



ISO 9001-2008

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHÀ M C**  
**DREAM HOUSE INVESTMENT CORPORATION**

# **BÁO CÁO**

## **THƯỜNG NIÊN 2010**

L p tháng 03 n m 2011

# THÔNG BÁO

## CÁC THỰC HIỆN QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Ông!

Năm 2010, có thể nói là một năm đáng nhớ và ỉn n kinh tế Việt Nam. Đó là trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều khó khăn, thách thức, nền kinh tế Việt Nam vẫn tiếp tục có tốc độ tăng trưởng cao hơn 6.7%. Tuy nhiên, an ninh và ổn định tăng trưởng của nền kinh tế là một thách thức trong các yếu tố môi trường ảnh hưởng đến cân bằng kinh tế, lạm phát tăng cao, lãi suất cao, và biến động giá... Những bất ổn này đã buộc chính phủ thực hiện chính sách thắt chặt tài chính, chính sách tài khóa thu hẹp, đã làm cho thị trường bất động sản ngưng trệ và thị trường bất động sản chính gần như đóng cửa trong suốt năm 2010. Tuy nhiên, những sáng kiến trong lĩnh vực bất động sản như thị trường bất động sản, sáng tạo trong lĩnh vực hành nghề và các dịch vụ bất động sản, trách nhiệm của các cán bộ nhân viên các phát triển cao đã trở thành nhân tố thúc đẩy Dream House tiếp tục có tốc độ tăng trưởng và nổi bật trong hoạt động năm 2010.

Trong năm 2010, sự kiện công ty Cổ phần Đầu tư Cổ nhân Nhà Máy chính thức niêm yết trên Sở Giao Dịch TP.HCM với mã DRH đã mở ra bước ngoặt mới cho công nghiệp phát triển của Công ty trong giai đoạn tới. Chính sự niêm yết cùng với sự tham gia rộng rãi của công chúng đầu tư, trong đó có nhiều tổ chức có tên tuổi trong lĩnh vực ngân hàng và các phi vụ DRH đã làm cho bộ máy quản trị và hành nghề của Công ty ngày càng minh bạch, hiệu quả, ý thức hơn nữa về tính trách nhiệm, năng lực chuyên môn và năng lực sáng tạo hơn nữa, quản trị hiệu quả hơn nữa của Dream House ngày càng phát triển vững chắc và bền vững.

Bên cạnh năm 2011, Hội đồng Quản trị đã quyết định là một năm đầy khó khăn – thách thức cho nền kinh tế Việt Nam cũng như của Dream House. Với mục tiêu chiến lược đã đề ra cho giai đoạn năm 2010 – 2015 là DRH sẽ phát triển thành tập đoàn vững mạnh trên thị trường kinh doanh bất động sản và thị trường vốn, do đó trên cơ sở nền tảng đã có thị trường và ảnh hưởng đáng kể, thách thức của ngành cần phải cho hoạt động kinh doanh năm 2011 và những năm tiếp theo nên những ưu tiên hàng đầu là duy trì và tái cấu trúc hợp lý các mô hình hoạt động kinh doanh hiệu quả (bất động sản, đầu tư tài chính), mở rộng sang các ngành nghề kinh doanh phù hợp với chính sách của Nhà nước (nhà xã hội, phân bón, thương mại, dịch vụ...). Vì vậy hoạt động đầu tư dự án, năm 2011 Công ty sẽ tiếp tục giữ ngân hàng trong lĩnh vực này có thể cho các

d án, ch y u nh m hoàn thành công tác n bù gi i t a và hoàn thi n t t c các th t c u t còn l i. Bên c nh ó Công ty c ng chu n b ngu n v n kh i công các d án vào n a cu i n m 2011 và u n m 2012. Song song ó s c ng c và hoàn thi n h n n a h th ng qu n tr doanh nghi p theo chu n m c qu c t nh m minh b ch hóa ho t ng Công ty, m b o và t i a hóa giá tr cho các c ông.

Thay m t H i ng qu n tr , tôi chân thành c m n t t c Quý c ông, toàn th cán b nhân viên Công ty ã tin t ng, h p tác và ng hành cùng chúng tôi trong su t th i gian qua. ng th i c ng mong mu n s chia s và s ng thu n c a Quý c ông trong th i gian t i i v i các m c tiêu và chi n l c c a Công ty

Kính chúc Quý c ông và toàn th cán b nhân viên Công ty s c kh e, thành công và th nh v ng trong n m 2011.

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**ĐẶNG ĐỨC THÀNH**

# M C L C

Stt	N i dung	Trang
<b>I</b>	<b>L ch s ho t ng c a Công ty</b>	<b>1</b>
1	T ng quan Công ty	1
2	L nh v c kinh doanh	1
3	Quá trình phát tri n và các s ki n quan tr ng	4
4	nh h ng phát tri n c a Công ty	6
<b>II</b>	<b>Báo cáo c a H i ng qu n tr</b>	<b>7</b>
1	Nh ng nét n i b t trong ho t ng kinh doanh n m 2010	7
2	Tri n v ng và k ho ch n m 2011	7
<b>III</b>	<b>Báo cáo c a Ban T ng giám c</b>	<b>12</b>
1	Tình hình tài chính	12
2	K t qu ho t ng kinh doanh n m 2010	14
3	Tình hình tri n khai các d án	15
4	Nh ng ti n b Công ty ã t c	23
<b>IV</b>	<b>T ch c và Nhân s</b>	<b>24</b>
1	C c u t ch c	24
2	Ng i lao ng & chính sách v i ng i lao ng	25
<b>V</b>	<b>Qu n tr Công ty &amp; Thông tin c ông</b>	<b>27</b>
1	Qu n tr Công ty	27
2	Thông tin c ông	28
<b>VI</b>	<b>Báo cáo tài chính ã ki m toán n m 2010</b>	<b>31</b>

## I. L CH S HO T NG C A CÔNG TY

### 1. T NG QUAN CÔNG TY

- Công ty C ph n ut C n Nhà M c ho t ng theo gi y ch ng nh n ng ký kinh doanh s 0304266964 do S K ho ch và ut TP.HCM c p ngày 06 tháng 03 n m 2006, thay i l n th 11 ngày 18 tháng 08 n m 2010.
- Tên ti ng Vi t : Công ty C ph n ut C n Nhà M c
- Tên ti ng Anh : Dream House Investment Corporation
- Tr s chính : 331 Tr n Xuân So n, P.Tân Kĩ ng, Q7, TP.HCM
- i n tho i : (84.8) 38 728 148
- Fax : (84.8) 38 722 701
- Website : www.dreamhouse.vn
- E-mail : info@dreamhouse.vn
- V n i u l ng ký : 300.000.000.000 (ba tr m t ) ng
- V n th c góp : 183,997,020,000 (m t tr m tám m i ba t chín tr m chín m i b y tri u không tr m hai m i nghìn) ng
- Mã ch ng khoán : DRH
- S l ng c phi u ni m y t : 18.399.702 (m i tám tri u, ba tr m chín m i chín nghìn, b y tr m l hai) c phi u
- Ngày ni m y t chính th c : 26/07/2010
- Logo Công ty:



Logo c C c S h u Trí tu - B Khoa h c Công ngh c p gi y ch ng nh n ng ký nhân hi u s 83941 ngày 04/07/2007, kèm theo Quy t nh s 8250/Q -SHTT ngày 04/07/2007.

### 2. L NH V C KINH DOANH

Theo Gi y ng ký kinh doanh thay i l n th 11 ngày 18/08/2010, ngành ngh kinh doanh c a Công ty ng ký g m: Xây d ng dân d ng, công nghi p, c s h t ng, xây d ng nhà bán và cho thuê; Kinh doanh nhà; Môi gi i b t ng s n; T v n ut ; D ch v cung c p thông tin lên internet (tr i lý kinh doanh d ch v internet); ào t o ngh ; Kinh doanh khách s n (không kinh doanh khách s n t i tr s ); D ch v s àn giao d ch b t ng s n; D ch v nh giá b t ng s n; Bán buôn, bán l sách, báo, t p chí (có n i dung c phép l u hành), v n phòng ph m; S n xu t phân bón (không ho t ng t i tr s ); Bán buôn phân bón.

Các ngành ngh chính hi n ang ho t ng và hi n tr ng nh sau:

## 2.1 Kinh doanh mua bán, môi gi i b t ng s n

### ✚ Môi gi i b t ng s n

- Môi gi i b t ng s n là m t trong nh ng m ng ch l c, t o ra thu nh p th ng xuyên cho Công ty trong nh ng n m qua. Nh m chuyên nghi p hóa ho t ng môi gi i, Công ty ã t ng b c xây d ng hoàn thi n “Công ngh bán nhà” thông qua vi c áp d ng H th ng qu n lý ch t l ng ISO 9001 - 2008 cho ho t ng môi gi i, ào t o nhân l c kinh doanh b t ng s n, trì n khai bán hàng qua website [www.dreamhouse.vn](http://www.dreamhouse.vn), xây d ng i ng c ng tác viên bán hàng, xây d ng h th ng Chi nhánh phân ph i, xu t b n b n tin a c Vi t Nam v.v... Công ty ã và ang phân ph i các s n ph m thu c các d án do các công ty, ch u t có uy tín nh Hoàng Anh Gia Lai, BMC, Giai Vi t ...

### ✚ Mua bán b t ng s n

- Mua s - bán l b t ng s n: Công ty mua các d án b t ng s n c n h , t n n v.v... v i s l ng l n tr c ti p t các ch u t uy tín, nh m t n d ng các chính sách u ãi và chi t kh u c a ch u t r i phân ph i ho c bán l i cho các nhà u t cá nhân.
- Mua bán b t ng s n l : t i các v trí chi n l c, v a có th xây d ng h th ng các chi nhánh, v a có th kinh doanh cho thuê, ho c bán l i khi c n.

Trong n m 2010, doanh s t ho t ng mua bán và môi gi i b t ng s n t h n g n 57 t ng, chi m 80% t ng doanh thu c a Công ty.

