN AURORA, TRONG ĐÓ CHỈ CÓ DỰ ÁN CENTRAL GARDEN ĐỦ ĐIỀU KIỆN GHI NHẬN DOANH THU KHOẢNG 40% TỔNG DỰ ÁN. CÁC DỰ ÁN TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN VÀ SẼ MANG LẠI DOANH THU TRONG NĂM 2018.**



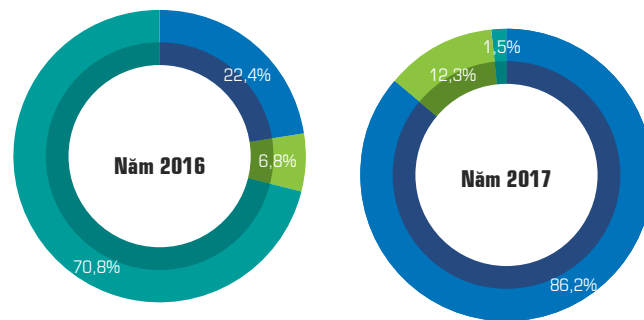
**DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH:** Năm 2017 thực hiện 50,2 tỷ đồng, tương đương 249% kế hoạch.

**LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ:** Năm 2017, mặc dù doanh thu hàng hóa dịch vụ không đạt kế hoạch, nhưng hiệu quả mang lại từ hoạt động đầu tư vào công ty liên kết đã giúp Công ty đạt 78,3 tỷ đồng, tương ứng 79% kế hoạch lợi nhuận trước thuế.

**LỢI NHUẬN SAU THUẾ:** thực hiện 68,6 tỷ đồng, giảm nhẹ so với năm 2016.

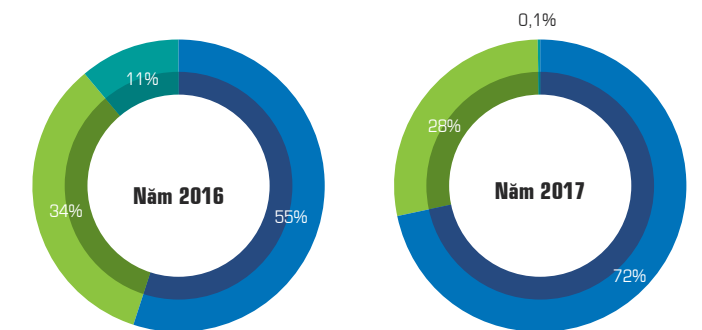
Chiến lược chuyển hướng tập trung sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản từng bước thể hiện qua việc thay đổi cơ cấu doanh thu năm 2016 so với năm 2017. Tỷ trọng doanh thu bán phân bón trên tổng doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty giảm từ 70,8% năm 2016 xuống còn 1,5% vào năm 2017, ngược lại tỷ trọng doanh thu bất động sản tăng mạnh từ 22,4% (năm 2016) lên mức 86,2% (năm 2017), đưa kinh doanh bất động sản trở thành hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

**CƠ CẤU DOANH THU HÀNG HÓA DỊCH VỤ**



- Doanh thu bán bất động sản
- Doanh thu môi giới và dịch vụ khác
- Doanh thu bán phân bón

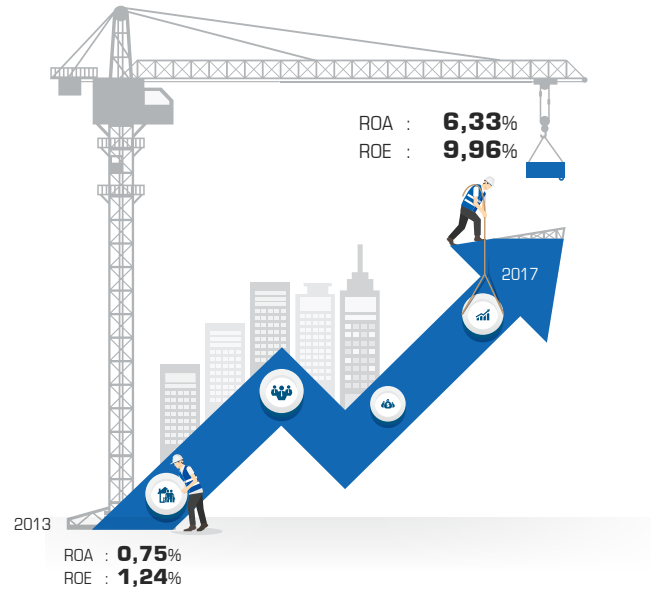
Cơ cấu doanh thu theo mảng hoạt động: Tiếp tục thực hiện chiến lược đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, đầu tư vào các dự án, cũng như hoạt động đầu tư, liên kết góp vốn với các doanh nghiệp khác, năm 2016 và 2017 duy trì cơ cấu tỷ lệ doanh thu cung cấp hàng hóa dịch vụ và doanh thu tài chính ở mức cao. Cụ thể, tỷ trọng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng từ 55% (năm 2016) lên mức 72% (năm 2017). Doanh thu hoạt động tài chính giảm từ 34% (năm 2016) xuống 28% (năm 2017).



	2017		2016	
	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ lệ (%)	Doanh thu (Triệu VND)	Tỷ lệ (%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	129.634	72	106.388	55
Doanh thu hoạt động tài chính	50.204	28	65.838	34
Doanh thu hoạt động khác	146	0,1	20.172	11



**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH**

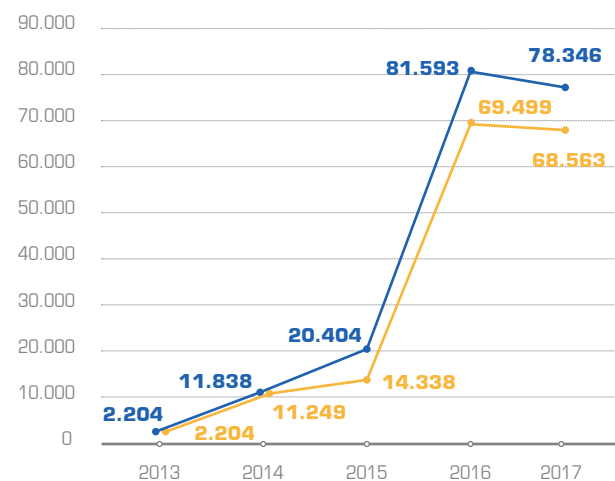


**LỢI NHUẬN VÀ TỶ SUẤT SINH LỢI**

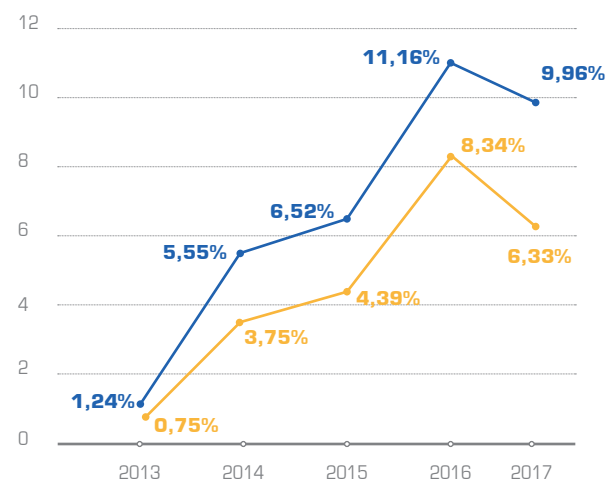
Trong giai đoạn từ 2013 - 2016 lợi nhuận trước và sau thuế của DRH có sự tăng trưởng rõ nét qua từng năm. Năm 2017, DRH tái cơ cấu hoạt động kinh doanh, chuyển hướng đẩy mạnh đầu tư vào các dự án bất động sản, là giai đoạn đầu gia nhập thị trường kinh doanh bất động sản nên gặp nhiều khó khăn, kết quả lợi nhuận 2017 giảm nhẹ, chưa đạt kế hoạch đã đề ra.

ROA và ROE trong giai đoạn từ 2013-2016 có sự cải thiện đáng kể, sang năm 2017 giảm khá nhiều. Bởi lẽ 2017 là năm bản lề cơ cấu hoạt động kinh doanh, chuẩn bị cho một giai đoạn phát triển mới. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2017 giảm nhẹ so với năm 2016, trong khi đó nguồn vốn tăng nhẹ, tổng tài sản tăng mạnh từ việc tập trung đầu tư vào các dự án bất động sản khiến ROE và ROA năm 2017 đều giảm so năm trước.

**LỢI NHUẬN TRƯỚC VÀ SAU THUẾ  
GIAI ĐOẠN TỪ 2013 - 2017 (tỷ đồng)**



**ROA VÀ ROE  
GIAI ĐOẠN TỪ 2013 - 2017 (%)**



**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN**

**TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG TRIỂN KHAI DỰ ÁN NĂM 2017**

**DỰ ÁN D-VELA**

1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7, TP Hồ Chí Minh

Quy mô 259 căn hộ, tổng doanh thu dự kiến: 450 tỷ đồng. Đầu năm 2017, Công ty đã được cấp phép xây dựng cho dự án D-Vela và đã tổ chức lễ khởi công vào ngày 01/03/2017. Công ty cũng đã ký kết hợp đồng hợp tác với Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam - BIDV để tài trợ vốn vay và bảo lãnh cho dự án. Hiện tại, dự án đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính về đất và đang tiến hành xây dựng phần thân, dự kiến hoàn thành công trình vào 31/08/2018.



Lễ khởi công dự án D-Vela

Thi công phần thân dự án D-Vela.

**DỰ ÁN AURORA RIVERSIDE**

277 Bến Bình Đông, Quận 8, TP Hồ Chí Minh

Quy mô 445 căn hộ, 32 officetel và 9 shophouse, tổng vốn đầu tư dự kiến 805 tỷ đồng.

Công tác pháp lý đất và dự án đã hoàn thành. Công ty đã thực hiện công bố dự án vào tháng 01/2018.



Công trường dự án Aurora Riverside

Công tác chuẩn bị công trường và thi công cọc thử đã hoàn thành 01/2018. Hiện đang xúc tiến xin giấy phép xây dựng để công trình được tiến hành đúng tiến độ.

**Tiến độ dự kiến:**

- Hoàn thành giấy phép xây dựng, khởi công: tháng 06/2018.
- Hoàn thành móng, ký HĐMB: tháng 08/2018.
- Hoàn thiện, bàn giao nhà: tháng 12/2019.

**DỰ ÁN CENTRAL GARDEN**

Phan Thanh Giản, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương

Quy mô 142 nhà phố 4 biệt thự, tổng vốn đầu tư dự kiến: 200 tỷ đồng.

Công ty đã hoàn thành công tác pháp lý đất và dự án, công tác thi công cải tạo hạ tầng kỹ thuật và đang tiến hành các công tác nghiệm thu bàn giao cho địa phương.



Tổng quan dự án Central Garden

**Tiến độ dự kiến:**

- Hoàn thành việc tách sổ và bàn giao đất cho khách hàng tháng 09/2018.
- Hoàn thành nghiệm thu và bàn giao dự án cho địa phương tháng 12/2018.



## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

### TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG TRIỂN KHAI DỰ ÁN NĂM 2017

#### DỰ ÁN METRO VALLEY

Quy mô dự án hơn 140 căn nhà phố, tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 650 tỷ đồng.

Công ty đã hoàn thành chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư và điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/2000. Hiện Công ty tiếp tục thực hiện các công tác lập, phê duyệt quy hoạch 1/500.

##### Tiến độ dự kiến:

- Hoàn thành pháp lý dự án và mở bán: tháng 05/2018.
- Hoàn thành, bàn giao: tháng 12/2018.



Công trường dự án Metro Valley.

#### DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

Công ty đang thực hiện công tác xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhằm tăng hiệu quả đầu tư dự án. Dự kiến dự án Khu đô thị Căn Nhà Mơ Ước sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch vào tháng 04/2018 và sẽ tiếp tục các công tác triển khai sau Quy hoạch 1/500.

#### DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN KHÁC

Bên cạnh các dự án đang hoạt động Công ty cũng đang triển khai công tác pháp lý các dự án khác như: dự án Khu Phục hợp cao tầng Thảo Điền - Rivergate Residential quận 2, TP Hồ Chí Minh; dự án Công viên sinh thái kết hợp du lịch Hà Nội. Công ty đang cân nhắc phương án điều chỉnh hoặc phương án kinh doanh phù hợp để dự án mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất.

### TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH - MARKETING

#### DỰ ÁN D-VELA

Tiến hành nhiều chiến dịch quảng cáo với mức độ phủ sóng cao, liên tục tiếp cận người dùng và mang những thông điệp thúc đẩy người dùng mua căn hộ, triển khai nhiều hoạt động tìm kiếm khách hàng, thúc đẩy bán hàng.

Tổ chức các event lớn để hỗ trợ bán hàng. Dự án D-Vela hiện đã bán hết các sản phẩm, Công ty đang xúc tiến hoàn tất việc ký hợp đồng mua bán và thu tiền theo đúng tiến độ thực hiện dự án.

#### DỰ ÁN CENTRAL GARDEN

Lần đầu tiên DRH phối hợp với Công ty Hưng Gia Việt triển khai quảng bá dự án Central Garden gặt hái được nhiều thành công. Lễ mở bán dự án Central Garden diễn ra vào ngày 02/12/2017 đã thu hút được nhiều sự quan tâm của khách hàng, hiện dự án đã bán hơn 90% sản phẩm. DRH tiếp tục phối hợp với Hưng Gia Việt triển khai công tác ký hợp đồng, chăm sóc khách hàng, thực hiện các quy trình chuyển nhượng và các công tác liên quan đến công nợ.

#### DỰ ÁN AURORA

DRH triển khai nhanh các hoạt động marketing giúp khách hàng nhận diện thương hiệu công ty, thương hiệu dự án v.v...