## 2.2 u t d án

- Hi n Công ty ch a có thu nh p t ho t ng này, tuy nhiên ây s là m ng ch l c trong t ng lai. Hi n Dream House ang th c hi n trì n khai làm ch u t , liên k t u t m t s d án sau:
  - o D án Khu du l ch ngh d ng Dream House Phu Quoc Resort, di n tích 8,86 ha t i huy n o Phú Qu c, t nh Kiên Giang.
  - o D án Khu ô th C n Nhà M c - Dream House City, di n tích 75,8 hecta t i Nh n Tr ch, ng Nai.
  - o D án Tr ng Trung h c T th c Qu c t , di n tích 6.360 m<sup>2</sup>, t i ng Nguy n Th Th p, ph ng Bình Thu n, Qu n 7, Tp.HCM.
  - o D án Khách s n Dream Hotel C n Th , di n tích 3.017 m<sup>2</sup>, t i ng Quang Trung, khu Nam C n Th , Tp C n Th
  - o D án B nh vi n a khoa Qu c t Hy V ng M i, qui mô 200 gi ng, trên di n tích 7.970m<sup>2</sup>, t i Tp. Tân An, Long An
  - o D án Khu nhà xã h i Liên Trì, di n tích 4,93 hecta, t i Tp Tuy Hòa, Phú Yên
- Tr ng Trung h c T th c Qu c t , Khách s n Dream Hotel C n Th , B nh vi n a khoa Qu c t Hy V ng M i hi n ã có t s ch và trong n m 2010 Công ty ch y u ti p t c hoàn thi n các th t c u t .

- D án Khu ô th C n Nhà M c - Dream House City: trong n m 2010 ã hoàn thành quy ho ch t l 1/2000.
- D án Khu du lch ngh d ng Dream House Phu Quoc Resort: trong n m 2010, ã hoàn t t quy ho ch chi ti t 1/500, gi y phép u t , chuy n ti n n bù gi i t a m t ph n.

### 2.3 ào t o ngh

- Trung tâm ào t o nhân l c kinh doanh b t ng s n Dream House: là m t trong nh ng doanh nghi p u tiên t i Tp. HCM c B Xây d ng c p phép ào t o và c p ch ng ch hành ngh trong lnh v c môi gi i, kinh doanh b t ng s n (Quy t nh s 378/Q -BXD ngày 14/03/2008 c a B Xây d ng). Dream House hi n là a ch ào t o có uy tín v i h n 1.400 l t h c viên tham d các l p h c Môi gi i b t ng s n, nh giá b t ng s n và Qu n lý s n b t ng s n...
- Bên c nh ào t o nhân l c kinh doanh b t ng s n, Trung tâm còn m r ng ào t o ào t o nhân l c qu n lý (theo Gi y ch ng nh n ng ký d y ngh s 04/2009/GCNDN-L TBXH ngày 24/02/2009 c a S Lao ng Th ng binh & Xã h i Tp.HCM) thông qua các khóa ng n h n nh CEO, CFO, phân tích k thu t ch ng khoán, phong th y trong b t ng s n v.v...

### 2.4 u t tài chính

- Ho t ng u t tài chính c a Công ty ch y u là u t dài h n vào các n v liên k t nh m m c ích hình thành m t nhóm các Công ty liên k t v ng m nh, h tr l n nhau trong vi c khai thác d án b t ng s n t i các a ph ng, ng th i m r ng và hoàn thi n chu i các chi nhánh phân ph i s n ph m b t ng s n kh p c n c.

#### Danh sách các Công ty liên k t

Stt	Tên Công ty	V n i u l	Cam k t góp		Th c góp 31/12/2010	
			Giá tr	T l (%)	Giá tr	T l (%)
1	Công ty C ph n C n nhà M c C u Long	120.000.000.000	24.000.000.000	20,00	28.050.000.000	23,38
2	Công ty C ph n C n nhà M c Hà N i	80.000.000.000	35.300.000.000	44,13	12.880.000.000	16,10
3	Công ty C ph n C n nhà M c ông Nam	80.000.000.000	23.750.000.000	29,69	13.500.000.000	16,88
4	Công ty C ph n C n nhà M c à N ng	80.000.000.000	24.000.000.000	30,00	10.380.000.000	12,98
5	Công ty C ph n B nh Vi n Qu c T Hy V ng M i	54.000.000.000	16.200.000.000	30,00	13.800.000.000	25,56
6	Công ty C ph n Tri Th c Doanh Nghi p Qu c T	30.000.000.000	2.400.000.000	8,00	12.000.000.000	40,00
<b>T ng c ng</b>			<b>125.650.000.000</b>		<b>90.610.000.000</b>	

- Bên c nh vi c u t vào các Công ty liên k t, Công ty còn u t v n vào m t s i tác có ti m n ng phát tri n nh m a d ng hóa ngành ngh và t n d ng các th m nh c a i tác c ng nh c a Dream House.

### Danh m c các kho n u t dài h n khác

Stt	Tên Công ty	V n i u l	S l ng c ph n	Theo m nh giá	Giá tr  u t	T l s h u
1	Công ty C ph n Ch ng khoán Sao Vi t	135.000.000.000	997.500	9.975.000.000	10.375.000.000	7,39%
2	Công ty C ph n Ch ng khoán Nh t Vi t	135.000.000.000	800.000	8.000.000.000	10.800.000.000	5,93%
3	Công ty C ph n Giao d ch Trí Tu	30.000.000.000	3.660	3.660.000.000	4.650.000.000	12,20%
4	Công ty Cp T v n Thi t k Khánh H i C n Nhà M c	10.000.000.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000	20,00%
5	Công ty C ph n Hoa Kì ng C n Nhà M c	30.000.000.000	300.000	3.000.000.000	3.000.000.000	10,00%
6	Công ty C ph n Du l ch Sài Gòn- Madagui	78.000.000.000	468.000	4.680.000.000	7.265.092.000	6,00%
7	D án Tr ng T Th c Qu c T	-	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-
8	Công Ty CP Gi i Pháp Th Tr ng	50.000.000.000	320.000	3.200.000.000	3.200.000.000	7,00%
<b>T ng c ng</b>					<b>55.290.092.000</b>	

Trong n m 2010, doanh thu ho t ng tài chính t h n 12 t ng, ch y u là c t c c chia t các kho n u t tài chính dài h n, óng góp 13% trong t ng doanh thu c a Công ty.

### 3. QUÁ TRÌNH PHÁT TRI N VÀ CÁC S KI N QUAN TR NG

#### 3.1 Các s ki n quan tr ng

- Công ty C ph n u t C n nhà M c, ti n thân là Công ty C ph n Xây d ng Th ng m i C n nhà M c, c thành l p theo Gi y ng ký kinh doanh s 4103004401 do S K ho ch và u t thành ph H Chí Minh c p l n u ngày 06/03/2006, v n i u l 16,35 t ng do 07 c ông sáng l p tham gia góp v n.
- Cu i n m 2006, các c ông sáng l p ng ký và góp t ng v n i u l t 16,35 t ng lên 50 t ng thông qua phát hành cho c ông sáng l p (theo NQ HC s 33/NQ/H C -2006 ngày 26/10/2006)
- Tháng 04/2007, Công ty t ng v n i u l lên 80 t ng thông qua phát hành cho c ông hi n h u và chào bán riêng l cho nhà u t l n (theo NQ HC s 28/NQ/H C - 2007 ngày 20/04/2007)



- Tháng 06/2007, Công ty t ng v n i u l lên 105 t ng thông qua phát hành cho c ông hi n h u (theo NQH C s 40/NQ/H C -2007 ngày 04/06/2007)
- Tháng 04/2008, Công ty t ng v n i u l lên 120,5 t ng thông qua chi tr c t c b ng c phi u, phát hành riêng l cho c ông hi n h u, cán b nhân viên và c ông chi n l c (theo NQ HC s 38/NQ/H C -2008 ngày 25/01/2008)
- Quý IV/2009, Công ty l y ý ki n c ông b ng v n b n, thông qua ph ng án phát hành t ng v n lên 160 t thông qua vi c chào bán riêng l cho CBCNV và nhà u t l n. K t thúc t phát hành, v n i u l th c góp sau t phát hành là 149.900.000.000 ng.
- Tháng 03/2010, Công ty ã ng ký và c y Ban Ch ng khoán Nhà n c (UBCKNN) ch p thu n i u ki n tr thành công ty i chúng.
- Ngày 26/07/2010, toàn b 14,99 tri u c phi u c a Công ty C ph n u t C n Nhà M c (Dream House Investment Corp.) chính th c c giao d ch trên S Giao d ch Ch ng khoán TP.HCM (HOSE) v i mã c phi u là DRH
- Tháng 10/2010, Công ty t ng v n i u l lên 183.997.020.000 ng, thông qua chi tr c t c b ng c phi u, phát hành c phi u th ng, chào bán cho c ông hi n h u (theo NQ HC s 46/2010 ngày 26/04/2010)

### 3.2 Các thành t u t c

- Ch ng ch h th ng Qu n lý Ch t l ng phù h p tiêu chu n ISO 9001-2000 trong l nh v c môi gi i b t ng s n, do Trung tâm ch ng nh n Quacert - T ng c c o l ng và qu n lý ch t l ng ch ng nh n ngày 06/02/2007. N m 2010 c nâng c p chuy n i thành h th ng qu n lý ch t l ng phù h p tiêu chu n ISO 9001-2008, do Quacert ch ng nh n phù h p ngày 04/10/2010.
- Cúp vàng “Th ng hi u Vi t h i nh p WTO n m 2008”, do Liên hi p các H i Khoa h c và K thu t Vi t Nam, T p chí Th ng hi u Vi t ch ng nh n ngày 10/01/2008
- Cúp vàng “Th ng hi u - nhãn hi u” l n 3 n m 2008, do UBTW M t tr n T qu c, Hi p h i Doanh nghi p v a và nh Vi t Nam c p ngày 30/08/2008
- Cúp vàng ISO l n 4 - n m 2008 do B Khoa h c và Công ngh ch ng nh n cho n v xu t s c trong vi c áp d ng các h th ng qu n lý ch t l ng theo chu n qu c t
- Danh hi u “Th ng hi u tinh hoa Vi t Nam n m 2008”, do B ngo i giao, Báo th gi i và Vi t Nam ch ng nh n.
- Danh hi u “Top 500 th ng hi u hàng u Vi t Nam n m 2008”, do Liên hi p các H i khoa h c và k thu t Vi t Nam, t p chí th ng hi u Vi t ch ng nh n ngày 12/10/2008.
- Ch ng nh n “Doanh nghi p th ng m i d ch v tiêu bi u 2008”, do B công th ng c p ngày 09/01/2009
- Danh hi u “Th ng hi u n i ti ng qu c gia” do B Công Th ng, H i S h u trí tu VN, C c S h u trí tu VN và M ng Nhãn hi u Vi t trao t ng tháng 09/2010
- B ng công nh n B sách “Công trình Tri th c thành ph H Chí Minh chào m ng k ni m 1.000 n m Th ng Long – Hà N i”, g m 23 u sách ã c ch trì biên so n và

- xu t b n b i Công ty Cp ut C n Nhà M c, là “Công trình K ni m 1.000 n m Th ng Long – Hà N i”, do y ban nhân dân thành ph Hà N i trao t ng tháng 11/2010
- Danh hi u “Doanh nghi p H i nh p và phát tri n l n 4 n m 2010” do B Công Th ng, Ban Tuyên giáo Trung ng ... trao t ng tháng 01/2011 cho các doanh nghi p có thành tích xu t s c trong h i nh p qu c t .

#### **4. NH H NG PHÁT TRI N C A CÔNG TY**

##### **4.1 Các m c tiêu**

- Tr thành m t t p oàn v ng m nh và có uy tín trên th tr ng kinh doanh B S, kinh doanh d ch v B S và ut v n.
- Ho t ng công khai, minh b ch và t i a hóa giá tr cho các c ng.
- Xây d ng và c ng c ho t ng s n xu t kinh doanh, n l c v t qua m i khó kh n th thách, s n sàng thích ng v i nh ng bi n ng c a th tr ng, luôn t n d ng m i c h i phát tri n và t m c tiêu t i u.
- Không ng ng phát tri n ng v n, t i a hóa l i nhu n nh m mang l i l i ích t t nh t cho các c ông và quy n l i c a ng i lao ng trong Công ty.

##### **4.2 Chi n l c phát tri n trung và dài h n**

- y m nh ho t ng Marketing môi gi i, phân ph i, mua bán b t ng s n thông qua “ Công ngh bán nhà”.
- M r ng và nâng cao hi u qu các Công ty thành viên trong Dream House Group.
- Tri n khai t o l p và kinh doanh các d án b t ng s n t n n, c n h v.v... nh m quay nhanh vòng v n và hi u qu s d ng v n trong trung h n.
- T ng b c ut t o l p và khai thác chu i b nh vi n, tr ng h c (trung c p ngh , cao ng ngh ) và khách s n/resort 3 – 4 sao thu c s h u Công ty CP ut C n Nhà M c và các Công ty thành viên Dream House Group. ây là m ng ut có c i m là c n v n l n, chu k kinh doanh dài, thu h i v n ch m, tuy nhiên s t o n n t ng cho s n nh và hi u qu lâu dài c a Công ty.
- y m nh liên k t, h p tác v i các i tác chi n l c trong l nh v c tài chính, ngân hàng, b nh vi n, qu n lý khách s n, b t ng s n v.v... thông qua các ràng bu c v ut v n, chuy n giao công ngh , phát huy th m nh c a nhau. Vi c h p tác s t o c h i, ng l c và i u ki n cho s phát tri n c a Công ty.

**II. BÁO CÁO C A H I NG QU N TR****1. NH NG NÉT N I B T TRONG HO T NG KINH DOANH N M 2010**

- N n kinh t Vi t Nam ã có s t ng tr ng khá trong n m 2010, c th GDP t ng 6.78%. Tuy nhiên, ng n ch n nh ng b t n v m t v mô nh l m phát t ng cao, tín d ng t ng tr ng nóng, bong bóng b t ng s n, bong bóng ch ng khoán, s m t cân i trong cán cân thanh toán, ch t l ng t ng tr ng th p...m t lo t các chính sách i u ti t v mô ã c ban hành trong n m 2010 nh Thông t 69 - 71 trong l nh v c b t ng s n, Thông t 13 - 19 trong l nh v c tài chính - tín d ng. Bên c nh ó còn có s bi n ng c a giá vàng và USD cùng v i vi c lãi su t t ng cao ã làm cho m t l ng l n ngu n v n b rút ra kh i s n xu t, l u thông. Nh ng nhân t này ã tác ng m t cách tr c ti p và m nh m n th tr ng tài chính - ch ng khoán - b t ng s n Vi t Nam trong 2010 nói chung, các doanh nghi p ho t ng trong l nh v c tài chính - ch ng khoán - b t ng s n nói riêng. Dream House là m t doanh nghi p ho t ng trong c 2 l nh v c tài chính - b t ng s n, nên ít nhi u c ng ch u nhi u tác ng t các chính sách i u ti t v mô c a chính ph .
- V i chi n l c úng n c a H i ng qu n tr, s linh ho t trong i u hành, cùng v i s n l c c a toàn th cán b nhân viên ã giúp Dream House ng v ng trong b i c nh n n kinh t còn nhi u bi n ng ph c t p và ti p t c có s t ng tr ng v n lên trong n m 2010. K t qu t c trong n m 2010 là áng khích l :
  - ✓ T ng doanh thu: 70,8 t ng, hoàn thành 63,7% k ho ch n m, t 206,5% so v i n m 2009.
  - ✓ L i nhu n sau thu : 19 t ng, hoàn thành 60,2% k ho ch n m, t 123,8% so v i n m 2009
  - ✓ Thu nh p m i c ph n : 1.220 ng/c ph n, hoàn thành 76,3% k ho ch n m.
  - ✓ Phát hành ra công chúng, t ng v n i u l t 149.9 t ng lên 183.9 t ng.
  - ✓ Th c hi n niêm y t c phi u: Ngày 26/07/2010, C phi u Công ty C Ph n u T C n Nhà M c chính th c niêm y t và giao d ch trên sàn giao d ch ch ng khoán TP.HCM v i mã giao d ch là DRH

**2. TRI N V NG VÀ K HO CH N M 2011**

- N m 2010, trong b i c nh kinh t toàn c u còn ang nhi u khó kh n, thách th c, dù n i l c n n kinh t còn ch a m nh, tuy nhiên v i hàng lo t các chính sách i u ti t kinh t v mô h p lý c a Chính ph ã làm cho n n kinh t Vi t Nam ti p t c có c s t ng tr ng so v i 2009. C th GDP t ng 6.78%, giá tr s n xu t công nghi p t ng 14%, giá tr s n xu t toàn ngành nông, lâm, th y s n t ng 4.69%, t ng m c bán l hàng hóa tiêu dùng và d ch v t ng 24.5% so v i 2009... Bên c nh nh ng thành t u chung t c trong 2010 thì n n kinh t Vi t Nam c ng còn b c l nhi u v n c n gi i quy t: n n t ng t ng tr ng thi u v ng ch c, ch t l ng t ng tr ng th p, hi u qu s d ng v n kém hi u qu , l m phát t ng cao, lãi su t bi n ng ph c t p, m t cân i trong cán cân thanh toán...Do ó khi b c vào nh ng tháng u n m 2011, Chính ph ã ph i ti p t c th c hi n chính sách ti n t th t ch t, ki m soát t ng tr ng tín d ng.

Nh ng chính sách này ã và s nh h ng tr c ti p m nh m n ho t ng kinh doanh c a Dream House. Ngoài nh ng khó kh n v m t v mô, Dream House s còn ph i i m t v i nh ng khó kh n thách th c b i áp l c c nh tranh ngày càng gay g t t các doanh nghi p ho t ng cùng ngành. Tuy nhiên v i s tr ng thành v m i m t c a toàn th i ng cán b nh viên, kinh nghi m qu n lý c a i ng lãnh o cùng v i các th m nh v ngu n l c, m ng l i ho t ng và uy tín c a th ng hi u Dream House trên th tr ng b t ng s n và th tr ng tài chính, H i ng qu n tr tin t ng r ng Dream House s ti p t ch i t các y u t phát tri n m t cách b n v ng n m 2011 c ng nh nh ng n m ti p theo.

## 2.1 nh h ng k ho ch 2011

- C n c vào chi n l c trung - dài h n, trên c s n n t ng ã c thi t l p và ánh giá nh ng khó kh n, thách th c c ng nh c h i... ho t ng kinh doanh n m 2011 và nh ng n m ti p theo s c nh h ng i u hành là duy trì và tái c u trúc h p lý các m ng ho t ng kinh doanh hi n h u (b t ng s n, u t tài chính), m r ng sang m t s ngành ngh kinh doanh phù h p v i ch tr ng chính sách c a Nhà n c (nhà xã h i, phân bón, tr ng h c, b nh vi n ...). C th ho t ng kinh doanh Dream House trong n m 2011 ch y u t p trung vào các ho t ng nh sau:

### **Ho t ng mua bán b t ng s n và môi gi i b t ng s n:**

- D a trên n n t ng “Công ngh bán nhà” ã c Dream House c ng c , cùng m ng l i phân ph i r ng kh p t B c n Nam và i ng c ng tác viên h n 1.000 ng i, Dream House s y m nh ho t ng “mua s – bán l ” c n h , t n n cho các ch u t l n và có uy tín trên th tr ng b t ng s n Vi t Nam. Song song v i ho t ng “mua s – bán l , Dream House c ng s xem xét bán ra các b t ng s n ang u t khi th tr ng thu n l i.

D ki n ho t ng mua bán và môi gi i b t ng s n óng góp 77 t ng doanh thu trong n m 2011.

### **Ho t ng kinh doanh phân bón:**

- ây là ho t ng s c tri n khai trong n m 2011 trên c s nghi ên c u ánh giá ti m n ng phát tri n c a ngành phân bón Vi t Nam, c ng nh kinh nghi m, m i quan h c a ban lãnh o Dream House trong l nh v c này. N m 2011, Dream House s ti n hành ho t ng kinh doanh phân bón d i hình th c trung gian phân ph i, d ki n Dream House s phân ph i t 12.000 t n – 15.000 t n phân bón các lo i. Ho t ng kinh doanh phân bón d ki n mang l i 210 t ng doanh thu.

### 🚩 Ho t ng u t tài chính:

- V i m c tiêu ho t ng tr thành t p oàn u t a ngành, trong ó u t tài chính dài h n óng vai trò quan tr ng trong vi c h tr xây d ng các m i liên doanh – liên k t c ng nh h tr m r ng ho t ng sang các l nh v c mang tính chi n l c nh : B t ng s n d án, Y t , Giáo D c, Tài chính – Ngân hàng. Trong n m 2011, Dream House s ti p t c c ng c , m r ng ho t ng u t a ngành thông qua:
  - ✓ Nâng t l s h u t i các thành viên liên doanh – liên k t ang ho t ng hi u qu và phù h p v i chi n l c phát tri n Công ty, ng th i th c hi n thoái v n t i các thành viên ho t ng kém hi u qu .
  - ✓ Th c hi n h tr các n v thành viên liên k t trong vi c tái c u trúc ho t ng, niêm y t trên th tr ng ch ng khoán Vi t Nam nh m m c ích th c hi n hóa các c h i u t c ng nh t i u hóa giá tr các kho n u t c a Công ty.
- T ng giá tr danh m c u t tài chính dài h n tính n 31/12/2010 theo giá tr s sách là 145.9 t ng. H u h t các kho n u t có giá v n b ng m nh giá. D ki n thu nh p ho t ng tài chính (c t c, lãi c chia) ... t danh m c u t này kho ng 16 t ng trong n m 2011.