DRH đã ký kết hợp đồng môi giới độc quyền với sàn phân phối Eximrs góp phần đẩy mạnh bán hàng. Sự kiện công bố dự án, bán hàng đợt 1 của Aurora đã được tổ chức ngày 27/01/2017. Đến hiện tại, dự án đã ghi nhận lượng đặt giữ chỗ có điều kiện lên đến 98 %.

#### DỰ ÁN METRO VALLEY

Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị bán hàng và hiện Công ty đã triển khai một số hoạt động marketing dự án.

Ngoài ra, bộ phận kinh doanh - marketing còn xây dựng kế hoạch bán hàng - marketing, tìm kiếm đơn vị phân phối sản phẩm, thực hiện các báo cáo khảo sát thị trường bất động sản trong khu vực nội và ngoại thành TP.HCM và các tỉnh lân cận... để đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty trong thời gian tới.



DỰ ÁN AURORA RIVERSIDE - 277 Bến Bình Đông, Quận 8, TP Hồ Chí Minh

### HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Năm 2017 với kết quả kinh doanh ấn tượng của Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (KSB), khoản đầu tư vào KSB đã mang lại hiệu quả tốt, đóng góp đáng kể vào kết quả lợi nhuận của DRH. Phần lãi trong công ty liên kết được ghi nhận trong năm hơn 45 tỷ đồng, đóng góp 66% lợi nhuận sau thuế 2017 của DRH.

Trong năm 2018, DRH tiếp tục thực hiện mua thêm cổ phiếu KSB để tăng sở hữu theo Nghị Quyết 22/09/2016, dự kiến giá

trị đầu tư tăng thêm khoảng 117 tỷ đồng. Đồng thời tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới tiềm năng khác.

Cuối năm 2017 DRH cũng đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn (Đồng Sài Gòn) lên 99%, khoản đầu tư này đã mang lại khoản doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản cho DRH (dự án Central Garden), thể hiện thông điệp tập trung vào hoạt động đầu tư công ty liên kết và hoạt động kinh doanh bất động sản của DRH.



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NĂM 2018



### TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG

**NĂM 2018 TRIỂN VỌNG KINH TẾ THẾ GIỚI VẪN TƯƠI SÁNG, DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GDP CỦA VIỆT NAM CÓ THỂ ĐẠT TỪ 6,5-6,8%, LẠM PHÁT DƯỚI 4%.**

#### ĐIỀU KIỆN THUẬN LỢI

Đầu năm 2018, nhiều nghị quyết của Quốc Hội, Bộ chính trị và Chính phủ liên quan trực tiếp đến thị trường BĐS. Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn - định hướng phát triển thị trường bất động sản du lịch trong năm 2018 cũng như trong trung hạn và dài hạn; Nghị quyết 54 của Quốc hội về thí điểm cơ chế chính sách đặc thù phát triển TP. HCM, với kỳ vọng đô thị này sẽ bứt phá về kinh tế, từ đó thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản trên toàn vùng... Ngoài ra, hàng loạt hành lang pháp lý sắp được ban hành hoặc điều chỉnh, bổ sung cũng sẽ đóng vai trò quan trọng giúp minh bạch hóa và tháo gỡ vướng mắc cho các hoạt động của thị trường bất động sản

Thủ tướng Chính phủ đã đồng ý phê duyệt "Điều chỉnh quy hoạch vùng TP. HCM đến 2030 và tầm nhìn đến 2050". Theo đó TP. HCM sẽ trở thành một vùng đô thị lớn phát triển năng động và bền vững, có vai trò và vị thế quan trọng trong khu vực Đông Nam Á và hướng tới Quốc tế. Theo đồ án quy hoạch, sẽ xây dựng hàng loạt cao tốc kết nối 2 miền Đông - Tây.

Nhiều công trình giao thông lớn của TP HCM sẽ hoàn thành trong năm 2018, một số tuyến giao thông quan trọng đã được xây dựng tại Quận 2 TP. HCM... cùng với những quy định pháp luật có liên quan như về thời hạn cấp sổ đỏ, các chính sách ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội...

Dự báo trong năm 2018, sản phẩm trung cấp tiếp tục chiếm tỷ trọng cao với một lượng vừa phải của phân khúc cao cấp và hạng sang được giới thiệu, tạo nền tảng cho một sự phát triển bền vững hơn. Phía Đông và Nam Sài Gòn tiếp tục là các điểm nóng của thị

trường trong năm nay, với nhiều dự án mới tại khu vực quận 2, 7, 8 và Bình Thạnh sẽ tạo ra một lượng cung mới trên thị trường.

#### KHÓ KHĂN

Khó khăn về nguồn vốn: ngày 23/01/2018, Ngân hàng Nhà nước VN có Công văn 563/NHNN-TTGSNH yêu cầu các tổ chức tín dụng chuyển dịch cơ cấu tín dụng theo hướng ưu tiên tập trung vốn cho sản xuất kinh doanh, hạn chế mức độ tập trung đối với lĩnh vực bất động sản, xây dựng, kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng cho vay đầu tư kinh doanh chứng khoán... Như vậy, việc tiếp cận vốn vay ngân hàng để triển khai các dự án sẽ càng khó khăn hơn.

Mức độ cạnh tranh tăng cao: số lượng doanh nghiệp thành lập mới tăng mạnh, cùng với số lượng dự án xếp hàng thi công và chờ cấp phép đang rất nhiều, do đó, dự đoán trong năm 2018, thị trường BĐS sẽ cạnh tranh ngày càng gay gắt.

### ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN DRH 2018

#### ĐỊNH HƯỚNG CHUNG

DRH định hướng xây dựng mô hình tập đoàn với tên gọi mới là DRH Holdings. Theo đó DRH Holdings được thiết lập để nắm giữ cổ phần ở các công ty khác với quyền kiểm soát và chi phối. Mô hình này sẽ giúp xác định chiến lược doanh nghiệp gắn kết với mô hình kinh doanh, phát huy tối đa tài sản, nguồn lực và năng lực cạnh tranh của công ty, hoàn thiện cơ cấu quản trị và nâng cao hiệu quả hoạt động cũng như hợp nhất giá trị doanh nghiệp.

Xác định hoạt động cốt lõi của DRH Holdings bao gồm: Phát triển và kinh doanh bất động sản; Sản xuất cung cấp vật liệu xây dựng; Phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng.

Định hướng phát triển cụ thể trên mỗi lĩnh vực như sau:

**LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN:** Năm 2018 DRH Holdings tiếp tục chiến lược phát triển mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, ghi dấu ấn trên thị trường bởi những dự án đang và sẽ phát triển. Tích cực tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để phục vụ cho mục tiêu phát triển dài hạn trong thời gian tới.

**LĨNH VỰC SẢN XUẤT, CUNG CẤP VẬT LIỆU XÂY DỰNG:** Trong bối cảnh nhu cầu đá, vật liệu xây dựng liên tục tăng trong thời gian vừa qua, Công ty đang tập trung tìm kiếm thêm mỏ đá để gia tăng sản xuất, từng bước củng cố, xác lập mục tiêu dẫn đầu trong lĩnh vực khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng trong 5 năm tới.

**LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CƠ SỞ HẠ TẦNG:** Với nhu cầu thuê khu công nghiệp ở các tỉnh Đông Nam Bộ ngày một gia tăng và Bình Dương luôn là 1 trong 10 tỉnh hàng đầu về thu hút vốn FDI tại Việt Nam. Công ty tiếp tục tập trung đẩy mạnh việc đầu tư cơ sở hạ tầng, cho thuê và khai thác khu công nghiệp.

Để đáp ứng chiến lược đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của Công ty, đảm bảo mô hình DRH Holdings hoạt động ổn định và hiệu quả, DRH chú trọng đầu tư xây dựng hệ thống công nghệ thông tin, phần mềm tài chính, quản trị hiện đại, thống nhất để hỗ trợ công tác quản trị, điều hành.

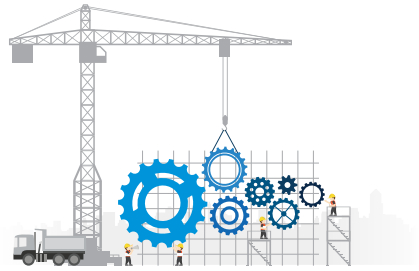
Tiếp tục tập trung vào công tác quản trị nhân sự, nâng cao quản trị rủi ro về pháp lý, kiểm soát nội bộ, chú trọng công tác bảo vệ môi trường, an toàn lao động.

**ĐẨY MẠNH TRUYỀN THÔNG, PHÁT TRIỂN THƯƠNG HIỆU, ĐƯA DRH HOLDINGS TRỞ THÀNH MỘT THƯƠNG HIỆU MẠNH TRONG NGÀNH.**





## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH



### HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN DỰ ÁN NĂM 2018 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 KHU PHỨC HỢP CAO TẦNG THẢO ĐIỀN-RIVERGATE RESIDENTIAL, DỰ ÁN LẠC VIỆT – BÌNH THUẬN, CỤ THỂ NHƯ SAU:

#### DỰ ÁN D-VELA

1177 Huỳnh Tấn Phát, Quận 7

Ghi nhận doanh thu bán các sản phẩm dự án D-vela vào năm 2018, dự kiến đóng góp hơn 290 tỷ vào doanh thu DRH năm 2018.

Hoàn thành công trình vào quý 3/2018 và thực hiện công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng vào quý 4/2018.

#### DỰ ÁN AURORA RIVERSIDE

277 Bến Bình Đông, Quận 8

Hoàn thiện thủ tục pháp lý về cấp giấy phép xây dựng công trình trước 15/06/2018 để tiến hành khởi công và xác nhận đủ điều kiện bán vào tháng 07/2018.

Tiếp tục thực hiện công tác bán hàng giai đoạn 2, kế hoạch đến tháng 06/2018 bán dứt điểm các sản phẩm của dự án.



Doanh số bán hàng dự kiến đạt khoảng 790 tỷ đồng trong năm 2018. Tuy nhiên, doanh thu kế toán chỉ được ghi nhận khi công trình hoàn thành bàn giao, do đó doanh số bán hàng của dự án Aurora chỉ thể hiện trên dòng tiền chứ chưa được ghi nhận là doanh thu của năm cho đến thời điểm bàn giao nhà.

#### DỰ ÁN CENTRAL GARDEN

Phan Thanh Giản, phường Lái Thiêu, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương

Công ty Thuận Tiến đã ký hợp đồng môi giới sản phẩm với Công ty cổ phần tư vấn đầu tư Hưng Gia Việt cam kết bán dứt điểm các sản phẩm dự án trước 15/06/2018. Hiện dự án đã bán hơn 90% sản phẩm. DRH đang hỗ trợ Công ty CP phát triển Bất động sản Thuận Tiến đẩy nhanh các công tác nghiệm thu hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và các công tác pháp lý đất. Mục tiêu hoàn thành việc tách sổ và bàn giao đất cho khách hàng 09/2018. Ghi nhận doanh thu khoảng 145 tỷ đồng trong năm 2018.

#### 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 Cổ phần & Phát triển Bất động sản 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 04-2018. Mục tiêu trong năm 2018 bán hết các sản phẩm của dự án.

Doanh thu bán hàng dự kiến đạt 480 tỷ đồng trong năm 2018, đóng góp hơn 41% doanh thu kế hoạch của toàn công ty.

#### DỰ ÁN KHU DU LỊCH SINH THÁI BIỂN CAO CẤP LẠC VIỆT

Bình Thuận

Dự án có quy mô dự án khoảng 73 ha, tọa lạc tại xã Hải Thắng, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng từ chủ đầu tư cũ và hoàn thành cấp phép quy hoạch 1/500. Hiện công ty đang thực hiện phê duyệt QH 1/500 và gia hạn chứng nhận đầu tư của dự án. Dự kiến hoàn thành phê duyệt QH 1/500 và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước quý II/2018, đồng thời công ty tiếp tục thực hiện các công tác dọn dẹp, chuẩn bị mặt bằng.

#### CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI

Dự án Dream House City (Nhơn Trạch, Đồng Nai) dự kiến thực hiện các công tác pháp lý giai đoạn chuẩn bị đầu tư chậm nhất đến Quý 2/2018. Tiếp tục nghiên cứu tính khả thi dự án Khu Phức hợp cao tầng Thảo Điền - Rivergate Residential quận 2, TP. HCM; dự án Công viên sinh thái kết hợp du lịch Hà Nội.

#### 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 trên các địa bàn: TP. HCM, Hà Nội, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Phú Quốc...

**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 - TRUYỀN THÔNG**



**MARKETING**

Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án của bộ phận QLDA để lập ra các kế hoạch kinh doanh - tiếp thị nhằm tạo ra hiệu quả marketing cao nhất cho các dự án.

Xem xét nâng cao chất lượng thiết kế đồ họa để mang lại sự sáng tạo nhiều hơn trong công tác thiết kế quảng cáo.



**KINH DOANH**

Phấn đấu hoàn thành chỉ tiêu bán hàng đã đề ra, nâng cao uy tín, thương hiệu DRH Holdings.

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.



**TRUYỀN THÔNG**

Đẩy mạnh truyền thông trực tiếp cho dự án trên các phương tiện truyền thông.

Tham gia đóng góp nhiều hơn cho các hoạt động xây dựng thương hiệu DRH Holdings.

Phối hợp với bộ phận QLDA để đóng góp nhiều hơn trong việc tạo ra các sản phẩm bất động sản phù hợp với thị trường để dự án đạt hiệu quả cao trong bán hàng và lợi nhuận.