### 🚩 Ho t ng u t d án:

- N m 2011 Công ty s ti p t c gi i ngân trong i u ki n có th cho các d án, ch y u nh m hoàn thành công tác n bù gi i t a và hoàn thi n các th t c u t còn l i. Bên c nh ó, Công ty c ng chu n b ngu n v n kh i công các d án vào n a cu i n m 2011 và u n m 2012.

#### Các ch tiêu k ho ch n m 2011

Kho n m c	vt	K  ho ch 2011
Doanh thu bán hàng và cung c p d ch v	ng	288,000,000,000
* <i>Kinh doanh phân bón</i>	"	210,000,000,000
* <i>Mua bán B S</i>	"	70,000,000,000
* <i>Môi gi i B S</i>	"	7,000,000,000
* <i>ào t o ngh</i>	"	840,000,000
* <i>i lý nh n l  nh CK + khác</i>	"	160,000,000
Doanh thu ho t  ng tài chính	ng	16,000,000,000
T  ng l i nhu n k  toán tr  c thu	"	41,405,000,000
L i nhu n sau thu	"	33,124,000,000
Thu nh p bình quân trên m i c  phi u (EPS)	"	1,800
T l  chi tr  c t c d  ki n	%	15

## 2.2M t s nhi m v tr ng tâm n m 2011

- ✚ **Qu n tr - i u hành:** C c u b máy qu n tr , i u hành c a Dream House ã c phân công phân nhi m m t cách rõ ràng c th . Tuy nhiên áp ng yêu c u phát tri n, c nh tranh và h i nh p qu c t , c n nâng cao h n n a kh n ng qu n tr i u hành:
  - ✓ C ch và b máy qu n tr - i u hành công ty s c nh h ng ho t ng và hoàn thi n theo các tiêu chu n qu c t v qu n tr công ty i chúng.
  - ✓ Công b thông tin k p th i, y và chính xác theo úng quy nh c a lu t ch ng khoán và các quy nh khác i v i doanh nghi p niêm y t.
  - ✓ S p x p b máy t ch c và nhân s m b o th c hi n có hi u qu nhi m v c giao.
  - ✓ Th c hi n công tác “Thay i t duy nhà lãnh o – Refresh thinking”, tri n khai sâu r ng n t ng giám c b ph n. Tri n khai xuyên su t th c hi n “8 nguyên t c vàng cho CEO ” t i Dream House Group, chú tr ng nguyên t c “Trách nhi m cá nhân” vào m i vi c tri n khai. T ng b c a công tác qu n tr i u hành hi n i nh m t k t qu cao nh t cho ho t ng kinh doanh.
- ✚ **Ngu n nhân l c:** V i u i m là m t t p th oàn k t và c u ti n, ngu n nhân l c c a Công ty C ph n u T C n Nhà M c ph n l n là nh ng ng i có tâm huy t và g n bó v i Công ty t nh ng ngày u thành l p, là nh ng ng i có kinh nghi m trong l nh v c kinh doanh b t ng s n, môi gi i b t ng s n và qu n tr tài chính, qu n tr d án b t ng s n. Nh n th y, ngu n nhân l c chính là tài s n quý giá nh t, c ng nh là n n t ng công ty có th v n lên t m cao m i, trong n m 2011 và nh ng n m ti p theo, ngoài vi c th c hi n các chính sách theo quy nh i v i ng i lao ng, Công ty d ki n s phát hành c phi u th ng d i d ng ESOP cho toàn b cán b nhân viên Công ty c ng nh các i t ng lao ng mà công ty c n thu hút. Song song ó, Công ty th ng xuyên t ch c các ch ng trình ào t o nâng cao chuyên môn nghi p v cho cán b nhân viên t ng b ph n, c ng nh t o i u ki n và môi tr ng làm vi c cho các cán b nhân viên phát huy h t n i l c cho s phát tri n chung c a Công ty.

✚ **Công ngh** : Trong th i gian qua, Công ty ã t p trung phát tri n “Công ngh bán nhà” ph c v cho ho t ng môi gi i – mua bán b t ng s n, Công ty là doanh nghi p luôn quan tâm n vi c áp d ng công ngh vào t ng l nh v c ho t ng c a Công ty. N m 2011 nh m hoàn thi n h n n a “Công ngh bán nhà”, Công ty s nâng c p website, kho hàng n i b , h th ng bán hàng, m ng l i ho t ng các chi nhánh, m ng l i c ng tác viên.

✚ **V n cho ho t ng s n xu t kinh doanh:** Trong nh h ng phát tri n t i n m 2012, Công ty s t p trung vào các m ng ho t ng môi gi i, “mua s – bán l ” các d án b t ng s n, tri n khai m t lo t d án b t ng s n v du l ch, b nh vi n, tr ng h c, khách s n, khu dân c , ng th i tri n khai thêm ho t ng kinh doanh phân bón. ây là nh ng m ng ho t ng c n v n i ng r t l n, do ó gi i pháp v v n cho ho t ng SXKD c a Công ty s nh h ng nh sau:

- ✓ T p trung ngu n v n cho các ho t ng, d án có kh n ng sinh l i và thu h i v n nhanh.
- ✓ y m nh th c hi n ch tr ng huy ng v n thông qua hình th c h p tác, liên doanh, liên k t tri n khai các d án u t t i: Phú Qu c (Kiên Giang), C n Th , Long An, Tp.HCM và Nh n Tr ch ( ng Nai), Phú Yên.
- ✓ Tùy theo i u ki n c th trong n m 2011, H i ng qu n tr s t i n hành các ph ng án huy ng v n khác nhau (v n tín d ng, phát hành trái phi u – c phi u) b sung v n l u ng và v n u t cho các d án c a Công ty.

**III. BÁO CÁO C A BAN T NG GIÁM C****1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

- ✚ **Kh n ng sinh l i:** Các h s ph n ánh kh n ng sinh l i c a Công ty ã có s c i thi n trong su t giai o n ho t ng v a qua, nh ng nhìn chung còn m c trung bình so v i các doanh nghi p cùng ngành c ng nh k v ng c a các nhà u t , c bi t là kh n ng sinh l i trên v n ch s h u và kh n ng sinh l i trên t ng tài s n.

Kh n ng sinh l i	VT	2008	2009	2010
T su t l i nhu n tr c thu /Doanh thu thu n	%	22.34	101.17	39.47
T su t l i nhu n sau thu /Doanh thu thu n	%	5.70	81.79	32.40
T su t l i nhu n sau thu /V n ch s h u	%	0.14	8.06	8.63
T su t l i nhu n sau thu /T ng tài s n	%	0.11	6.87	7.66

- ✚ **N ng l c ho t ng:** Các ch s n ng l c ho t ng ch a cao, nguyên nhân do ho t ng u t tài chính dài h n hi n mang l i doanh thu th p, ho t ng u t d án ch a mang l i doanh thu.

N ng l c ho t ng	VT	2008	2009	2010
Doanh thu thu n/T ng tài s n	%	1.88	8.40	23.64
Doanh thu thu n/V n l u ng	%	6.87	41.92	114.52

- ✚ **Kh n ng thanh toán:** Ch s kh n ng thanh toán ng n h n và thanh toán nhanh qua các n m cho th y Công ty luôn m b o c kh n ng thanh toán cho các kho n n ng n h n t 1.2 l n tr lên.

Kh n ng thanh toán	VT	2008	2009	2010
Thanh toán ng n h n	L n	1.19	1.57	1.84
Thanh toán nhanh	L n	1.18	1.57	1.84

- ✚ **C c u v n:** V it l n dài h n trên v n ch s h u c ng nh t ng n trên t ng tài s n chi m m t t l r t nh cho th y Công ty có t l n r t th p. Trong c c u n thì các kho n n ng n h n th ng chi m t i h n 90%.

C c u v n	VT	2008	2009	2010
T ng n /T ng tài s n	%	23.29	14.69	11.22
N dài h n/V n ch s h u	%	0.20	2.26	0.02

- ✚ **Ng u n v n ho t ng:** Giá tr s sách t i 31/12/2010 c a Công ty C ph n u T C n Nhà M c nh sau:



CH TIÊU	VT	2008	2009	2010
<b>A.TÀI S N NG NH N</b>	<b>Tri u VN</b>	<b>46,278</b>	<b>44,760</b>	<b>51,322</b>
I. Ti n và các kho n t  ng  ng ti n	'	2,260	9,036	4,939
II. Các kho n  u t  tài chính ng  nh n	'	28,161	11,606	8,554
III. Các kho n ph i thu ng  nh n	'	14,846	17,491	32,256
IV. Hàng t n kho	'	31	71	165
V. Tài s n ng  nh n khác	'	980	6,556	5,408
<b>B.TÀI S N DÀI H N</b>	<b>'</b>	<b>122,372</b>	<b>178,561</b>	<b>197,339</b>
I. Các kho n ph i thu dài h n	'	0	0	0
II. Tài s n c  nh	'	2,244	1,843	1,569
III. B t  ng s n  u t	"	41,459	46,926	51,175
IV. Các kho n  u t  tài chính dài h n	'	78,496	129,600	144,403
V. Tài s n dài h n khác	'	173	192	192
<b>T NG TÀI S N</b>	<b>'</b>	<b>168,650</b>	<b>223,321</b>	<b>248,661</b>
<b>C.N PH ITR</b>	<b>'</b>	<b>39,285</b>	<b>32,801</b>	<b>27,900</b>
I. N  ng  nh n	'	39,032	28,491	27,850
II. N  dài h n	'	253	4,310	50
<b>D.V NCH S H U</b>	<b>'</b>	<b>129,365</b>	<b>190,519</b>	<b>220,761</b>
I. V n ch s h u	'	128,821	190,271	220,013
II. Ngu n kinh phí, qu  khác	'	544	248	748
III. L i  ch c a c  ông thi u s	'	0	0	0
<b>T NG NGU N V N</b>	<b>'</b>	<b>168,650</b>	<b>223,320</b>	<b>248,661</b>

✚ **Tình hình chi tr c t c:** Trong n m 2010, Công ty ã th c hi n chi tr c t c t 2 c a n m 2009 b ng c phi u v i t l là 5%, ng th i th c hi n chia th ng c phi u v i t l là 5% cho các c ông hi n h u.

## 2. K T QU HO T NG KINH DOANH N M 2010

### B ng k t qu th c hi n k ho ch kinh doanh c a Công ty n m 2010

Stt	Ch tiêu	VT	K ho ch 2010	Th c hi n 2010	% hoàn thành k ho ch
1	T  ng doanh thu	Tri u  ng	111,160	70,858	63.7
	– Doanh thu t  ho t  ng kinh doanh	«	85,050	58,772	69.1
	– Doanh thu t  ho t  ng tài chính	«	26,110	12,086	46.3
2	L i nhu n tr c thu	Tri u  ng	39,550	23,197	58.7

3	L i nhu n sau thu	Tri u ng	31,565	19,044	60.3
4	L  i c b n trên m i c phi u	Tri u ng	1,600	1,221	76.3
5	C t c	%	12%	9%	75.0

### B ng k t qu ho t ng kinh doanh c a Công ty giai o n 2007 - 2010

Stt	Ch tiêu	VT	2007	2008	2009	2010
1	T  ng doanh thu	Tri u ng	32,176	11,105	34,322	70,858
	– Doanh thu t ho t  ng kinh doanh	Tri u ng	6,658	3,178	18,763	58,772
	– Doanh thu t ho t  ng tài chính	Tri u ng	25,518	7,927	15,559	12,086
2	L i nhu n sau thu	Tri u ng	19,178	710	15,345	19,045
3	T  ng tài s n	Tri u ng	170,332	168,655	223,324	248,661
4	V n i u l	Tri u ng	105,000	120,564	149,900	183,997
5	V n ch s h u	Tri u ng	129,561	129,367	190,273	220,013
6	C t c	%	17	-	10	9
7	T  ng s lao ng	Ng i	30	40	46	46
8	Thu nh p bình quân u ng i	Tri u ng	5.3	5.9	6.0	6.5

### 3. TÌNH HÌNH TRI N KHAI CÁC D ÁN

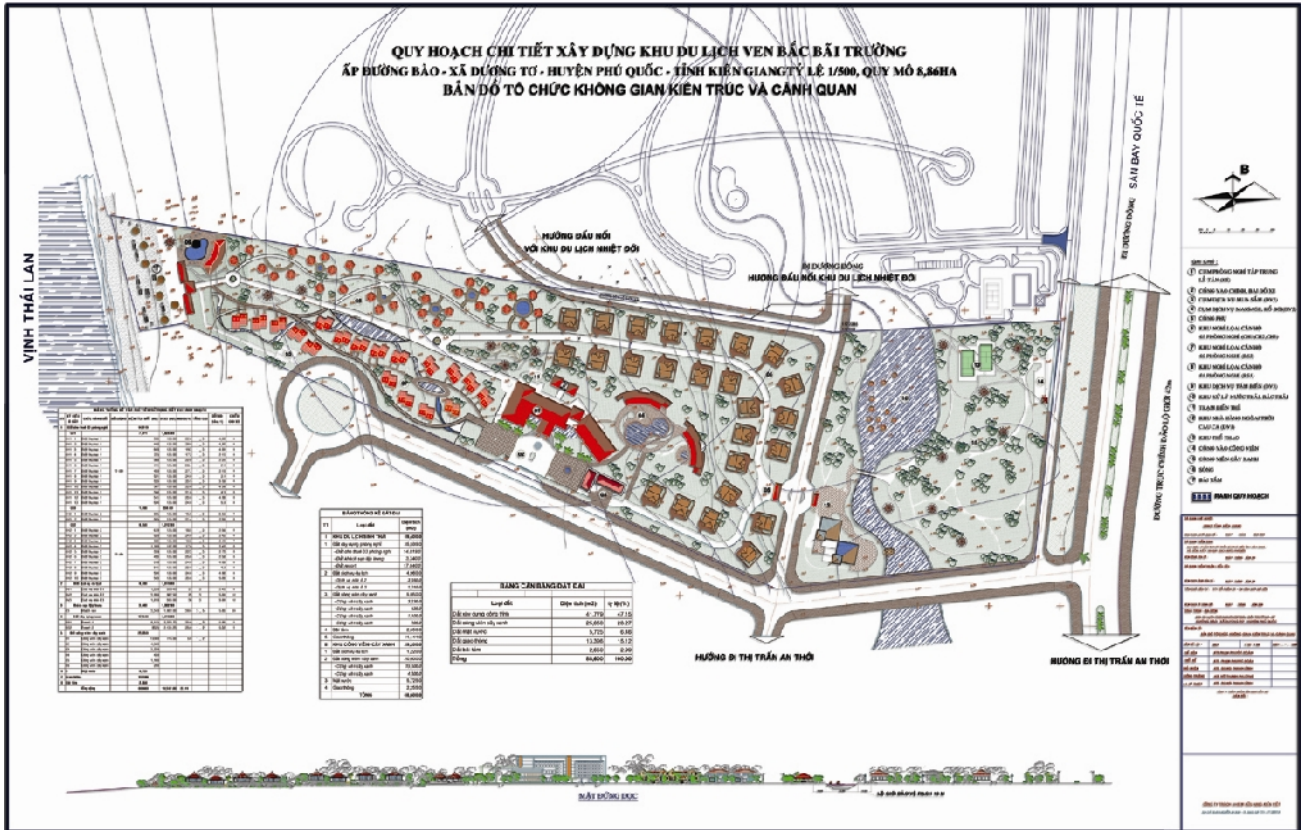
#### 3.1D án Khu du l ch ngh d ng Dream House Phu Quoc Resort

##### H s pháp lý:

- Quy t nh s 84/Q -BQLTPPQ c a BQL u t Phát tri n o Phú Qu c ngày 24/11/2009 “V/v phê duy t án quy ho ch chi ti t 1/500 xây d ng khu du l ch ven bi n phía B c Bãi Tr ng, xã D ng T , huy n Phú Qu c, t nh Kiên Giang, quy mô 88.600m<sup>2</sup>”.
- Gi y ch ng nh n u t s 56121000754 c a BQL u t Phát tri n o Phú Qu c ngày 05/11/2010 “V/v ch ng nh n u t cho Cty CP u t C n Nhà M c c phép u t vào d án Khu du l ch ngh d ng cao c p C n Nhà M c – Phú Qu c”.
- Quy t nh s 557/Q -UBND c a UBND huy n Phú Qu c ngày 14/01/2011 “V/v phê duy t ph ng án b i th ng c a d án t i phía B c Bãi Tr ng, xã D ng T , huy n Phú Qu c, t nh Kiên Giang”

**Mô t d án:**

- D án thu c khu du l ch ven bi n B c Bãi Tr ng, xã D ng T , huy n o Phú Qu c, c Chính ph u tiên hàng u cho các d án phát tri n du l ch nh khách s n, khu ngh d ng, sân golf và trung tâm gi i trí...



Hình 1: Quy ho ch chi ti t m t b ng 1/500 c duy t – D án Dream House Phu Quoc Resort

**Quy mô d án:** T ng di n tích t quy ho ch 8.86ha.

- Khu du l ch ngh d ng Dream House Phu Quoc Resort sau khi hoàn thành s bao g m 25 bi t th bán và cho thuê, 130 bungalow, 1 khách s n t 3-5 t ng. Các công trình t i n ích g m có t i n s nh, nhà hàng, h b i, sân tennis và nh ng khu v c công c ng khác.

**Hình th c ut :**

- Ch ut : Công ty C ph n ut C n Nhà M c.
- n v liên k t: Công ty c ph n C n Nhà M c C u Long.

**V n ut :** 296,1 t ng

**Giai o n th c hi n ut :** t n m 2009 n n m 2013

- n ngày 31/03/2011, ã th c hi n công tác b i th ng GPMB 50% .

**✚ K ho ch th c hi n 2011:**

- Hoàn thành công tác b i th ng GPMB.
- Thi t k c s .
- Thi t k k thu t thi công.

**3.2D án B nh vi n a khoa Qu c t Hy V ng M i:**

**✚ H s pháp lý:**

- Gi y ch ng nh n quy n s d ng t S A0 015387, ngày 09/12/2009 do S TNMT Long An c p (s vào s : T04852), thu c s h u c a Công ty CP B nh vi n qu c t Hy v ng m i
- V n b n s 4021/UBND-CN c a UBND t nh Long An ngày 19/11/2010, v/v i u ch nh quy ho ch chi ti t xây d ng t l 1/500 Khu dân c – tái nh c L i Bình Nh n, thành ph Tân An, t nh Long An. Theo ó, khu t 7.970 m<sup>2</sup> d án B nh Vi n a Khoa Qu c T Hy V ng M i (New Hope International General Hospital) ã c i u ch nh t t th ng m i – d ch v thành t xây d ng B nh vi n a khoa
- V n b n s 4333/UBND-KT c a UBND t nh Long An ngày 16/12/2010 V/v th a thu n a i m ut B nh vi n a khoa qu c t quy mô 200 gi ng.
- C n c Biên b n ghi nh gi a Công ty C ph n B nh vi n Qu c t Hy V ng M i và B nh vi n a khoa Yuan's General Hospital c ký k t ngày 08 tháng 12 n m 2009 t i ài Loan.

**✚ Mô t d án:**

- D án B nh vi n a khoa Qu c t Hy V ng M i n m c p qu c l 62 v i nút giao thông ng cao t c TP.HCM - Trung L ng và Qu c l 62.

**✚ Quy mô d án:** T ng di n tích: 9,315 m<sup>2</sup>. Trong ó:

- Di n tích khu t xây d ng: 7,970 m<sup>2</sup>.
- Di n tích khu xe: 1,345 m<sup>2</sup>.
- Quy mô gi ng b nh: 200 gi ng.

**✚ Hình th c ut :**

- Ch ut : Công ty C ph n B nh vi n Qu c t Hy V ng M i (là pháp nhân c sang l p b i Công ty C ph n ut C n Nhà M c và Công ty C ph n C n Nhà M c C u Long)

**✚ V n ut : 286 t ng**

**✚ Giai o n th c hi n ut : t n m 2009 n n m 2013**



Hình 2: Ph i c nh d án B nh vi n a khoa Qu c t Hy V ng M i

**🚦 K ho ch th c hi n 2011:**

- Kh o sát a ch t.
- Thi t k c s , xin phép xây d ng.
- án ti n kh thi thành l p b nh vi n.