Chuẩn bị sẵn sàng tâm thế để thích nghi tốt với định hướng hoạt động mới. Đối với các dự án BĐS thì luôn chuẩn bị sẵn sàng 02 phương án marketing – kinh doanh: DRH sẽ triển khai trực tiếp hoặc hỗ trợ trong trường hợp DRH giao cho các đơn vị phân phối độc quyền.

**HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**

DRH tiếp tục thực hiện các nghị quyết của ĐHCĐ và của HĐQT về việc mua thêm cổ phiếu KSB để tăng sở hữu; nhận chuyển nhượng 99% phần vốn công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông. Để có nguồn thực hiện tăng tỷ lệ sở hữu tại KSB và các khoản đầu tư mới, DRH cần tăng thêm vốn điều lệ cũng như nguồn vốn vay.

Ngoài ra, Công ty cũng sẽ thực hiện nghiên cứu, phân tích, 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.

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.



**TÌNH HÌNH NHÂN SỰ NĂM 2017**

**THỐNG KÊ LAO ĐỘNG TẠI 31/12/2017**

Số lượng lao động, trình độ lao động thực hiện năm 2017 tương đối ổn định so với năm 2016. Số lượng nhân sự giảm nhẹ, chú trọng đến hiệu suất lao động, phù hợp với tình hình thực hiện các hoạt động kinh doanh của công ty.

Thông tin cơ bản	Số liệu 01/01/2017			Số liệu 31/12/2017		
	Nam	Nữ	Cộng	Nam	Nữ	Cộng
Trình độ sau Đại học	2	5	7	2	7	9
Đại học	35	20	55	39	13	52
Cao đẳng	1	1	2		4	4
Trung cấp	1	1	2	1	1	2
LĐPT	9	5	14	5	3	8
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48</b>	<b>32</b>	<b>80</b>	<b>47</b>	<b>28</b>	<b>75</b>

**CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG**

Điều kiện làm việc: Công ty trang bị đầy đủ máy móc thiết bị làm việc hiện đại, các công cụ quản lý 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 cán bộ nhân viên theo đúng quy định. Công ty cũng tạo điều kiện tốt nhất cho cán bộ yên tâm làm việc thông qua mua bảo hiểm tai nạn và bảo hiểm sức khỏe cho cán bộ nhân viên và các hoạt động khác.

Thu nhập bình quân lao động năm 2017: 22,9 triệu đồng/người/tháng, tăng 16,4% so với năm 2016 (19,7 triệu đồng/người/tháng). Thu nhập của người lao động được cải thiện.

Công đoàn DRH đã phát huy 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.



**KẾ HOẠCH DOANH THU &  
LỢI NHUẬN NĂM 2018**

**1.100** TỶ VNĐ

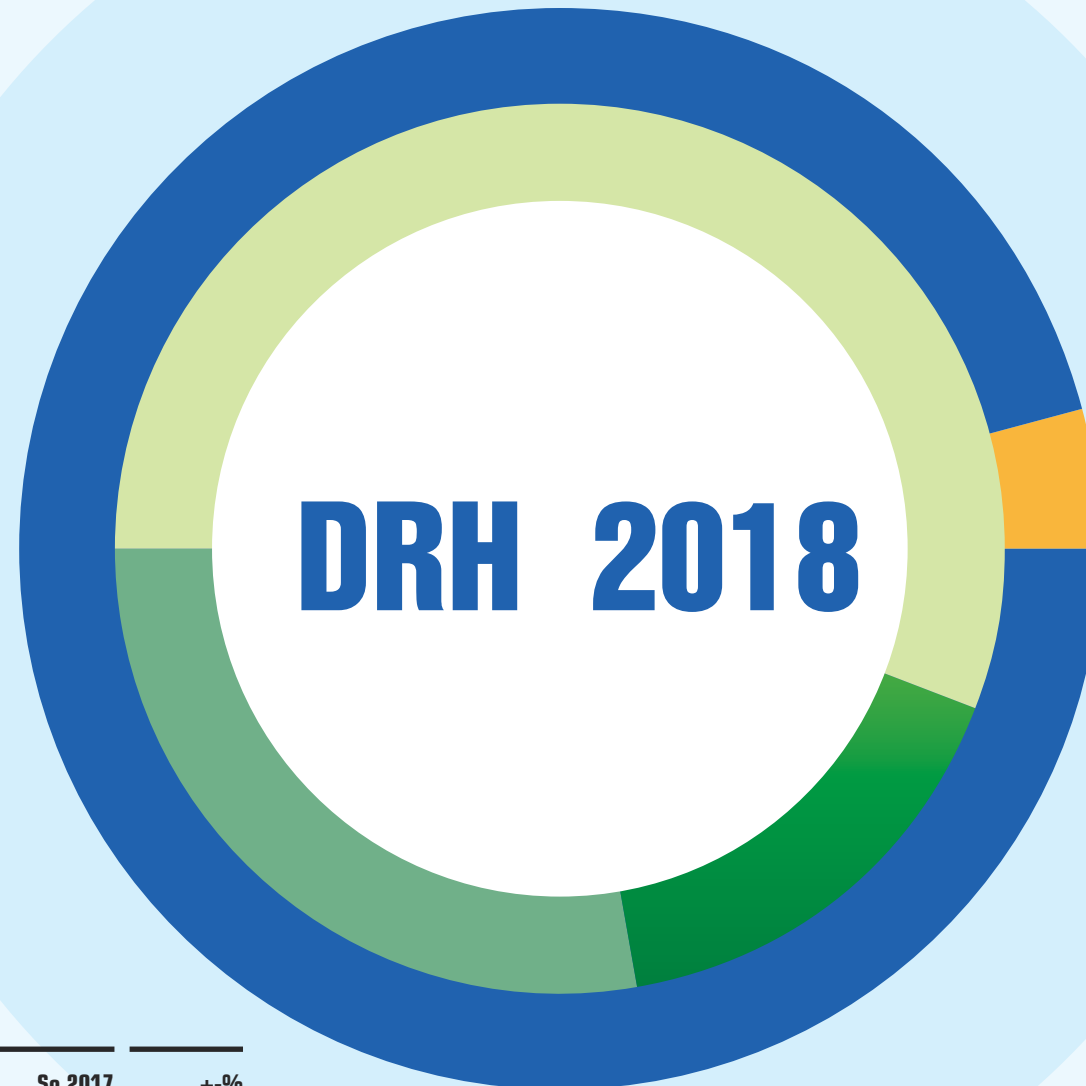
DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

**916** TỶ VNĐ

DOANH THU BÁN BĐS CÁC DỰ ÁN DRH PHÁT TRIỂN

Trên cơ sở các định hướng như trên, Ban Điều hành Công ty lập ra kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2017 (Triệu đồng)	Kế hoạch 2018 (Triệu đồng)	So 2017 (Triệu đồng)	+-% so 2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	129.634	1.100.230	970.596	749%
- Doanh thu bán BĐS các dự án DRH phát triển	107.918	915.915	807.997	749%
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	3.830	155.805	151.975	3968%
- Doanh thu hoạt động khác	17.886	28.510	10.624	59%
Lợi nhuận từ công ty liên kết	45.026	72.525	27.499	61%
Tổng lợi nhuận trước thuế	78.346	180.038	101.692	130%



**155,8** TỶ VNĐ

DOANH THU BÁN BĐS ĐẦU TƯ

**72,5** TỶ VNĐ

LỢI NHUẬN TỪ CÔNG TY LIÊN KẾT

**180** TỶ VNĐ

TỔNG LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

Trong năm 2018, do dự án D-Vela, Central Garden và Metro Valley đi vào giai đoạn bàn giao 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, ước khoản doanh thu đem về từ các dự án này là 915 tỷ. Ngoài ra, Công ty cũng mở rộng hoạt động hợp tác đầu tư, cung cấp các dịch vụ tư vấn, tìm kiếm các dự án tiềm năng để đầu tư..., nhằm đạt kế hoạch doanh thu 1.100 tỷ và tổng lợi nhuận trước thuế 180 tỷ trong năm 2018.

**NHƯ VẬY, TRONG NĂM 2018, HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY ĐÃ ĐƯỢC ĐỊNH HÌNH RÕ, TRONG ĐÓ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT 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 HOẠT ĐỘNG ĐÃ ĐỀ RA.**



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### TÌNH HÌNH NHÂN SỰ

HĐQT Công ty CP Đầu tư Căn nhà Mơ ước (DreamHouse) được ĐHĐCĐ bầu nhiệm kỳ 2015 - 2020 bao gồm 05 thành viên:

- Chủ tịch HĐQT: Ông Đặng Đức Thành
- Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD công ty: Ông Phan Tấn Đạt
- Phó Chủ tịch HĐQT: Ông Trần Ngọc Đình
- Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD công ty: Ông Lê Chí Hùng Việt
- Thành viên HĐQT độc lập: Ông Lại Quốc Khánh.

Trong năm 2018, HĐQT Công ty đã bổ nhiệm Ông Võ Công Hoàng làm Thành viên HĐQT độc lập mới thay cho Ông Lại Quốc Khánh đã từ nhiệm. Ông Võ Công Hoàng sẽ được bầu bổ sung tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 theo Luật doanh nghiệp 2014.

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

#### HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.
- Thực hiện các kế hoạch kinh doanh đề ra trong năm 2017.
- Hoạt động đầu tư hai dự án Central Garden và Metro Valley.
- Lộ trình thoái vốn tại Công ty Cổ phần Căn Nhà Mơ Ước Cửu Long.
- Thay đổi người đại diện Pháp luật.
- Miễn nhiệm và bổ nhiệm các chức danh trong Ban Điều hành.
- Lộ trình nhượng quyền mua Cổ phần tại Công ty Cổ phần Phương Trang.
- Lộ trình nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Bình Đông.

#### NHẬN XÉT

- HĐQT đã thực hiện kiểm tra, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng Giám đốc. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chủ động báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, các khó khăn, vướng mắc trong quá trình điều hành để thảo luận, đưa ra các giải pháp kịp thời, hiệu quả.
- Các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật, điều lệ công ty, các Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.

#### HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT chưa lập các tiểu ban chuyên trách.

#### CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2017, HĐQT họp định kỳ và đột xuất để ban hành các quyết định cần thiết để điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Các quyết định quan trọng đã được thông qua bao gồm việc đầu tư vào các dự án mới như Central Garden và Metro Valley; việc thoái vốn, chuyển nhượng các dự án đầu tư, nhận chuyển nhượng vốn tại các công ty; việc từ nhiệm/bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc....





## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

### KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2017

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản trong kỳ được triển khai bài bản, mặc dù tiến độ vẫn còn chậm so với dự kiến do tác động của sự thay đổi các chính sách, quy định về thị trường bất động sản. Ban Điều hành đã có những cố gắng đáng ghi nhận đẩy nhanh công tác phát triển dự án và bán hàng, marketing sản phẩm. Bước đầu đã định hình được thị trường và dòng sản phẩm chủ đạo của công ty.

Hoạt động đầu tư được cấu trúc lại nhằm nâng cao tính hiệu quả. Trong kỳ đã thoái vốn các công ty, các khoản đầu tư, các dự án

không phù hợp với định hướng hoạt động hoặc không hiệu quả. Song song đó, đẩy mạnh đầu tư vào các doanh nghiệp có tiềm năng, phù hợp với định hướng và hỗ trợ cho hoạt động của DRH. Trong đó, khoản đầu tư 22,3% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Khoáng sản & Xây dựng Bình Dương (KSB) đã bước đầu mang lại lợi nhuận cho DRH.

**Kết quả lợi nhuận:** Với mức lợi nhuận trước thuế đạt 78,3 tỷ đồng, năm 2017 DRH đã thực hiện được 79% kế hoạch.

Khoản mục	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Tỉ lệ TH/2016 (%)	Tỉ lệ TH/KH 2017 (%)
Doanh thu thuần	106.388.123.021	492.000.000.000	129.634.047.344	122%	26%
Doanh thu hoạt động tài chính	65.837.778.540	20.200.000.000	50.204.265.288	76%	249%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	61.697.849.505		80.585.554.508	131%	
Lợi nhuận khác	19.895.351.154		(2.239.814.895)	(11%)	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.593.200.659	98.800.000.000	78.345.739.613	96%	79%
Lợi nhuận sau thuế	69.498.728.792		68.562.639.295	99%	
Lãi cơ bản trên CP	1.554		1.350	87%	

Lợi nhuận mang lại chưa thể đột biến, do đây là giai đoạn phải tập trung vốn đầu tư cho các dự án bất động sản, trong khi các dự án này chưa tạo ra ngay dòng tiền, lợi nhuận. Tuy nhiên, dự kiến từ năm 2018 trở đi, Công ty sẽ gặt hái thành quả từ đây.

### THỰC HIỆN KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN NĂM 2017

Đề nghị trích lập quỹ và chi trả thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2017 đã thông qua như sau:

Lợi nhuận sau thuế 2017	24.237.660.634 đồng.
Trích lập các quỹ	6.218.784.913 đồng.
• Quỹ Đầu tư phát triển (10%):	2.423.766.063 đồng.
• Quỹ Khen thưởng – phúc lợi (15%):	3.635.649.095 đồng.
• Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát: 02% lợi nhuận sau thuế hợp nhất	1.371.252.786 đồng.
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối năm 2017	18.018.875.721 đồng.

Theo chủ trương đã được ĐHCĐ cổ đông thông qua, HĐQT đã thực hiện việc thay đổi mục đích sử dụng vốn, cụ thể là chuyển nhượng quyền mua Cổ phần tại Công ty Cổ phần Khai thác Du lịch Phương Trang cho đối tác khác và sử dụng nguồn vốn thu được để nhận chuyển nhượng vốn tại công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển BĐS Đông Sài Gòn, chủ đầu tư vào dự án Metro Valley.