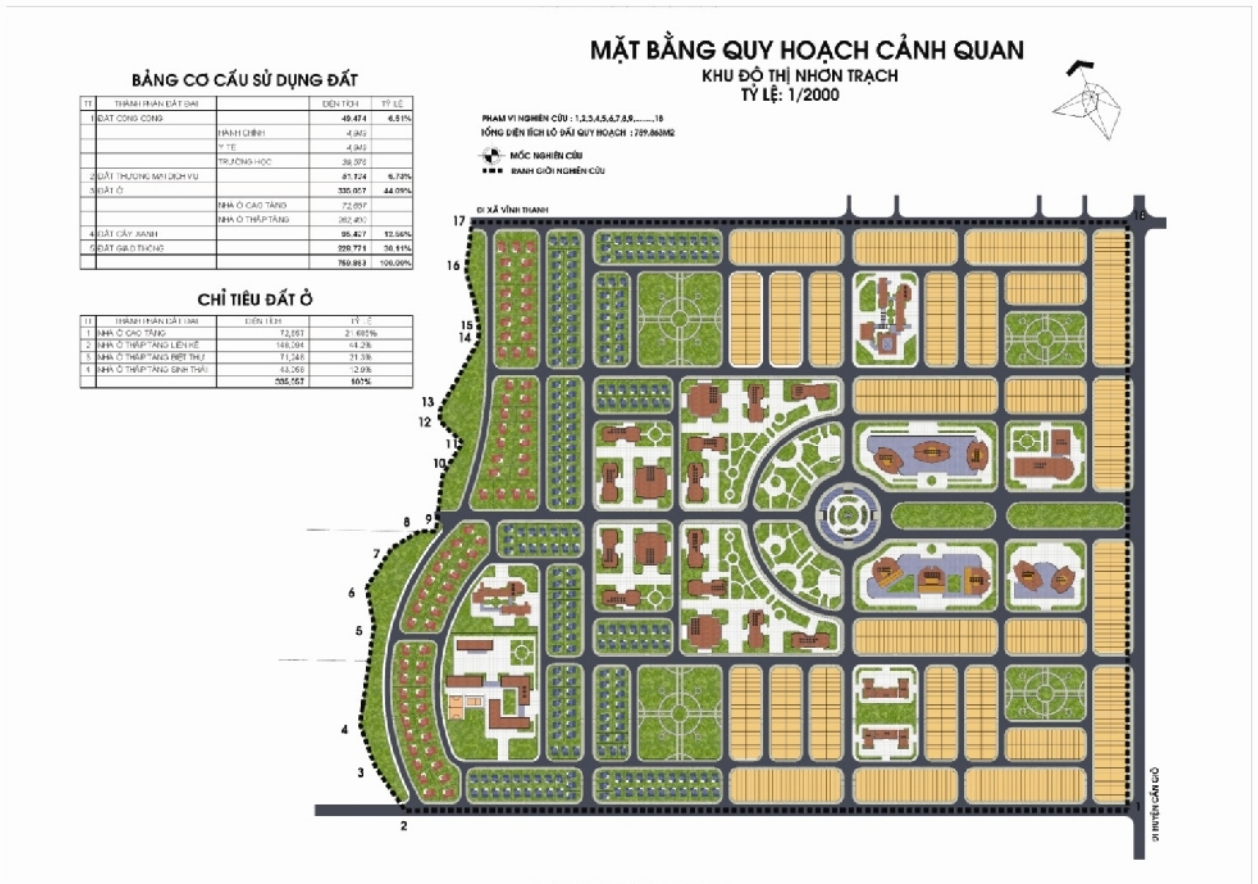
**3.3D án Khu ô th C n Nhà M c – Dream House City**

**🚦 H s pháp lý:**

- Quy t nh s 7446/UBND-CNN ngày 15/09/2009 c a UBND t nh ng Nai “V/v ch p thu n ch tr ng cho Công ty C ph n u t C n Nhà M c nghiên c u l p qui ho ch và d án u t khu dân c t i xã Ph c An, huy n Nh n Tr ch, t nh ng Nai”.
- Quy t nh s 3516/Q -UBND ngày 23/12/2010 c a UBND t nh ng Nai “V/v duy t nhi m v quy ho ch phân khu t l 1/2000 khu dân c t i xã Ph c An, huy n Nh n Tr ch”.

**🚦 Mô t d án:**

D án Dream House City thu c xã Ph c An - huy n Nh n Tr ch - t nh ng Nai và n m trong quy ho ch chung Khu ô th Nh n Tr ch.



Hình 3: Quy hoạch tổng thể ng 1/2000 – dự án Dream House City

**Quy mô dự án:** Tổng diện tích đất quy hoạch 75.8ha. Trong đó:

- đất : 335.057 m<sup>2</sup>.
- đất th ng m i d ch v : 51.134 m<sup>2</sup>.
- đất công c ng : 49.474 m<sup>2</sup>.
- đất công viên cây xanh : 95.427 m<sup>2</sup>.
- đất giao thông : 228.771 m<sup>2</sup>.

**Hình thức đầu tư :**

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Đầu tư Cổ nhà Miền c.
- liên kết: Công ty Cổ phần Cổ nhà Miền c ng Nam.

**Giai đoạn thi công :** từ năm 2009 đến 2015

**Vốn đầu tư dự kiến:** 960 tỷ ng



Hình 4: Ph i c nh t ng th d án d án Dream House City

**🚧 K ho ch th c hi n 2011:**

- Quy ho ch 1/500.
- L p ph ng án BTGPMB.

**3.4.D án Khách s n Dream Hotel C n Th :**

**🚧 H s pháp lý:**

- H p ng nh n chuy n nh ng quy n s d ng t v i Công ty C ph n Xây d ng S 8

**🚧 Mô t d án:**

- N m trên i l Quang Trung, cách chân c u d n C n Th 1km (h ng i Sóc Tr ng, Cà Mau).
- Khu t phát tri n thu c Lô 49 Khu công trình ph c h p a ch c n ng t i phía Tây Nam trong Khu ô th m i H ng Phú, Thành ph C n Th .



Hình 5: Ph i c nh d án Dream Hotel C n Th

**📌 Quy mô d án:**

- Tổng diện tích t : 3.017 m<sup>2</sup>
- Tổng cao : M t kh i cao 20 t ng và 1 t ng h m
- Tổng dt sàn xây d ng : 18.530 m<sup>2</sup> (Không tính t ng h m và t ng k thu t)

Trong ó:

- + Trung tâm th ng m i - d ch v và qu n lý khách s n: 2.453 m<sup>2</sup>.
- + Kh i khách s n và kh i v n phòng: 16.077 m<sup>2</sup>.

**📌 Hình th c ut :**

- Ch ut : Công ty C ph n Khách s n M c (là pháp nh c sáng l p b i Công ty C ph n u T C n Nhà M c và Công ty C ph n C n Nhà M c C u Long)

**📌 K ho ch th c hi n 2011:**



- Thi t k c s , xin phép xây d ng.

### 3.5D án Tr ng Trung h c T th c Qu c T :

#### ✚ H s pháp lý:

- Biên b n xác nh n di n tích t ấ u bù gi i t a c a UBND ph ng Bình Thu n qu n 7, ngày 06/11/2009.
- Quy t nh 5734/Q -UBND ngày 14/12/2009 c a UBND TP.HCM “V/v cho Công ty TNHH Th ng m iTi nTh nh th c hi n u t xây d ng d án tr ng THPT t th c”.
- Quy t nh 3010/Q -UBND ngày 07/07/2010 c a UBND TP.HCM “V/v i u ch nh di n tích t giao cho Công ty TNHH Th ng m iTi nTh nh th c hi n u t xây d ng d án tr ng THPT t th c”.

#### ✚ Mô t d án:

- T a l c ng Nguy nTh Th p, ph ng Bình Thu n qu n 7, TP.HCM.

#### ✚ Hình th c u t :

- Ch u t : Công ty TNHH Th ng m iTi nTh nh
- Liên k t u t : Công ty C ph n uT C nNhà M c

#### ✚ Quy mô d án:

Di n tích khuôn viên (m <sup>2</sup> )	T  ng di n tích sàn xây d  ng ( m <sup>2</sup> )	Kh i tích XD (m <sup>3</sup> )
6.360,4	9.501	44.338

H c sinh	Cán b  - CNV	T  ng s  ng i
850	170	1.020

#### ✚ Hi n tr ng d án:

- Quy t nh giao t cho Công ty th c hi n u t xây d ng d án tr ng THPT t th c. ng t i n hành th a thu n ki n trúc.
- ấ hoàn t t san l p m t b ng

#### ✚ K ho ch th c hi n 2011:

- Thi t k c s , xin phép xây d ng.
- L p d án u t xây d ng, xin gi y ch ng nh n u t .
- L p án thành l p tr ng.
- Thi t k k thu t thi công.



Hình 5: Ph i c nh d án Tr ng trung h c t th c Qu c T

### 3.6D án Khu nhà xã h i Liên Trì - Tuy Hòa - Phú Yên

#### ✚ H s pháp lý:

- V n b n s 244/TB-UBND ngày 15/04/2011 c a UBND t nh Phú Yên “V/v cho phép l p th t c chu n b ut d án Khu nhà xã h i Liên Trì-Tuy Hòa-Phú Yên”

#### ✚ Mô t d án:

- D án Khu nhà xã h i Liên Trì thu c lô A2 án quy ho ch chi ti t 1/2000 xây d ng khu dân c Ninh T nh 3. D án s c ut xây d ng khu nhà chung c v i h t ng k thu t c ut xây d ng hoàn ch nh, theo h ng kang trang hi n i, áp ng nhu c u thuê, thuê mua nhà xã h i, ng i có thu nh p th pt i a ph ng.

#### ✚ Quy mô d án:

- T ng di n tích t : 4,93 hecta.
- S c n h : 1.150 c n.
- Quy mô di n tích c n h : t 50 – 70 m<sup>2</sup>.
- Chi u cao công trình : 5 t ng
- Quy mô dân s d ki n : 5.000 ng i.

#### ✚ Hình th c ut :

- Ch ut : Công ty C ph n ut C n Nhà M c.
- n v liên k t: Công ty C ph n ut Tràng An.