Chọn Công ty Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG 2018

Với chiến lược tập trung vào hoạt động cốt lõi là đầu tư kinh doanh bất động sản, bên cạnh hoạt động đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp tiềm năng nhằm tối đa hóa lợi nhuận; trên cơ sở nhận định triển vọng thị trường BĐS từ năm 2018 trở đi sẽ tiếp tục phát triển ổn định nhờ nhu cầu tăng, cũng như các điều kiện tín dụng ổn định, HĐQT sẽ tập trung chỉ đạo, giám sát Ban điều hành nhằm triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2018 theo các mục tiêu chính sau đây:

- DRH định hướng xây dựng mô hình tập đoàn với tên gọi mới là DRH Holdings. Theo đó DRH Holdings được thiết lập để nắm giữ cổ phần ở các công ty khác với quyền kiểm soát và chi phối. Mô hình này sẽ giúp xác định chiến lược doanh nghiệp gắn kết với mô hình kinh doanh, phát huy tối đa tài sản, nguồn lực và năng lực cạnh tranh của công ty, hoàn thiện cơ cấu quản trị và nâng cao hiệu quả hoạt động cũng như hợp nhất giá trị doanh nghiệp.
- Xác định hoạt động cốt lõi của DRH Holdings bao gồm: phát triển và kinh doanh bất động sản; Sản xuất cung cấp vật liệu xây dựng; Phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng.

### Định hướng phát triển cụ thể trên mỗi lĩnh vực như sau:

- Lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản: Năm 2018 DRH Holdings tiếp tục chiến lược phát triển mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, ghi dấu ấn trên thị trường bởi những dự án đang và sẽ phát triển. Tích cực tìm kiếm và mở rộng quỹ đất để phục vụ cho mục tiêu phát triển dài hạn trong thời gian tới.
  - Lĩnh vực sản xuất, cung cấp vật liệu xây dựng: Trong bối cảnh nhu cầu đá, vật liệu xây dựng liên tục tăng trong thời gian vừa qua, công ty đang tập trung tìm kiếm thêm mỏ đá để gia tăng sản xuất, từng bước củng cố, xác lập mục tiêu dẫn đầu trong lĩnh vực khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng trong 5 năm tới.
  - Lĩnh vực phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng: Với nhu cầu thuê khu công nghiệp ở các tỉnh Đông Nam Bộ ngày một gia tăng và Bình Dương luôn là 1 trong 10 tỉnh hàng đầu về thu hút vốn FDI tại Việt Nam. Công ty tiếp tục tập trung đẩy mạnh việc đầu tư cơ sở hạ tầng, cho thuê và khai thác khu công nghiệp.
- Để đáp ứng chiến lược đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của công ty, đảm bảo mô hình DRH Holdings hoạt động ổn định và hiệu quả, DRH chú trọng đầu tư xây dựng hệ thống công nghệ thông tin, phần mềm tài chính, quản trị hiện đại, thống nhất để hỗ trợ công tác quản trị, điều hành.
  - Tiếp tục tập trung vào công tác quản trị nhân sự, nâng cao quản trị rủi ro về pháp lý, kiểm soát nội bộ, không ngừng chỉ đạo Ban điều hành chú trọng công tác bảo vệ môi trường, an toàn lao động.
  - Đẩy mạnh truyền thông, phát triển thương hiệu, đưa DRH Holdings trở thành một thương hiệu mạnh trong ngành.

### KẾ HOẠCH KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2018

Theo định hướng chiến lược đã đề ra, HĐQT đề ra kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của công ty trong năm 2018 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2017	Kế hoạch 2018	So 2017	+/- % so 2017
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>129.634</b>	<b>1.100.230</b>	<b>970.596</b>	<b>749%</b>
- Doanh thu bán BĐS các dự án DRH phát triển	107.918	915.915	807.997	749%
- Doanh thu bán BĐS đầu tư	3.830	155.805	151.975	3968%
- Doanh thu hoạt động tư vấn, dịch vụ khác	17.886	28.510	10.624	59%
Lợi nhuận từ công ty liên kết	45.026	72.525	27.499	61%
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>78.346</b>	<b>180.038</b>	<b>101.692</b>	<b>130%</b>

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 suốt thời gian qua. Tôi tin tưởng rằng, với chiến lược, mục tiêu hoạt động rõ ràng cùng với nguồn lực hiện có và sự đồng lòng của cổ đông, Dream House sẽ hoàn thành kế hoạch năm 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 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.



## DANH MỤC CÁC DỰ ÁN



### DỰ ÁN D-VELA

1177 Huỳnh Tấn Phát,  
P. Phú Thuận, Q. 7, TP.HCM

# 500 TỶ ĐỒNG

VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
DỰ KIẾN

**Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long  
**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.

#### Quy mô, công suất

- Tổng diện tích đất phù hợp quy hoạch: 2.820,2 m<sup>2</sup>
- Hệ số sử dụng đất: 7,42
- Chức năng ở: 5,48 lần
- Chức năng Thương mại - Dịch vụ: 1,94 lần.

**Quy mô dự án:** 20 tầng (168 căn hộ và 82 officetel).

**Quy mô dân số dự kiến:** 564 người.

#### 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 các căn hộ chung cư để bán, với tổng diện tích xây dựng căn hộ 15.455,3 m<sup>2</sup>.
- Khu vực thương mại: gồm 5.462,69 m<sup>2</sup> là officetel để bán hoặc cho thuê.
- Tầng hầm: Để xe và kỹ thuật.

#### Hạng mục đã đạt được trong năm 2017

- Lễ khởi công chính thức vào ngày 01/03/2017
- Hoàn thành Cọc khoan nhồi & tường vây 09/4/2017
- Lễ Công bố chính thức dự án D-Vela ngày 28/05/2017 có hơn 70% sản phẩm được đặt mua.
- Lắp đặt hệ shoring và thi công sàn Platform hoàn thành 100% trong tháng 08/2017.
- Đã thi công xong phần móng hoàn thành 100% trong tháng 09/2017.
- 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 2 tuần 2 tháng 12/2017.
- Hoàn thành đổ bê tông dầm, sàn tầng 3 và hoàn thành thi công lắp đặt hệ thống M&E sàn tầng 3 tuần 4 tháng 12/2017.

#### KẾ HOẠCH TRONG NĂM 2018

- Tháng 06/2018 bán dứt điểm, bàn giao căn hộ và đưa dự án vào khai thác sử dụng.
- Thời gian dự kiến hoàn thành bàn giao công trình cuối tháng 08/2018.







## DỰ ÁN KHU CĂN HỘ CAO TẦNG AURORA RIVERSIDE

# 840 TỶ ĐỒNG

VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
DỰ KIẾN

227 Bến Bình Đông, P.14,  
Quận 8, TP. Hồ Chí Minh.

### Chủ đầu tư

- Công ty TNHH Bất động sản Bình Đông

### 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.

### Quy mô, công suất

- Tổng số vốn dự kiến : 840 tỷ đồng
- Tổng diện tích khu đất : 5051,6 m<sup>2</sup>

### Quy mô dự án

- Cao 26 tầng, gồm có 486 căn hộ và 33 officetel và 14 shop house.

### Quy mô dân số dự kiến: 1000 người.

### Hạng mục đã đạt được trong năm 2017

- Công tác chuẩn bị mặt bằng, khảo sát địa chất.
- Hoàn tất thủ tục pháp lý về đất Quý 1/2017.
- Công tác chuẩn bị mặt bằng, khảo sát công trình lân cận.
- Hoàn thành công tác thi công nhà mẫu.

### KẾ HOẠCH TRONG NĂM 2018

- 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 2/2018.





## DỰ ÁN **CENTRAL GARDEN**



### Quy mô dự án

- Vị trí: Lái Thiêu, Bình Dương.
- Diện tích: 26.747 m<sup>2</sup>
- Bao gồm 140 căn nhà liền kề diện tích trung bình 105 m<sup>2</sup> và 4 biệt thự với diện tích sàn xây dựng trung bình 210 m<sup>2</sup>.

### Tiến độ và kế hoạch thực hiện

- Hiệu chỉnh quy hoạch 1/500.
- Đưa sản phẩm vào thị trường vào quý 04/2017.
- Mục tiêu trong năm 2017 bán 50% 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 (QUẬN 9)



### Quy mô dự án

- Vị trí: Đường 400, ấp Cây Dầu, phường Tân Phú, Quận 9, TP. HCM.
- Diện tích: 3,47 ha
- 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.

### Tiến độ và kế hoạch thực hiện

- Đang thực hiện hiệu chỉnh quy hoạch 1/500
- Khởi công thi công hạ tầng dự án phục vụ cho việc bán hàng trong Quý 1/2018.







## DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ DREAM HOUSE CITY

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

**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 CPĐT Căn nhà Mơ Ước đầu tư dự án KDC tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

**Quy mô dự án**

Tổng diện tích đất quy hoạch 43,554 ha. Trong đó:

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

**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.

**TIẾN ĐỘ VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN**

- Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500 nhằm tăng hiệu quả đầu tư dự án.
- Đang thực hiện khảo sát và nghiên cứu thị trường sản phẩm.
- Dự kiến sẽ hoàn thành điều chỉnh quy hoạch 1/500 vào Quý 1/2018.

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.







## DỰ ÁN KHU DÂN CƯ SUỐI LỚN - PHÚ QUỐC

Tọa lạc tại Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang

**800** TỶ ĐỒNG  
GIÁ TRỊ KHU ĐẤT DỰ ÁN



### 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

### Kế hoạch, tiến độ thực hiện

- Hiệu chỉnh, hoàn thành quy hoạch 1/500.
- Thiết kế cơ sở và phê duyệt đầu tư dự án.
- Xin phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
- Tiến hành khởi công xây dựng dự án.





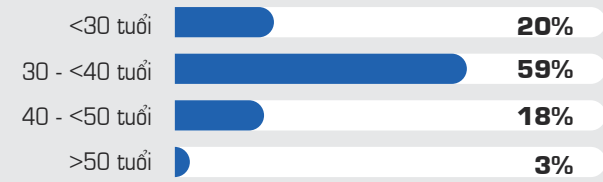
# ĐỒNG CHỈ HƯỚNG

**03. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**

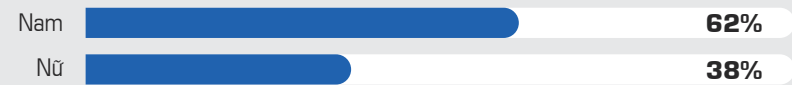




## Nhân sự theo độ tuổi



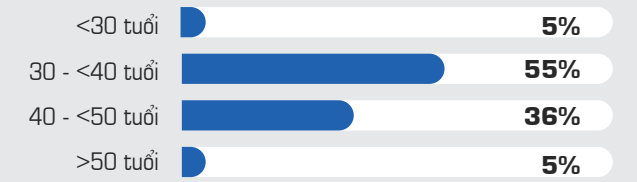
## Nhân sự theo giới tính



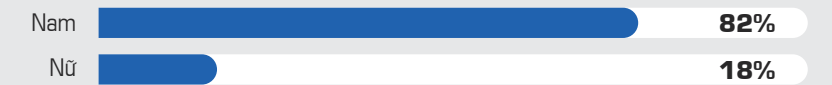
## Nhân sự theo khối nghiệp vụ



## Lãnh đạo theo độ tuổi



## Lãnh đạo theo giới tính



## Lãnh đạo theo khối nghiệp vụ





## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



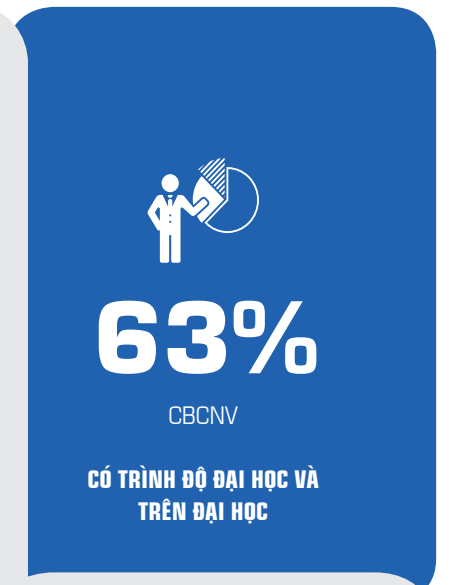
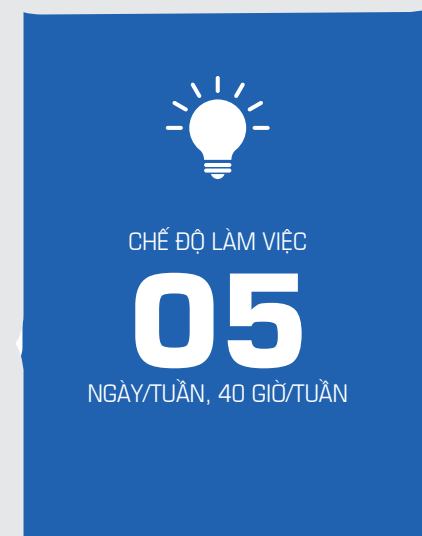
### DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần nắm giữ (*)	Tỷ lệ nắm giữ
1	<b>PHAN TẤN ĐẠT</b>	Tổng Giám đốc	0	0%
2	<b>LÊ CHÍ HÙNG VIỆT</b>	Phó Tổng Giám đốc	0	0%
3	<b>TRẦN HOÀNG ANH</b>	Phó Tổng Giám đốc	0	0%

(\*): Là số lượng cổ phiếu DRH nắm giữ tại ngày 31/12/2017

### THAY ĐỔI BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM

STT	Họ và tên	Chức vụ tại DRH	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Ghi chú
1	<b>NGUYỄN XUÂN PHÚ</b>	Phó Tổng Giám đốc	05/01/2017	từ nhiệm
2	<b>LÊ ĐÌNH TRUNG</b>	Phó Tổng Giám đốc	22/09/2017	từ nhiệm





## QUẢN TRỊ CÔNG TY

### HOẠT ĐỘNG CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thông tin về các cuộc họp và Nghị quyết/Quyết định của Đại hội đồng cổ đông (bao gồm cả các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản):

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	025/2017/DRH/NQ-ĐHĐCĐ	20/04/2017	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên HĐQT		Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
			Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Ngày không còn là thành viên HĐQT			
1	<b>ÔNG ĐẶNG ĐỨC THÀNH</b>	Chủ tịch	27/06/2015		13/13	100%	
2	<b>ÔNG PHAN TẤN ĐẠT</b>	Phó Chủ tịch	27/06/2015		13/13	100%	
3	<b>ÔNG TRẦN NGỌC ĐÌNH</b>	Phó Chủ tịch	27/06/2015		13/13	100%	
4	<b>ÔNG LÊ CHÍ HÙNG VIỆT</b>	Thành viên	22/09/2016		13/13	100%	
5	<b>ÔNG LẠI QUỐC KHÁNH</b>	Thành viên	22/09/2016		13/13	100%	

Trong năm 2018, HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Căn Nhà Mơ Ước đã có sự thay đổi về nhân sự như sau:

- Ông Võ Công Hoàng được bầu làm Thành viên HĐQT mới thay cho Ông Lại Quốc Khánh đã từ nhiệm. Ông Võ Công Hoàng sẽ được bầu bổ sung tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 theo Luật doanh nghiệp 2014.
- Trong năm 2017 HĐQT có 5 thành viên.

#### HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2017.
- Thực hiện các kế hoạch kinh doanh đề ra trong năm 2017.
- Công tác đầu tư hai dự án Central Garden và Metro Valley.
- Lộ trình thoái vốn tại Công ty Cổ phần Căn nhà mơ ước Cửu Long.

- Thay đổi người đại diện Pháp luật.
- Miễn nhiệm và bổ nhiệm các chức danh trong Ban Điều hành.
- Lộ trình nhượng quyền mua Cổ phần tại Công ty Cổ phần Phương Trang.
- Lộ trình nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn và Công ty TNHH Đầu tư Bất Động Sản Bình Đông.

#### HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- HĐQT chưa lập các tiểu ban chuyên trách

#### CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung
1	001/2017/DRH/QĐ-HĐQT	04/01/2017	Thông qua việc từ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc
2	009/2017/DRH/NQ-HĐQT	03/03/2017	Chốt danh sách cổ đông tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2017
3	012/2017/DRH/NQ-HĐQT	05/04/2017	Thông qua tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017
4	021/2017/DRH/NQ-HĐQT	12/04/2017	Thông qua việc đầu tư vào dự án Central Garden và Metro Valley
5	025/2017/DRH/NQ-ĐHĐCĐ	20/04/2017	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017
6	028/2017/DRH/NQ-HĐQT	02/06/2017	Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Căn nhà mơ ước Cửu Long
7	032/2017/DRH/NQ-HĐQT	13/06/2017	Quyết định lựa chọn Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
8	034/2017/DRH/NQ-HĐQT	22/06/2017	Thay đổi người đại diện theo Pháp luật
9	039/2017/DRH/NQ-HĐQT	22/09/2017	Chấp thuận đơn xin từ nhiệm chức danh Phó TGD kiêm Người được Ủy quyền Công bố thông tin
10	041/2017/DRH/NQ-HĐQT	28/09/2017	Nhận chuyển nhượng quyền mua Cổ phần tại Công ty Cổ phần Phương Trang
11	044/2017/DRH/NQ-HĐQT	01/12/2017	Nhận chuyển nhượng vốn tại công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển BĐS Đông Sài Gòn
12	046/2017/DRH/NQ-HĐQT	01/12/2017	Nhận chuyển nhượng vốn tại công ty TNHH Đầu tư BĐS Bình Đông
13	048/2017/DRH/NQ-HĐQT	01/12/2017	Bổ nhiệm Ông Trần Hoàng Anh - GD.Tài Chính giữ chức P.TGD



## QUẢN TRỊ CÔNG TY

### BAN KIỂM SOÁT

#### THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT (BKS)

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu / không còn là thành viên HĐQT		Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
			Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS			
1	<b>BÀ ĐOÀN THỊ MỸ NHUNG</b>	Trưởng ban	27/06/2015		02/02	100%	
2	<b>ÔNG NGUYỄN TRUNG NGHĨA</b>	Thành viên	27/06/2015		02/02	100%	
3	<b>ÔNG NGUYỄN HỮU TRÍ</b>	Thành viên	27/06/2015		02/02	100%	

#### HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BKS ĐỐI VỚI HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG:

- Giám sát tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2017.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ.
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Giám sát việc giữ chứng từ sổ sách của Công ty.
- Giám sát việc thực hiện các kế hoạch kinh doanh 2017 của Hội đồng quản trị Công ty.

#### SỰ PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BKS ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH VÀ CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC:

- Các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý khác đều rất hợp tác để hỗ trợ Ban Kiểm soát thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Công ty, hoạt động công bố thông tin và công tác quản trị công ty.
- Ban Kiểm soát có những hướng dẫn và hỗ trợ kịp thời về các quy định mới cũng như có những ý kiến đóng góp trong các quy trình liên quan đến quản trị công ty.

#### HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA BKS (NẾU CÓ):

- Không có.

### ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các khóa đào tạo về quản trị công ty mà các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Tổng Giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký công ty đã tham gia theo quy định về quản trị công ty:

- Lớp tập huấn thông tư 155
- Lớp kiểm toán nội bộ
- Chương trình huấn luyện về phát triển bền vững
- Hội thảo về chuẩn mực BCTC quốc tế

Danh sách về người có liên quan của công ty niêm yết theo quy định tại khoản 34 Điều 6 Luật Chứng khoán và giao dịch của người có liên quan của công ty với chính Công ty

#### DANH SÁCH VỀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan	Thời điểm không còn là người có liên quan	Lý do
1	<b>ĐẶNG ĐỨC THÀNH</b>	Chủ tịch HĐQT	27/06/2015		
2	<b>PHAN TẤN ĐẠT</b>	Phó CT HĐQT kiêm TGD	27/06/2015		
3	<b>TRẦN NGỌC ĐÌNH</b>	Phó CT HĐQT	27/06/2015		
4	<b>LÊ CHÍ HÙNG VIỆT</b>	UV HĐQT kiêm Phó TGD	22/09/2016		
5	<b>LẠI QUỐC KHÁNH</b>	UV HĐQT	22/09/2016		
6	<b>ĐOÀN THỊ MỸ NHUNG</b>	Trưởng BKS	27/06/2015		
7	<b>NGUYỄN TRUNG NGHĨA</b>	TV BKS	27/06/2015		
8	<b>NGUYỄN HỮU TRÍ</b>	TV BKS	27/06/2015		
9	<b>LÊ ĐÌNH TRUNG</b>	Phó TGD kiêm Người được UQ CBTT		22/09/2017	Từ nhiệm
10	<b>TRẦN HOÀNG ANH</b>	PTGD kiêm Người được UQ CBTT	03/10/2016		
11	<b>LÊ THỊ THUẦN</b>	KTT			

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ:

- Không có.

Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát:

- Không có.

Giao dịch giữa công ty với các đối tượng khác

Giao dịch giữa công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo):

- Không có

Các giao dịch khác của công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành:

- Không có

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ:

Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của công ty niêm yết:

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 (cp)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (cp)	Tỷ lệ (%)	
1	<b>TRẦN NGỌC ĐÌNH</b>	Phó Chủ tịch HĐQT	0		3.200.000	6,53	Giao dịch tăng lượng cổ phiếu sở hữu

### CÁC VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý KHÁC

- Không có





# CHUNG TẮM LÒNG

04. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



# SẼ CHIA TRÁCH NHIỆM KẾT NỐI CỘNG ĐỒNG

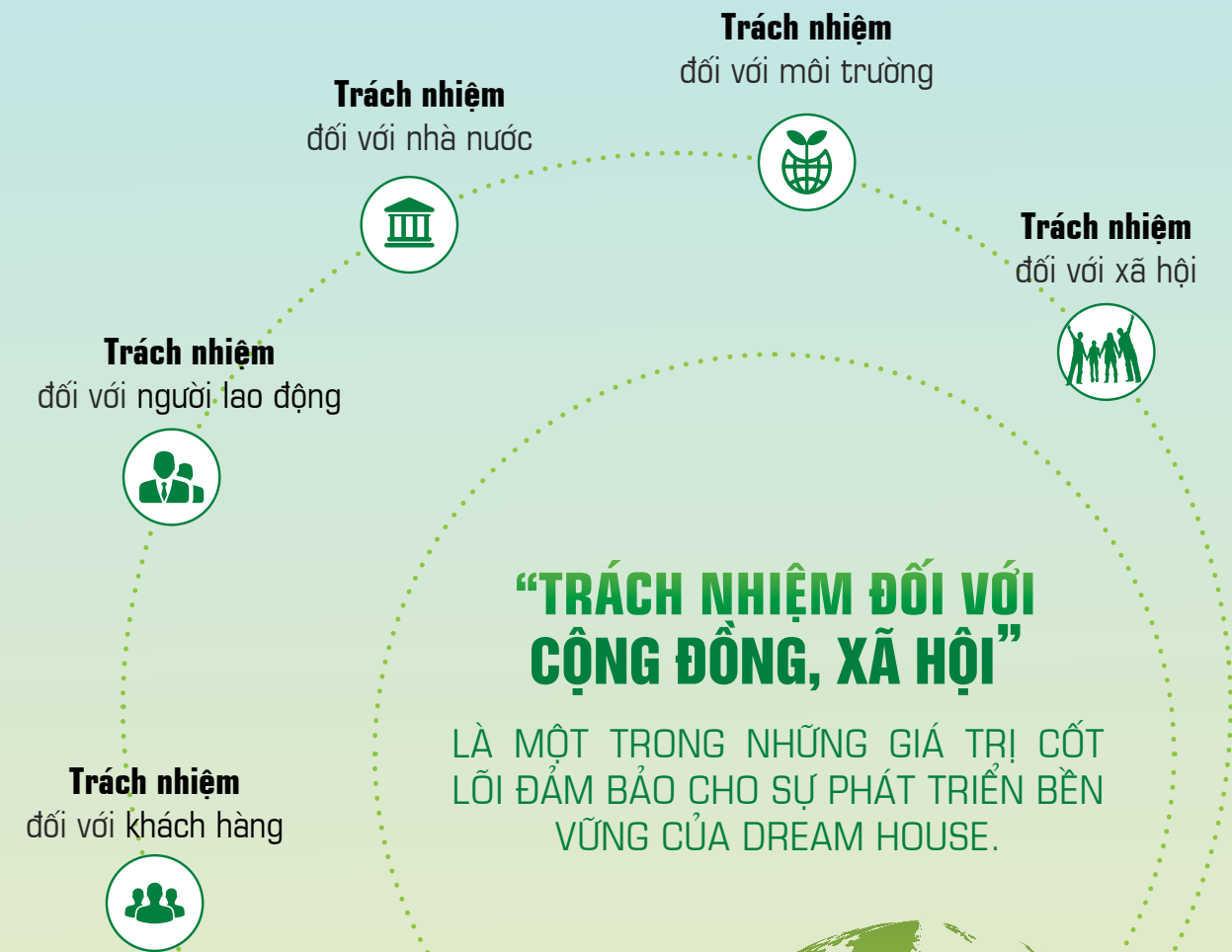
**BẢO VỆ GÌN GIỮ MÔI TRƯỜNG SỐNG LÀ MỤC TIÊU ĐẦU TIÊN VÀ QUAN TRỌNG NHẤT CỦA DREAM HOUSE KHI ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN. CHIẾN LƯỢC XUYÊN SUỐT CỦA DREAM HOUSE LÀ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN THEO TIÊU CHUẨN CÔNG TRÌNH XANH ĐỂ TẠO SỰ KHÁC BIỆT VÀ HƯỚNG ĐỘT PHÁ BỀN VỮNG TRÊN THỊ TRƯỜNG.**



## 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 Dream House chủ động xây dựng các mối quan hệ tốt với Khách hàng, với người lao động, Nhà nước, môi trường và xã hội... DRH xác định mức độ quan trọng của các bên liên quan, và mức độ ảnh hưởng của họ đối với sự phát triển bền vững của Dream House.



### “TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG, XÃ HỘI”

LÀ MỘT TRONG NHỮNG GIÁ TRỊ CỐT LÕI ĐẢM BẢO CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA DREAM HOUSE.





## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

**TRONG KỲ, CÔNG TY ĐÃ DÀNH NGÂN SÁCH KHOẢNG 2 TỶ 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 TRƯỜNG HỌC, ĐỊA PHƯƠNG.**

Công đoàn DRH đã phát động và tổ chức nhiều hoạt động thiện nguyện hướng về cộng đồng:

- Tặng quà, trao học bổng cho học sinh nghèo huyện Đất Đỏ, Bà Rịa Vũng Tàu gồm tổng giá trị học bổng 120 triệu đồng, máy tính và máy in.
- Ủng hộ Tết thiếu nhi, đêm hội trăng rằm tại các quận Tân Bình, Bình Tân.
- Ủng hộ kinh phí xây dựng đường giao thông nông thôn xã Đức Chánh, Mộ Đức, Quảng Ngãi.
- Trao tặng nhà tình nghĩa và sổ tiết kiệm cho vợ Liệt sĩ có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn Phường 9, Quận 3, TP. HCM.
- Ủng hộ đồng bào miền Trung sau cơn bão số 10...