🚧 **Giai o n th c hi n u t : t n m 2011 n 2013**

🚧 **V n u t d ki n: 373 t ng**

🚧 **K ho ch th c hi n 2011:**

- Nh n m c, xây t ng rào bao quanh d án
- Quy ho ch chi ti t 1/500.
- Thi t k c s xin phép xây d ng
- Thi t k k thu t thi công

#### **4. NH NG TI N B CÔNG TY ã T C**

N m 2010 ánh d u m t b c ngo c m i c a Công ty C ph n u t C n Nhà M c, thông qua m t s thành t u mà Công ty t c:

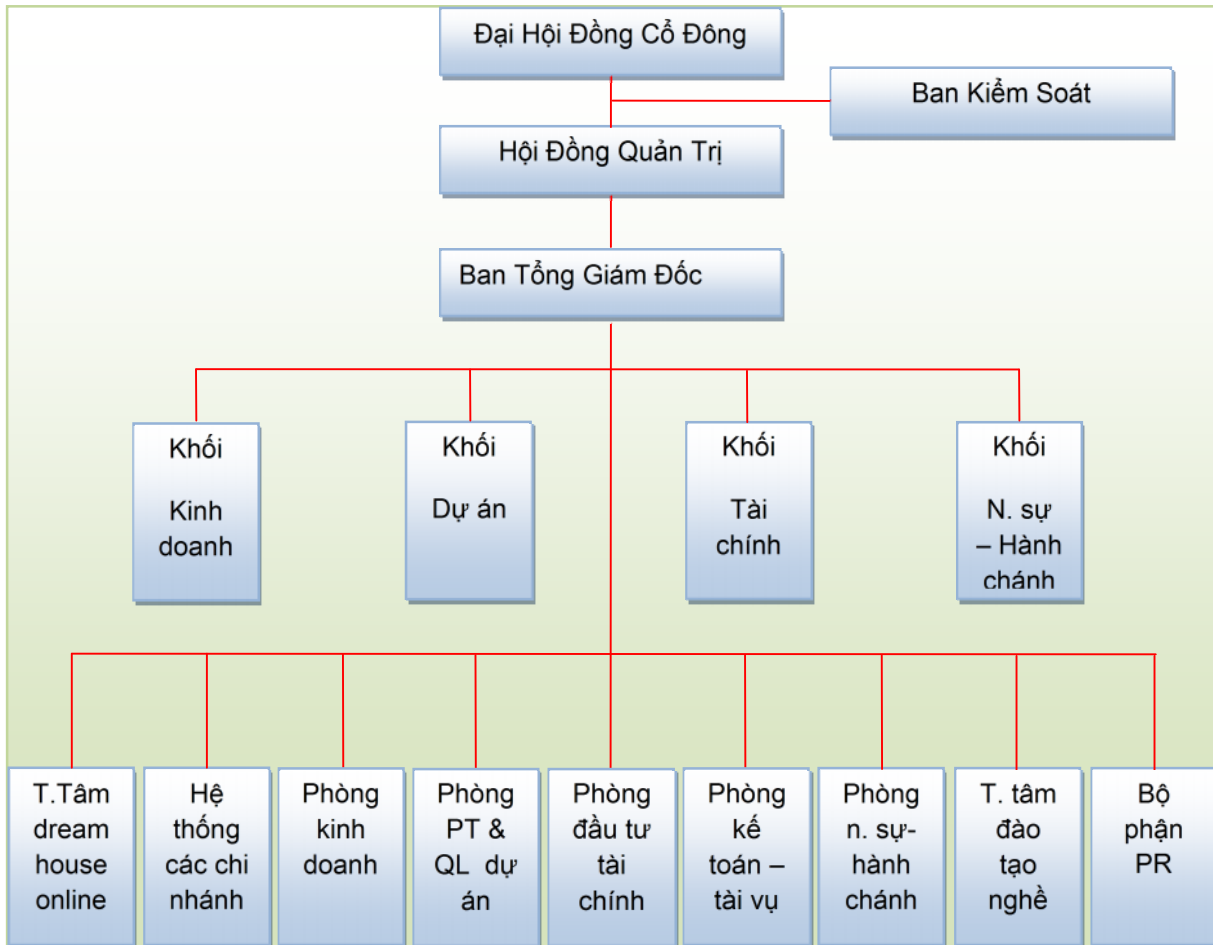
- Công ty ã hoàn t t các th t c tr thành Công ty i chúng vào tháng 03/2010, th c hi n niêm y t trên SGDCK TP.HCM vào tháng 07/2010. ng th i, tháng 11-2010, Dream House còn thành công trong vi c chào bán ch ng khoán ra công chúng t ng v n i u l Công ty t 149 t ng lên thành 184 t ng. i u này ã kh ng nh uy tín, th ng hi u c ng nh hi u qu ho t ng c a Công ty.
- Công ty ã m b o c quy n l i cho các c ông thông qua vi c chu n hóa và ch p hành t t các quy nh v qu tr công ty i chúng, quy nh v CBTT trên TTCK. Thông tin v ho t ng Công ty luôn luôn c cung c p y và chính xác cho các C ông thông qua các kênh: website Công ty, S Giao d ch Ch ng khoán, B n tin Th tr ng, Báo u t Ch ng khoán.
- Các quy trình, nghi p v ho t ng c a t ng phòng ban trong n m 2010 ã c lãnh o Công ty chu n hóa theo tiêu chu n ISO 9001-2008. Tháng 10/2010, Quacert ã c p gi y ch ng nh n ISO 9001-2008, thay cho gi y ch ng nh n phiên b n c ISO 9001-2000.

## IV. T CH C VÀ NHÂN S

### 1. C C UT CH C

B máy qu n lý c a Công ty c t ch c theo mô hình c a công ty c ph n

**C c u b máy qu n lý c a Công ty:**



#### h i ng C ông

- h i ng C ông ( H C ) là c quan quy n l c cao nh t c a Công ty, có toàn quy n quy t nh m i ho t ng c a Công ty. H C có trách nhi m b u, b i nhi m H i ng Qu n tr , Ban ki m soát và các ch c v khác theo quy nh c a i u l .

#### H i ng Qu n tr

- H i ng Qu n tr (H QT) là t ch c qu n lý cao nh t c a Công ty do H C b u ra g m 07 thành viên v i nhi m k là 05 (n m) n m và có toàn quy n nhân danh Công ty quy t nh, th c hi n các quy n và ngh a v c a Công ty không thu c th m quy n c a i h i ng c ông. Các thành viên H QT nhóm h p và b u Ch t ch H QT. C c u H QT nhi m k 2009 – 2014 c a Công ty nh sau:

Ông ng c Thành  
 Ông V Duy B ng  
 Ông Tr n Anh Tùng

Ch t ch H QT  
 Phó Ch t ch H QT  
 U viên

Ông Tr  n Kim C  ng	U  viên
Bà  ng Bích H  ng	U  viên
Ông Chappe Bertrand	y  viên
Ông Lin, Yi Huang	y  viên

**Ban ki m soát**

- Ban ki m soát là t ch c giám sát, ki m tra tính h p lý, h p pháp trong qu n lý i u hành ho t ng kinh doanh; trong ghi chép s sách k toán và tài chính c a Công ty. Ban ki m soát g m 03 thành viên v i nhi m k là 05 (n m) n m do H C b u ra. C u Ban ki m soát hi n nay c a Công ty nh sau:

Ông Ph  m Hoàng L  ng	Tr  ng Ban ki  m soát
Bà Hu  nh Th Hoa Mai	Thành viên
Ông  oàn Trung Tín	Thành viên

**Ban i u hành**

- Ban i u hành c a Công ty g m T ng giám c Công ty, 04 Phó T ng giám c (ph trách 4 m ng là kinh doanh, tài chính, hành chính-nhân s , d án) và K toán tr ng Công ty. T ng giám c Công ty do H QT b nhi m (ho c tuy n d ng), là ng i ch u trách nhi m chính và duy nh t tr c H QT v t t c các ho t ng kinh doanh c a Công ty. K toán tr ng do H QT b nhi m (ho c tuy n d ng).

Ông  ng  c Thành	T  ng Giám  c
Bà Bùi Thu Hi  n	Phó T  ng Giám  c
Ông Lê  ình Trung	Phó T  ng Giám  c
Ông  ng  c Trung	Phó T  ng Giám  c
Ông Phan T  n D  ng	Phó T  ng Giám  c
Bà Lê Th Thu  n	K  toán tr  ng

**2. NG I LAO NG VÀ CHÍNH SÁCH V I NG I LAO NG**

- n th i i m 31/12/2010 t ng s l ng ng i lao ng trong công ty là 46 ng i theo c c u nh sau:

Stt	Lao  ng	S  l  ng		T  l
		Nam	N	
<b>Theo trình  h  c v  n</b>				
1	Sau  i h  c	6	4	22%
2	i h  c	16	12	61%
3	Cao  ng		2	4%

4	Trung c p			
5	Ph thông	4	2	13%
<b>Theo phân công lao  ng</b>				
1	H i  ng qu n tr + Ban Kì m soát	8	2	22%
2	Ban i u hành c p cao	3	2	11%
3	Ban i u hành c p trung, k thu t viên	13	15	61%
4	Lao  ng tr c tí p	2	1	6%
<b>T  ng c  ng</b>		<b>46</b>		<b>100,00%</b>

### Ch làm vi c

- Do c thù ngh nghi p, Công ty áp d ng hình th c tính l ng công nh t, ngày làm 7,5 gi , tu n làm 5,5 ngày.
- i u ki n làm vi c: Công ty cung c p y trang thi t b làm vi c cho cán b nhân viên c a Công ty, t o i u ki n t t nh t cán b nhân viên phát huy t i a n ng l c c a mình.

### Chính sách ào t o, l ng, th ng, phúc l i

- Cán b các v trí c p cao c Công ty tr c p 100% h c phí tham gia khóa h c ào t o qu n lý, i u hành.
- 100% cán b nhân viên Công ty c tam gia ào t o qua các l p kinh doanh b t ng s n
- Tr c p 100% h c phí cho cán b nhân viên tham gia khóa h c nghi p v bên ngoài theo yêu c u và tính ch t công vi c
- Công ty th c hi n vi c chi tr l ng, th ng, các ch BHXH, BHYT, BHTN cho cán b nhân viên theo úng quy nh, c th :
- Thanh toán l ng: l ng cho cán b nhân viên Công ty c thanh toán úng – 2 k (gi a k , cu i k ) trong tháng
- Th ng cho cán b nhân viên vào các d p l , t t trong n m, th ng t xu t cho cán b nhân viên hoàn thành xu t s c nhi m v , chi th ng ph n tr m cho cán b nhân viên kh i kinh doanh theo quy ch . Th ng l ng tháng 13...
- Ph c p - Tr c p: tỉ n c m tr a, tỉ n sinh nh t cho cán b nhân viên, tỉ n x ng cho cán b nhân viên th ng xuyên i công tác bên ngoài.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ THÔNG TIN CỘNG ĐỒNG