## CHÍNH SÁCH MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



**BẢO VỆ GÌN GIỮ MÔI TRƯỜNG SỐNG  
LÀ MỤC TIÊU ĐẦU TIÊN VÀ QUAN TRỌNG NHẤT CỦA  
DREAM HOUSE  
KHI ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN.**



# TRỌN NIỀM TIN

05. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT





## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH & ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006, và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán DRH theo Quyết định số 146/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; môi giới bất động sản và kinh doanh phân bón.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có hai (2) công ty con trực tiếp, một (1) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9, Tòa nhà Central Park, Số 117-119-121, Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch	
Ông Phan Tấn Đạt	Phó Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Đỉnh	Phó Chủ tịch	
Ông Lê Chí Hùng Việt	Thành viên	
Ông Lại Quốc Khánh	Thành viên	
Ông Võ Công Hoàng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2018
Ông Lại Quốc Khánh	Thành viên	từ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2018

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đoàn Thị Mỹ Nhung	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trung Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Trí	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phan Tấn Đạt	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng Anh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 12 năm 2017
Ông Ngô Đức Sơn	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2018
Ông Nguyễn Xuân Phú	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 1 năm 2017
Ông Lê Đình Trung	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 22 tháng 9 năm 2017

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2017 đến ngày 27 tháng 6 năm 2017 là Ông Đặng Đức Thành, và từ ngày 28 tháng 6 năm 2017 đến ngày lập báo cáo này là Ông Phan Tấn Đạt.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



**Phan Tấn Đạt**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2018



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 61354722/19488748-HN



### Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 29 tháng 3 năm 2017.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



### Lê Quang Minh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 0426-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

### Đặng Minh Tài

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 2815-2014-004-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01-DN/HN

VND

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>733.742.637.920</b>	<b>337.213.975.146</b>
110 I. Tiền	5	34.251.409.681	8.486.421.988
111 1. Tiền		34.251.409.681	8.486.421.988
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	581.000.000	7.028.011.031
121 1. Chứng khoán kinh doanh		1.417.488.433	7.689.656.824
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(836.488.433)	(661.645.793)
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		62.890.023.349	179.422.622.525
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	17.058.723.298	113.702.166.704
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.238.631.930	2.670.251.155
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	8	44.592.668.121	63.050.204.666
140 IV. Hàng tồn kho		625.338.601.363	138.071.420.480
141 1. Hàng tồn kho	9	625.338.601.363	138.071.420.480
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		10.681.603.527	4.205.499.122
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	946.794.839	904.971.700
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.734.808.688	3.300.527.422
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>348.822.083.840</b>	<b>496.098.601.476</b>
210 I. Khoản phải thu dài hạn		1.102.836.000	188.392.420.330
216 1. Phải thu dài hạn khác	8	1.102.836.000	188.392.420.330
220 II. Tài sản cố định		1.271.181.200	1.733.441.630
221 1. Tài sản cố định hữu hình	11	626.167.990	916.424.908
222 Nguyên giá		1.167.478.317	1.856.182.980
223 Giá trị khấu hao lũy kế		(541.310.327)	(939.758.072)
227 2. Tài sản cố định vô hình	12	645.013.210	817.016.722
228 Nguyên giá		860.017.600	860.017.600
229 Giá trị hao mòn lũy kế		(215.004.390)	(43.000.878)
230 III. Bất động sản đầu tư		-	4.422.075.385
231 1. Nguyên giá		-	4.422.075.385
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.620.542.929	3.866.023.827
241 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		3.445.738.929	1.315.000.000
242 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		174.804.000	2.551.023.827
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn		322.611.648.161	292.454.697.822
252 1. Đầu tư vào công ty liên kết	14.1	306.705.312.633	287.784.752.914
253 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	25.040.700.000	5.500.000.000

VND

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
254 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.2	(9.134.364.472)	(830.055.092)
260 VI. Tài sản dài hạn khác		20.215.875.550	5.229.942.482
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	13	20.166.903.192	5.229.942.482
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	48.972.358	-
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.082.564.721.760</b>	<b>833.312.576.622</b>

VND

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>394.439.991.015</b>	<b>210.801.415.858</b>
310 I. Nợ ngắn hạn		350.357.108.349	210.730.415.858
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	20.440.783.970	136.172.677
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	79.023.112.452	904.400.000
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	13.717.005.501	10.971.731.346
314 4. Phải trả người lao động		318.654.216	55.762.273
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	58.455.519.531	290.293.250
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	19	69.489.745.281	24.814.534.705
320 7. Vay ngắn hạn	20	105.989.423.341	173.224.309.551
322 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.922.864.057	333.212.056
330 II. Nợ dài hạn		44.082.882.666	71.000.000
337 1. Phải trả dài hạn khác	19	4.736.000.000	71.000.000
338 2. Vay dài hạn	20	39.346.882.666	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01-DN/HN

VND

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>688.124.730.745</b>	<b>622.511.160.764</b>
410 1. Vốn chủ sở hữu		688.124.730.745	622.511.160.764
411 1. Vốn cổ phần	21.1	490.000.000.000	490.000.000.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		490.000.000.000	490.000.000.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	48.482.061.620	48.482.061.620
418 3. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	7.298.065.118	1.441.359.867
421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	138.425.420.486	82.548.020.987
421a - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		69.862.781.191	13.049.292.195
421b - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		68.562.639.295	69.498.728.792
429 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		3.919.183.521	39.718.290
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.082.564.721.760</b>	<b>833.312.576.622</b>

**Phạm Thị Mai Nương**  
Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng



**Phan Tấn Đạt**  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B02-DN/HN

VND

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	129.634.047.344	106.388.123.021
11 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(63.224.742.276)	(89.471.910.572)
20 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		66.409.305.068	16.916.212.449
21 4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	50.204.265.288	65.837.778.540
22 5. Chi phí tài chính	24	(14.493.647.767)	(18.149.608.096)
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.793.143.104)	(17.209.317.024)
24 6. Phần lãi trong công ty liên kết		45.026.270.258	23.307.740.020
25 7. Chi phí bán hàng	25	(29.335.399.390)	-
26 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(37.225.238.949)	(26.214.273.408)
30 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		80.585.554.508	61.697.849.505
31 10. Thu nhập khác	27	145.715.698	20.171.697.362
32 11. Chi phí khác	27	(2.385.530.593)	(276.346.208)
40 12. (Lỗ) lợi nhuận khác	27	(2.239.814.895)	19.895.351.154
50 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.345.739.613	81.593.200.659
51 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(9.348.351.349)	(12.094.501.414)
52 15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	48.972.358	-
60 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		69.046.360.622	69.498.699.245
61 17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		68.562.639.295	69.498.728.792
62 18. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		483.721.327	(29.547)
70 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	1.350	1.554
71 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	1.350	1.554

**Phạm Thị Mai Nương**  
Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng



**Phan Tấn Đạt**  
Tổng Giám đốc



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		78.345.739.613	81.593.200.659
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		639.484.454	363.575.028
03	Dự phòng		174.842.640	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(29.783.988.842)	(67.715.427.565)
06	Chi phí lãi vay	24	13.793.143.104	17.209.317.024
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		63.169.220.969	31.450.665.146
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		21.939.133.956	(26.816.489.246)
10	Tăng hàng tồn kho		(59.329.430.702)	(2.119.994.481)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		35.786.026.974	(43.946.092.659)
12	Tăng chi phí trả trước		(14.978.783.849)	(3.709.282.688)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		6.272.168.391	(6.909.344.324)
14	Tiền lãi vay đã trả		(11.938.053.617)	(17.248.008.052)
15	Thuế TNDN đã nộp		(13.815.279.599)	(3.937.449.783)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	500.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.267.053.250)	(1.669.553.879)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		23.837.949.273	(74.905.049.966)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(799.707.640)	(860.017.600)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		45.016.122.280	48.236.970.172
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(290.853.471.329)	(495.993.940.428)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		263.873.181.888	49.833.900.112
27	Lãi tiền gửi, cổ tức nhận được		12.578.916.765	12.347.240.471
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		29.815.041.964	(386.435.847.273)

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	336.482.278.000
33	Tiền thu từ đi vay		168.071.421.604	424.939.036.007
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(195.959.425.148)	(294.974.726.456)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(27.888.003.544)	466.446.587.551
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		25.764.987.693	5.105.690.312
60	Tiền đầu năm		8.486.421.988	3.380.731.676
70	Tiền cuối năm	5	34.251.409.681	8.486.421.988

**Phạm Thị Mai Nương**  
Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng



**Phan Tấn Đạt**  
Tổng Giám đốc



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà Mơ Ước ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103004401 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH & ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 3 năm 2006, và theo các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán DRH theo Quyết định số 146/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 13 tháng 7 năm 2010.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; môi giới bất động sản và kinh doanh phân bón.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tầng 9, Tòa nhà Central Park, Số 117-119-121, Đường Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 78 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 81).

### Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có hai (2) công ty con trực tiếp và một (1) công ty con gián tiếp như sau:

Tên công ty con	Trụ sở	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	
				Số cuối năm	Số đầu năm
(1) Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	99,95	99,95
(2) Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	99,00	-
(3) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh và phát triển bất động sản	Đang hoạt động	98,01	-

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính hợp nhất.

### 3.3 Hàng tồn kho

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### 3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị quản lý	2 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí nâng cấp tài sản đi thuê;
- Căn hộ mẫu; và
- Chi phí hoa hồng môi giới.

#### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là không quá mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Khi nghiệp vụ mua công ty con không được xác định là một giao dịch mua doanh nghiệp, thì sẽ được xem là giao dịch mua tài sản mà không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh. Theo đó, chi phí mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ có thể xác định được dựa trên giá trị hợp lý tương đối của chúng tại ngày mua. Do vậy, không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ với khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành lần lượt vào ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

##### *Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư*

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

##### *Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

##### *Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### 3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

#### 3.17 Thuế

##### Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

#### 3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

### 4. NGHIỆP VỤ MUA TÀI SẢN VÀ HỢP NHẤT KINH DOANH

#### 4.1 Mua Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (“Đông Sài Gòn”)

Vào ngày 12 tháng 12 năm 2017, Công ty đã mua 99,00% quyền sở hữu của Đông Sài Gòn từ các cổ đông hiện hữu của công ty này với tổng giá phí là 297.000.000.000 VND.

Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Tổng Giám đốc xử lý nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

#### 4.2 Mua Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thuận Tiến (“Thuận Tiến”)

Vào ngày 26 tháng 12 năm 2017, Đông Sài Gòn, công ty con của Công ty, đã mua 99,00% quyền sở hữu của Thuận Tiến từ các cổ đông hiện hữu của công ty này với tổng giá phí là 19.800.000.000 VND.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Thuận Tiến tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	VND
	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	25.943.171.909
Các khoản phải thu ngắn hạn	81.007.924.457
Hàng tồn kho	125.234.940.202
Tài sản ngắn hạn khác	446.315.964
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	101.508.863.173
Người mua trả tiền trước	106.214.618.333
Phải trả ngắn hạn khác	5.000.000.000
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>19.908.871.026</b>
Cổ đông không kiểm soát	(396.186.533)
Lợi thế thương mại	287.315.507
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>19.800.000.000</b>
	VND
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	25.943.171.909
Tiền chi để mua công ty con	(19.800.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>6.143.171.909</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 5. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	747.908.737	242.806.312
Tiền gửi ngân hàng	33.503.500.944	8.243.615.676
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.251.409.681</b>	<b>8.486.421.988</b>

### 6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu niêm yết:</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng & Sản xuất Vật liệu Xây dựng	16.600	637.488.433	-	-
Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	-	-	55.250	6.909.656.824
Dự phòng		(56.488.433)		-
<b>Giá trị hợp lý</b>		<b>581.000.000</b>		<b>6.909.656.824</b>
<b>Cổ phiếu chưa niêm yết:</b>				
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Viễn Đông	20.000	780.000.000	20.000	780.000.000
Dự phòng		(780.000.000)		(661.645.793)
<b>Giá trị hợp lý</b>		<b>-</b>		<b>118.354.207</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>581.000.000</b>		<b>7.028.011.031</b>

### 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu chuyển nhượng bất động sản	8.605.970.158	-
Phải thu từ cung cấp dịch vụ	8.452.753.140	2.141.984.816
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	8.452.753.140	2.141.984.816
Phải thu từ thanh lý các khoản đầu tư	-	111.473.181.888
- Ông Nguyễn Duy Dinh	-	33.411.781.888
- Các đối tượng khác	-	78.061.400.000
Khác	-	87.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>17.058.723.298</b>	<b>113.702.166.704</b>
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.452.753.140	2.228.984.816
- Phải thu các bên khác	8.605.970.158	111.473.181.888

### 8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho mượn không lãi suất	19.884.300.000	-
- Ông Phan Văn Quang	17.180.000.000	-
- Các cá nhân khác	2.704.300.000	-
Chi phí trả hộ	19.373.064.198	-
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	13.405.927.057	-
- Các công ty khác	5.967.137.141	-
Tạm ứng cho nhân viên	870.298.853	18.501.815.989
Ký quỹ, ký cược	403.200.000	1.091.136.637
Phải thu từ thanh lý hợp đồng	-	39.130.799.040
Khác	4.061.805.070	4.326.453.000
	<b>44.592.668.121</b>	<b>63.050.204.666</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ hợp đồng ủy thác đầu tư (i)	-	120.000.000.000
Chi phí trả hộ	-	15.738.443.507
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	-	9.601.992.162
- Các công ty khác	-	6.136.451.345
Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	31.000.642.000
Ký quỹ, ký cược	1.102.836.000	1.078.836.000
Khác	-	20.574.498.823
	1.102.836.000	188.392.420.330
<b>Tổng cộng</b>	<b>45.695.504.121</b>	<b>251.442.624.996</b>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	18.443.928.096	88.271.434.241
Phải thu các bên khác	27.251.576.025	163.171.190.755

(i) Khoản này thể hiện khoản ủy thác đầu tư cho cá nhân nhằm nhận chuyển nhượng 1.092.500 cổ phần từ các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Khai thác Du lịch Phương Trang để tiến hành hoạt động đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản tại Xã Lộc An, Huyện Đất Đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã thanh lý hợp đồng trên và ghi nhận khoản lãi từ việc ủy thác đầu tư vào khoản mục doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh 22.2).



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)
Bất động sản dở dang (*)	625.338.601.363	138.071.420.480
(*) Bất động sản dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư như sau:		
Khu dân cư Metro Valley ("Metro Valley")	300.930.920.280	-
Cao ốc Căn hộ - Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1") (i)	251.437.891.511	138.071.420.480
Khu nhà ở Central Garden	72.969.789.572	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>625.338.601.363</b>	<b>138.071.420.480</b>

(i) Dự án An Phú Long Land 1 đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

### 10. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay là 4.232.628.628 VND (năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 0 VND). Các khoản chi phí đi vay này phát sinh từ khoản vay tổ chức khác để sử dụng cho việc đầu tư và phát triển dự án An Phú Long Land 1.

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	103.832.610	1.313.608.303	438.742.067	1.856.182.980
Mua mới trong năm	-	-	624.903.640	624.903.640
Thanh lý	-	(1.313.608.303)	-	(1.313.608.303)
Số cuối năm	103.832.610	-	1.063.645.707	1.167.478.317
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>103.832.610</i>	<i>-</i>	<i>330.798.431</i>	<i>434.631.041</i>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Số đầu năm	(103.832.610)	(469.145.821)	(366.779.641)	(939.758.072)
Khấu hao trong năm	-	(109.467.359)	(70.698.076)	(180.165.435)
Thanh lý	-	578.613.180	-	578.613.180
Số cuối năm	(103.832.610)	-	(437.477.717)	(541.310.327)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	-	844.462.482	71.962.426	916.424.908
Số cuối năm	-	-	626.167.990	626.167.990

### 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	860.017.600
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Số đầu năm	(43.000.878)
Hao mòn trong năm	(172.003.512)
Số cuối năm	(215.004.390)
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	817.016.722
Số cuối năm	645.013.210

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí thuê trả trước	852.202.500	817.271.700
Khác	94.592.339	87.700.000
	946.794.839	904.971.700
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới	13.314.856.360	-
Chi phí nâng cấp gắn liền tài sản đi thuê	1.029.263.888	1.059.114.461
Công cụ, dụng cụ	539.420.542	859.417.426
Chi phí nhà mẫu	-	2.029.825.844
Khác	5.283.362.402	1.281.584.751
	20.166.903.192	5.229.942.482
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.113.698.031</b>	<b>6.134.914.182</b>

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	306.705.312.633	287.784.752.914
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	25.040.700.000	5.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>331.746.012.633</b>	<b>293.284.752.914</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.134.364.472)	(830.055.092)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>322.611.648.161</b>	<b>292.454.697.822</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

#### 14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 được trình bày như sau:

	VND		
	Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (i)	Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (ii)	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Số đầu năm	263.257.522.355	23.540.700.000	286.798.222.355
Thanh lý	-	(4.000.000.000)	(4.000.000.000)
Giảm do chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(19.540.700.000)	(19.540.700.000)
Số cuối năm	263.257.522.355	-	263.257.522.355
<b>Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Số đầu năm	10.990.740.020	(10.004.209.461)	986.530.559
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	45.026.270.258	-	45.026.270.258
Cổ tức được chia trong năm	(12.569.220.000)	-	(12.569.220.000)
Thanh lý	-	1.699.900.081	1.699.900.081
Giảm do chuyển thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	8.304.309.380	8.304.309.380
Số cuối năm	43.447.790.278	-	43.447.790.278
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	274.248.262.375	13.536.490.539	287.784.752.914
Số cuối năm	306.705.312.633	-	306.705.312.633

(i) Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4603000226 do Sở KH & ĐT Tỉnh Bình Dương cấp ngày 27 tháng 4 năm 2006 và các GCNĐKKD điều chỉnh. KSB có trụ sở đăng ký tại Đại lộ Bình Dương, Phường Thuận Giao, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm của KSB là khai thác khoáng sản và cho thuê khu công nghiệp.

Cổ phiếu của KSB được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán KSB theo Quyết định số 164/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 17 tháng 12 năm 2009.

(ii) Trong năm, Công ty đã thanh lý 3,97% trên tổng tỷ lệ sở hữu ban đầu là 23,37% trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 19,40% và khoản đầu tư này được trình bày là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2).

#### 14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng	Giá gốc đầu tư
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long (Thuyết minh số 14.1)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	19,40	19.540.700.000	(8.304.309.380)	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	13,53	5.500.000.000	(830.055.092)	(830.055.092)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>25.040.700.000</b>	<b>(9.134.364.472)</b>	<b>5.500.000.000</b>
						<b>(830.055.092)</b>

### 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả nhà thầu xây dựng	20.440.783.970	-
- Công ty Cổ phần Socon Việt Nam	12.877.450.609	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Nền móng Jikon	5.306.725.353	-
- Khác	2.256.608.008	-
Khác	-	136.172.677
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.440.783.970</b>	<b>136.172.677</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu thể hiện những khoản thanh toán theo tiến độ đã nhận từ người mua theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản.

### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.694.501.415	9.348.351.349	(13.815.279.599)	6.227.573.165
Thuế thu nhập cá nhân	277.229.931	1.539.968.567	(1.286.447.961)	530.750.537
Thuế giá trị gia tăng	-	13.005.059.905	(6.969.187.760)	6.035.872.145
Khác	-	928.809.654	(6.000.000)	922.809.654
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.971.731.346</b>	<b>24.822.189.475</b>	<b>(22.076.915.320)</b>	<b>13.717.005.501</b>

### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền sử dụng đất (*)	32.265.617.404	-
Chi phí môi giới	19.761.711.702	-
Chi phí xây dựng	4.532.198.575	-
Lãi vay	379.377.462	120.293.250
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	190.000.000	-
Khác	1.326.614.388	170.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.455.519.531</b>	<b>290.293.250</b>

(\*) Khoản này được trích trước theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 6486/TB-CT ban hành bởi Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 1 tháng 6 năm 2017.

### 19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Mượn không lãi suất	22.846.310.000	-
Phải trả các khoản thu hộ, chi hộ	16.343.169.374	15.373.887.566
- Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	15.405.071.838	14.278.219.887
- Các công ty khác	938.097.536	1.095.667.679
Đặt cọc mua căn hộ	15.754.167.390	2.860.116.019
Ký quỹ, ký cược	6.000.000.000	740.000.000
Lãi phải trả	5.828.633.903	-
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	5.823.324.620
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	-	5.823.324.620
Khác	2.717.464.614	17.206.500
	69.489.745.281	24.814.534.705
<b>Dài hạn</b>		
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	4.700.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	36.000.000	71.000.000
	4.736.000.000	71.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>74.225.745.281</b>	<b>24.885.534.705</b>
Trong đó:		
- Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	20.605.071.838	14.278.219.887
- Phải trả các bên khác	53.620.673.443	10.607.314.818

(i) Đây là khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam ("Mơ Ước Đông Nam") theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") giữa An Phú Long, công ty con của Công ty, và Mơ Ước Đông Nam về đầu tư Dự án Cao ốc Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 tọa lạc tại số 1177, Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo HĐHTKD số 01/HĐHTKD ngày 1 tháng 1 năm 2017, HĐHTKD là theo hình thức chi trả lợi nhuận cố định với lãi suất là 12%/năm trong thời hạn 2 năm.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 20. VAY

Ngắn hạn	Số đầu năm		Số cuối năm	Số cuối năm	
	Tăng trong năm	Giảm trong năm		Tăng trong năm	Giảm trong năm
Vay các công ty chứng khoán (Thuyết minh số 20.1)	130.426.251.256	28.048.911.383	79.239.485.011		
- Công ty TNHH Chứng khoán ACB	47.103.580.266	13.669.688.779	50.474.869.045		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	29.578.085.705	-	28.764.615.966		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB	31.954.547.860	13.286.539.181	-		
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt	21.790.037.425	1.092.683.423	-		
Vay cá nhân (Thuyết minh số 20.2)	11.938.058.295	-	9.634.310.775		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.3)	-	13.115.627.555	13.115.627.555		
Vay từ công ty khác (Thuyết minh số 20.4)	-	81.000.000.000	4.000.000.000		
Vay ngân hàng	30.860.000.000	6.560.000.000	-		
	173.224.309.551	128.724.538.938	105.989.423.341		
<b>Dài hạn</b>		52.462.510.221	39.346.882.666		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.3)	-	181.187.049.159	145.336.306.007		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>173.224.309.551</b>	<b>209.075.052.703</b>	<b>145.336.306.007</b>		

#### 20.1 VAY CÁC CÔNG TY CHỨNG KHOÁN

Đây là các khoản vay từ các công ty chứng khoán nhằm mục đích đầu tư tài chính có kỳ hạn gốc là chín mươi (90) ngày kể từ ngày giải ngân và sẽ tự động tái tục sau mỗi ba (3) tháng. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi, với lãi suất hiện tại là từ 11%/năm đến 13,5%/năm và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ các khoản vay.

#### 20.2 Vay cá nhân

Chi tiết khoản vay cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ông Trần Ngọc Long	9.634.310.775	Ngày 31 tháng 5 năm 2018	Đầu tư tài chính	13,5	Tài sản hình thành từ khoản vay

#### 20.3 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Sơn	52.462.510.221	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2018 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Tài trợ cho dự án Phú Long Land 1	11	Tài sản hình thành trong tương lai dự án An Phú Long Land 1
Trong đó:					
- Vay dài hạn đến hạn trả	13.115.627.555				
- Vay dài hạn	39.346.882.666				

#### 20.4 Vay từ công ty khác

Đây là khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động phục vụ cho hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của An Phú Long, có kỳ hạn trả gốc vào 18 tháng 1 năm 2018 và lãi suất cố định là 12%/năm.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	VND	
	Vốn cổ phần	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>		
Số đầu năm	183.997.020.000	219.811.397.967
Phát hành cổ phiếu	306.002.980.000	336.482.278.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	69.498.728.792
Phân phối lợi nhuận	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.433.800.000)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	(1.433.800.000)
Giảm khác	-	(708.000.000)
Số cuối năm	490.000.000.000	622.471.442.474
<b>Năm nay:</b>		
Số đầu năm		
<i>(Trình bày lại - Thuyết minh số 34)</i>		
Lợi nhuận thuần trong năm	48.482.061.620	82.548.020.987
Phân phối lợi nhuận	-	68.562.639.295
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(5.856.705.251)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	(5.856.705.251)
Số cuối năm	490.000.000.000	684.205.547.224
<b>Vốn cổ phần</b>		
Thặng dư vốn cổ phần	18.002.763.620	18.002.763.620
Quỹ đầu tư phát triển	1.186.722.152	1.186.722.152
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)	69.498.728.792	69.498.728.792
<b>Tổng cộng</b>		
Số đầu năm	183.997.020.000	219.811.397.967
Số cuối năm	490.000.000.000	684.205.547.224

### 21.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số cuối năm
Cổ phiếu được phép phát hành	49.000.000	49.000.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>49.000.000</i>	<i>49.000.000</i>
Cổ phiếu đang lưu hành		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>49.000.000</i>	<i>49.000.000</i>

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (2016: 10.000 VND). Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

### 21.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	490.000.000.000	183.997.020.000
Tăng trong năm	-	306.002.980.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>490.000.000.000</b>	<b>490.000.000.000</b>

## 22. DOANH THU

### 22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán đất nền	107.917.984.279	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.976.606.965	7.265.146.158
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	3.830.136.100	23.848.242.899
Doanh thu bán hàng	1.909.320.000	75.274.733.964
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.634.047.344</b>	<b>106.388.123.021</b>

### 22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ hợp đồng ủy thác đầu tư	24.000.000.000	-
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	20.094.668.442	49.307.495
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	6.099.900.081	65.758.088.106
Lãi tiền gửi	9.696.765	30.382.939
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.204.265.288</b>	<b>65.837.778.540</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	57.243.715.477	-
Giá vốn của bất động sản đầu tư	4.088.930.799	17.014.833.452
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.892.096.000	72.457.077.120
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.224.742.276</b>	<b>89.471.910.572</b>

### 24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	13.793.143.104	17.209.317.024
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	382.616.856	902.609.416
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	174.842.640	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	27.106.942
Chi phí khác	143.045.167	10.574.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.493.647.767</b>	<b>18.149.608.096</b>

### 25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.904.809.935	-
Chi phí khác	3.430.589.455	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.335.399.390</b>	<b>-</b>

### 26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)
Chi phí nhân viên	22.103.103.650	13.936.740.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.571.266.410	7.554.742.394
Chi phí khấu hao và hao mòn	639.484.454	363.575.028
Chi phí khác	4.911.384.435	4.359.215.586
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>37.225.238.949</b>	<b>26.214.273.408</b>

### 27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Phạt do hủy đặt cọc	103.953.570	2.500.000.000
Phạt bồi thường hợp đồng bán nhà	-	17.600.000.000
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	61.751.931
Thu nhập khác	41.762.128	9.945.431
	145.715.698	20.171.697.362
<b>Chi phí khác</b>		
Lãi chậm nộp tiền sử dụng đất	(1.705.991.850)	-
Chi phí khác	(679.538.743)	(276.346.208)
	(2.385.530.593)	(276.346.208)
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>(2.239.814.895)</b>	<b>19.895.351.154</b>

### 28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	57.243.715.477	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.476.076.345	7.554.742.394
Chi phí nhân công	22.103.103.650	13.936.740.400
Giá vốn của bất động sản đầu tư	4.088.930.799	17.014.833.452
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.892.096.000	72.457.077.120
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11 và 12)	352.168.947	363.575.028
Lợi thế thương mại	287.315.507	-
Chi phí khác	8.341.973.890	4.359.215.586
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>129.785.380.615</b>	<b>115.686.183.980</b>

### 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

#### 29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.348.351.349	12.094.501.414
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(48.972.358)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.299.378.991</b>	<b>12.094.501.414</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>78.345.739.613</b>	<b>81.593.200.659</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	15.669.147.923	16.318.640.132
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lỗi thuế ở các công ty con	2.013.796.666	11.818.657
Phần lãi trong công ty liên kết	(9.005.254.052)	(4.661.548.004)
Chi phí lãi vay tương ứng với phần vốn điều lệ chưa góp đủ	-	209.381.419
Phân bổ lợi thế thương mại	57.463.101	-
Chi phí không được khấu trừ	476.765.282	216.209.210
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	87.460.071	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>9.299.378.991</b>	<b>12.094.501.414</b>

#### 29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### 29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	23.670.841	-	23.670.841	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	25.301.517	-	25.301.517	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>48.972.358</b>	<b>-</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>48.972.358</b>	<b>-</b>

#### 29.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản mục sau do không ước tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai:

	VND
<b>Chênh lệch tạm thời</b>	
Lỗi chuyển sang các năm sau của các công ty con	10.699.891.070

### 30. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước (Điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	68.562.639.295	69.498.728.792
Trừ: <i>Quý khen thưởng, phúc lợi (*)</i>	<i>(2.423.766.063)</i>	<i>(5.856.705.251)</i>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (VND)	66.138.873.232	63.642.023.541
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	49.000.000	40.951.702
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản (VND)</i>	<i>1.350</i>	<i>1.554</i>
- <i>Lãi suy giảm (VND)</i>	<i>1.350</i>	<i>1.554</i>

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2017 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 20 tháng 4 năm 2017.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2016 được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 4 năm 2017.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các nghiệp vụ trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Lâm Thị Thanh Bích	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng	-	60.600.000.000
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	5.126.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Thu hồi hợp tác đầu tư	31.000.642.000	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Bên liên quan	Chi hộ	-	8.810.598.386
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý dự án	5.737.062.112	1.947.258.923
		Chi hộ	7.012.934.895	9.601.992.162
Bà Đặng Bích Vân	Bên liên quan	Thanh lý tài sản	-	272.727.273

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Dịch vụ quản lý dự án	8.452.753.140	2.141.984.816
Bà Đặng Bích Vân	Bên liên quan	Thanh lý tài sản cố định	-	87.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>8.452.753.140</b>	<b>2.228.984.816</b>

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Các khoản phải thu khác</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Chi hộ	13.405.927.057	9.601.992.162
Công ty Cổ phần Tri Thức Doanh nghiệp Quốc Tế	Bên liên quan	Chi hộ	2.923.531.087	2.923.531.087
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Cửu Long	Bên liên quan	Chi hộ	2.114.469.952	2.114.469.952
Công ty TNHH Thương mại Tiến Thịnh	Bên liên quan	Hợp đồng hợp tác đầu tư	-	31.000.642.000
Ông Đặng Đức Thành	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	Tạm ứng	-	3.500.000.000
Bà Lâm Thị Thanh Bích	Bên liên quan	Thanh lý hợp đồng	-	39.130.799.040
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>18.443.928.096</b>	<b>88.271.434.241</b>
<b>Các khoản phải trả khác</b>				
Công ty Cổ phần Căn nhà Mơ Ước Đông Nam	Bên liên quan	Chi hộ	15.405.071.838	14.278.219.887
		Hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.700.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông	Bên liên quan	Chi hộ	500.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>20.605.071.838</b>	<b>14.278.219.887</b>

### Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

VND		
	Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao	7.277.810.422	5.549.484.980

### 32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	4.148.212.200	3.629.339.400
Từ 1 - 5 năm	-	1.270.843.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.148.212.200</b>	<b>4.900.182.600</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

#### 33.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản; kinh doanh phân bón và cung cấp các dịch vụ môi giới bất động sản. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Nhóm Công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Phân bón	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.909.320.000	111.748.120.379	15.976.606.965	-	129.634.047.344
<i>Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận</i>	-	-	6.580.284.030	(6.580.284.030)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>1.909.320.000</b>	<b>111.748.120.379</b>	<b>22.556.890.995</b>	<b>(6.580.284.030)</b>	<b>129.634.047.344</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	17.224.000	50.415.474.103	15.976.606.965	-	66.409.305.068
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(66.560.638.339)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					50.204.265.288
<i>Chi phí tài chính</i>					(14.493.647.767)
<i>Lỗ khác</i>					(2.239.814.895)
<i>Phần lãi từ công ty liên kết</i>					45.026.270.258
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					78.345.739.613
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>					(9.348.351.349)
<i>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</i>					48.972.358
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>69.046.360.622</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>					
<i>Tài sản bộ phận</i>	-	752.663.059.772	18.582.821.920	(157.203.102.639)	614.042.779.053
<i>Tài sản không phân bổ</i>					468.521.942.707
<b>Tổng tài sản</b>					<b>1.082.564.721.760</b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	-	440.876.612.446	16.323.296	(157.203.102.639)	283.689.833.103
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>					110.750.157.912
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>394.439.991.015</b>

VND



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

#### 33.1 Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Phân bón	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	75.274.733.964	23.848.242.899	7.265.146.158	-	106.388.123.021
<i>Doanh thu từ bán hàng cho các bộ phận</i>	-	-	2.628.869.406	(2.628.869.406)	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>75.274.733.964</b>	<b>23.848.242.899</b>	<b>9.894.015.564</b>	<b>(2.628.869.406)</b>	<b>106.388.123.021</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>					
<i>Lợi nhuận gộp của bộ phận</i>	2.817.656.844	6.833.409.447	7.265.146.158	-	16.916.212.449
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(26.214.273.408)
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					65.837.778.540
<i>Chi phí tài chính</i>					(18.149.608.096)
<i>Lợi nhuận khác</i>					19.895.351.154
<i>Phần lãi trong công ty liên kết</i>					23.307.740.020
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					81.593.200.659
<i>Chi phí thuế TNDN hiện hành</i>					(12.094.501.414)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>69.498.699.245</b>
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>					
<i>Tài sản bộ phận</i>	-	434.164.360.619	5.033.741.163	(48.805.164.776)	390.392.937.006
<i>Tài sản không phân bổ</i>					442.919.639.616
<b>Tổng tài sản</b>					<b>833.312.576.622</b>
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	-	53.321.332.924	-	(48.805.164.776)	4.516.168.148
<i>Nợ phải trả không phân bổ</i>					206.285.247.710
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>210.801.415.858</b>

### 34. ĐIỀU CHỈNH VÀ PHÂN LOẠI LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2016, Công ty đã hoàn tất việc mua 799.900 cổ phần hoặc tương đương 99,95% cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc An Phú Long ("An Phú Long") từ các cổ đông hiện hữu với tổng giá phí là 109.890.000.000 VND. Tại ngày mua, tài sản thuần của An Phú Long chủ yếu là chi phí quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng của dự án Cao ốc Thương mại Dịch vụ An Phú Long Land 1 ("An Phú Long Land 1"), dự án bất động sản đang trong giai đoạn phát triển tại Số 1177 Đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Nhóm Công ty đã ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh liên quan đến việc mua An Phú Long trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Trong năm, Nhóm Công ty đã đánh giá lại việc mua An Phú Long, theo đó, đây được xem là giao dịch mua tài sản thay vì là hợp nhất kinh doanh. Do vậy, toàn bộ chênh lệch giữa giá phí mua và giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tại ngày mua được phân bổ cho giá trị của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án An Phú Long Land 1 và không phát sinh lợi thế thương mại từ giao dịch này.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 34. ĐIỀU CHỈNH VÀ PHÂN LOẠI LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (TIẾP THEO)

Ngoài ra, một số khoản mục trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

VND				
	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Phân loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	111.560.181.888	-	2.141.984.816	113.702.166.704
Phải thu dài hạn khác	191.849.405.146	-	(3.456.984.816)	188.392.420.330
Hàng tồn kho	-	30.434.073.893	107.637.346.587	138.071.420.480
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	1.315.000.000	1.315.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	110.188.370.414	-	(107.637.346.587)	2.551.023.827
Lợi thế thương mại	29.926.839.328	(29.926.839.328)	-	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.764.516.019	-	(2.860.116.019)	904.400.000
Phải trả ngắn hạn khác	21.954.418.686	-	2.860.116.019	24.814.534.705
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	82.040.786.422	507.234.565	-	82.548.020.987
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b>				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(26.721.507.973)	507.234.565	-	(26.214.273.408)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	68.991.464.680	507.234.565	-	69.498.699.245

VND

	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Năm trước (được trình bày lại)
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT</b>			
Hoàn nhập dự phòng	(15.596.481.164)	15.596.481.164	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	(79.719.309.388)	12.003.881.823	(67.715.427.565)
Giảm các khoản phải thu	25.407.108.306	(52.223.597.552)	(26.816.489.246)
Tăng hàng tồn kho	-	(2.119.994.481)	(2.119.994.481)
Giảm các khoản phải trả	(43.895.841.750)	(50.250.909)	(43.946.092.659)
Tăng chi phí trả trước	(3.817.226.324)	107.943.636	(3.709.282.688)
Tiền chi để mua sắm TSCĐ	(2.922.319.354)	2.062.301.754	(860.017.600)
Tiền thu do thanh lý TSCĐ	24.120.970.172	24.116.000.000	48.236.970.172

### 35. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Mua Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông ("Bình Đông")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 046/2017/DRH/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 12 năm 2017, Hội đồng Quản trị đã chấp thuận việc Công ty nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp trong Bình Đông từ các chủ sở hữu.

Vào ngày 2 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 99% phần vốn góp trong Bình Đông với tổng giá phí là 198.000.000.000 VND.

Mua 2.700.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương ("KSB")

Vào ngày 19 tháng 3 năm 2018, Công ty đã hoàn tất nhận chuyển nhượng 2.700.000 cổ phiếu, tương đương 5,77% tỷ lệ sở hữu trong KSB với tổng giá trị phí là 117.272.186.408 VND. Theo đó, Công ty đã tăng tỷ lệ sở hữu trong KSB từ 22,34% lên 28,11%.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.

**Phạm Thị Mai Nương**  
Người lập

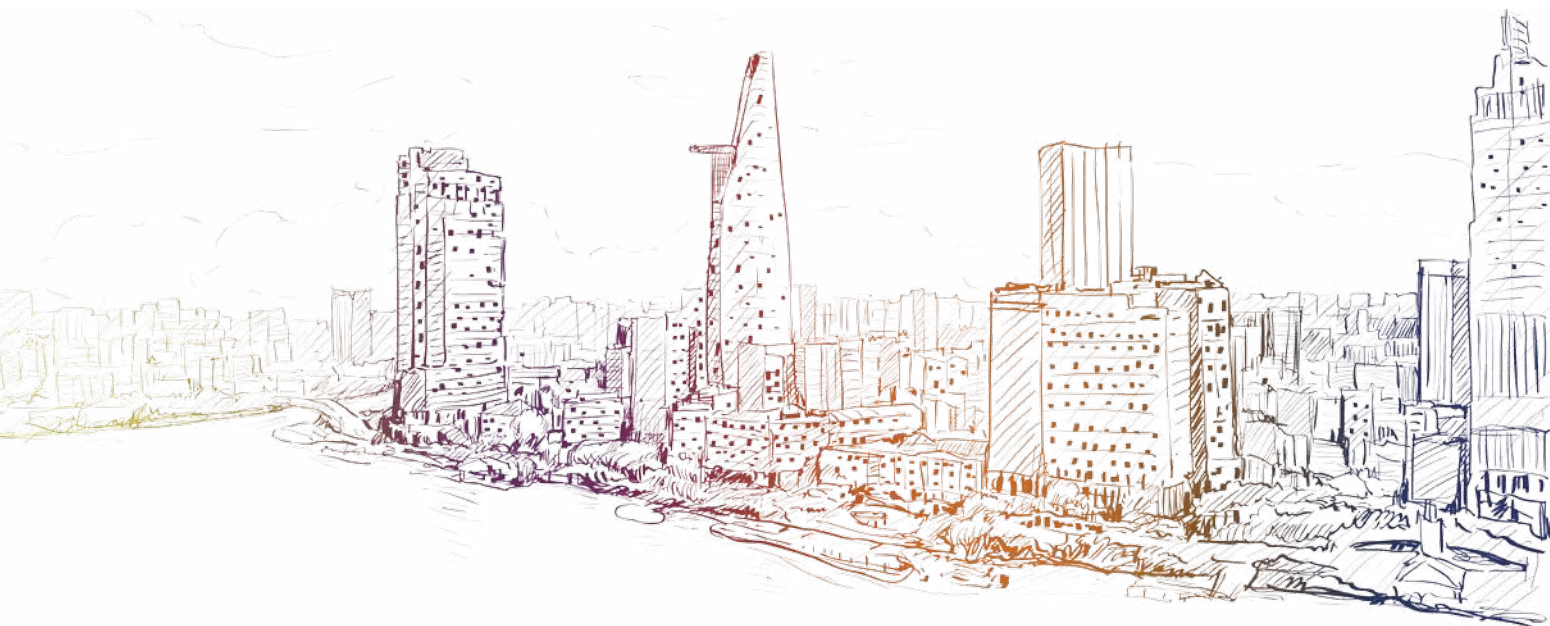
**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng



**Phan Tấn Đạt**  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2018





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

- 🏠 | Tầng 9, Central Park, 117 - 119 - 121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh
- ☎️ | (84-28) 3822 3771
- 📠 | (84-28) 3822 3727
- 🌐 | [www.drh.com.vn](http://www.drh.com.vn)