### 1. QUẢN TRỊ CÔNG TY

#### Họ t<sup>ên</sup> H<sup>ội</sup> Q<sup>ản</sup> T<sup>r</sup>

- Trong năm 2010, Hội đồng quản trị đã thực hiện tổng cộng 12 cuộc họp. Trong tất cả các cuộc họp Hội đồng quản trị đều do Chủ tịch HĐQT chủ trì và có sự tham gia của tất cả các thành viên trong HĐQT, Ban TG, đồng thời có sự tham gia của các thành viên Ban kiểm soát. Chương trình nghị sự của các cuộc họp HĐQT trong năm 2010 đã thực hiện ghi lại quy trình công việc sau:
- Công tác tổ chức: HĐQT đã hoàn thành việc sắp xếp, tổ chức làm việc phòng ban trong Công ty, hoàn thiện và công bố hồ sơ các Công ty thành viên, Công ty liên kết kinh doanh có hiệu lực.
- Công tác niêm yết phi ưu tiên HOSE: HĐQT đã chủ trì và giám sát chặt chẽ việc hoàn thiện các điều kiện niêm yết phi ưu tiên DRH trên sàn GDCK TP.HCM vào ngày 26/07/2010.
- Triển khai việc tăng vốn lên 200 tỷ đồng: Năm 2010, HĐQT đã thực hiện đề án tăng vốn lên 200 tỷ đồng, tuy nhiên do những biến động phức tạp của thị trường tài chính trong năm 2010 nên HĐQT chỉ thực hiện tăng vốn lên 149.9 tỷ đồng lên 183.9 tỷ đồng.
- Công tác giám sát điều hành: HĐQT đã thực hiện giám sát chặt chẽ hoạt động của ban điều hành và các cán bộ quản lý; thường xuyên rà soát, phân tích các báo cáo tình hình hoạt động của Công ty nhằm kiểm soát chặt chẽ chi phí, tiến hành khai thác hiệu quả các dự án, nâng cao và hạn chế rủi ro hoạt động kinh doanh của Công ty
- Xây dựng chiến lược và kế hoạch kinh doanh cho Công ty trong tương lai.
- Mua bán các tài sản, bất động sản có giá trị lớn
- Quy định việc đầu tư dự án, vay vốn... theo thẩm quyền HĐQT

#### Họ t<sup>ên</sup> H<sup>ội</sup> B<sup>an</sup> T<sup>r</sup> G<sup>i</sup>ám Đ<sup>iều</sup> K<sup>h</sup>é

- Ban Điều hành Giám đốc Công ty trong năm 2010 đã triển khai thực hiện tất cả các quy định của HĐQT, Nghị quyết HĐQT. Các thành viên Ban Điều hành Giám đốc đã sẵn sàng và phát huy tốt các nguồn lực về nhân, tài sản và lao động Công ty.

#### Họ t<sup>ên</sup> H<sup>ội</sup> B<sup>an</sup> K<sup>iểm</sup> S<sup>oát</sup>:

- Ban kiểm soát đã hoàn thành tốt nhiệm vụ trong việc giám sát, kiểm soát hoạt động của Công ty, công tác điều hành của HĐQT, Ban TG cũng như việc tuân thủ quy định của pháp luật. Ban kiểm soát trong năm 2010 đã tham dự hầu hết các cuộc

h p c a H QT, Ban TG c ng nh ti p c n và cung c p y t t c các thông tin ph c v công vi c giám sát.

Trong n m 2010 Ban ki m soát ã th c hi n c m t s công vi c sau:

- Xem xét Báo cáo tài chính hàng tháng, quý, n m c a Công ty.
- Theo dõi tình hình công n : ph i thu – ph i tr , tình hình th c hi n ngh a v n p thu và các kho n n p ngân sách nhà n c.
- Theo dõi tình hình th c hi n t ng v n i u l và m c ích s d ng v n c a công ty.
- ánh giá các ho t ng c a H QT, Ban i u hành.
- Tình hình tri n khai các d án u t và k ho ch kinh doanh n m 2010.
- óng góp ý ki n v qu n tr i u hành cho H QT và Ban TG .

## 2. THÔNG TIN C ÔNG

C n c Danh sách c ông ch t t i ngày 22 tháng 11 n m 2010, c c u c ông c a Công ty nh sau:

### C c u c ông theo thành ph n:

Stt	Thành ph n c ông	S c ph n	T l
<b>I</b>	<b>C ông trong n c</b>	<b>16.475.425</b>	<b>89.54 %</b>
1	Cá nhân	15.885.149	86.33 %
2	T ch c	590.276	3.21%
<b>II</b>	<b>C ông n c ngoài</b>	<b>1.924.277</b>	<b>10.46 %</b>
1	Cá nhân	1.919.877	10.43%
2	T ch c	4.400	0.03 %
	<b>T ng c ng</b>	<b>18.399.702</b>	<b>100 %</b>

### C ông n m gi t trên 5% v n c ph n

Stt	Tên C ông	S c ph n	T l
1	ng c Thành	5.490.000	29.84 %
2	Lâm Th Thanh Bích	976.000	5.30 %
3	Chen Jung Chin	1.098.000	5.97 %
	<b>T ng C ng</b>	<b>7.564.000</b>	<b>41.11%</b>



### C ông sáng l p

Stt	Tên C  ông	S c ph n	T l
1	ng c Thành	5.490.000	29.84 %
2	ng Bích H ng	244.000	1.33 %
3	Lâm Th Thanh Bích	976.000	5.30 %
4	Lâm Thanh Xuân	241.350	1.31%
5	Phan T n D ng	31.842	0.17 %
6	Nguy n Thanh D ng	13.209	0.07 %
7	Nguy n ình Th	12.870	0.07 %
	<b>T ng C ng</b>	<b>7.009.271</b>	<b>38.09 %</b>

### C ph n s h u c a H QT

Stt	Tên C  ông	Ch c danh	S c ph n	T l
1	ng c Thành	Ch tch H QT	5.490.000	29.84%
2	V Duy B ng	Phó CT.H QT	51.291	0.28 %
3	ng Bích H ng	TV.H QT	244.000	1.33 %
4	Tr n Anh Tùng	TV.H QT	66.069	0.36 %
5	Tr n Kim C ng	TV.H QT	89.104	0.48 %
6	Nguy n Thành Thái	TV.H QT	-	-
7	Lin Yin Huang	TV.H QT	-	-
	<b>T ng C ng</b>		<b>5.940.464</b>	<b>32.29 %</b>

### C ph n s h u c a Ban TG và KTT

Stt	Tên C  ông	Ch c danh	S c ph n	T l
1	ng c Thành	TG	5.490.000	29.84 %
2	Lê ình Trung	P.TG	36.600	0.20 %
3	Bùi Thu Hi n	P.TG	12.718	0.07 %
4	Phan T n D ng	P.TG	31.842	0.17 %
5	ng c Trung	P.TG	40.983	0.22 %
6	Lê Th Thu n	KTT	10.000	0.05 %
	<b>T ng C ng</b>		<b>5.622.143</b>	<b>30.55 %</b>

**✚ C ph n s h uc a Ban Ki m Soát**

Stt	Tên C  ông	Ch  c danh	S  c  ph  n	T  l
1	Ph  m Hoàng L  ng	Tr  ng BKS	37.926	0.21 %
2	Hu  nh Th  Hoa Mai	TV.BKS	27.336	0.15 %
3	oàn Trung Tín	TV.BKS	267.303	1.45 %
	T  ng C  ng		332.565	1.81

**CÔNG TY CỔ PHẦN UT C NHÀ M C**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH Ầ C K I M TOÁN**

**Cho n m tài chính k t thúc ngày 31/12/2010**

M Ụ C L ỤC

<u>N ỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO C Ạ B ẢN T ỜNG GI ẨM Ệ	2
BÁO CÁO K Ế M Ể TO ÁN	4
B Ể NG ẶN Ề K Ế TO ÁN	5
BÁO CÁO K Ế T Ự H Ệ T ỜNG K INH DOANH	7
BÁO CÁO L Ự CHUY ỂN TI ỀNT	8
THUY ỆT MINH B ẠO CÁO T ÀI CH ẾNH	9

## **BÁO CÁO CHẾ ĐỘ BAN TNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tng Giám đốc Công ty Cổ phần Sản phẩm Công nghiệp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tng Giám đốc Công ty đã thi hành Công ty trong năm 2010 và nêu ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Thành	Chủ tịch
Ông Võ Duy Bình	Phó Chủ tịch
Ông Trần Kim Cường	Thành viên
Ông Trần Anh Tùng	Thành viên
Bà Nguyễn Bích Hằng	Thành viên
Ông Lin Yi Huang	Thành viên
Ông Chappel Bertrand	Thành viên

#### **Ban Tng Giám đốc**

Ông Nguyễn Thành	Tng Giám đốc
Bà Bùi Thu Hiền	Phó Tng Giám đốc
Ông Nguyễn Trung	Phó Tng Giám đốc
Ông Lê Minh Trung	Phó Tng Giám đốc
Ông Phan Tấn Dũng	Phó Tng Giám đốc
Bà Lê Thị Thuần	Kiểm toán trưởng

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ban Tng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tài sản của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tng Giám đốc yêu cầu phải:

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

## BÁO CÁO CÔNG ABANT NG GIÁM ĐỐC (TÀI CHÍNH)

### TRÁCH NHIỆM CÔNG ABANT NG GIÁM ĐỐC (TÀI CHÍNH)

Ban Tài Chính Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong nội dung Báo cáo tài chính.

Ban Tài Chính Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về báo cáo sổ sách kế toán ghi chép một cách phù hợp phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty bất kể thời điểm nào và về báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện hành và các Quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tài Chính Giám đốc công nhận chịu trách nhiệm về bảo toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thể hiện các biện pháp thích hợp phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

### CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tài Chính Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 09/2010/TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,  


**Đặng Đức Thành**  
**Tổng Giám đốc**  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2011

Số: 13 /2011/UHYHCM - BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

V Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Nhà Máy  
Chọn tài chính kết thúc từ ngày 31 tháng 12 năm 2010

**Kính gửi:** Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát  
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Nhà Máy

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Nhà Máy (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán ngày 31 tháng 12 năm 2010 cùng với Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính của công ty có hiệu lực ngày 15 tháng 03 năm 2011, trình bày từ trang 05 đến trang 24 kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Kiểm soát và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Kiểm soát trang 2 và 3, Ban Kiểm soát Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

### Cơ sở đánh giá

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán một cách sòng bõ hợp lý rằng Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng cần ghi nhận những hạn chế của nguyên tắc kiểm toán áp dụng và những tính quan trọng của Ban Kiểm soát cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

### Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Nhà Máy tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam, Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và các Quy định hiện hành khác về kiểm toán tại Việt Nam.



Nguyễn Tự Trung  
Giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1226/KTV

Thay mặt và đại diện cho

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2011

Tô Thị Thanh Nga

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1183/KTV

**B NG CÂN IK TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 n m 2010

TÀI SẢN	Mã s	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NG NH N</b>	<b>100</b>		<b>50.501.601.413</b>	<b>44.764.192.184</b>
<b>Tiền và các khoản t ng ng t n</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>4.938.688.444</b>	<b>9.036.996.651</b>
Tiền	111		4.938.688.444	9.036.996.651
Các khoản t ng ng t n	112		-	-
<b>Các khoản u t tài chính ng n h n</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>8.554.066.840</b>	<b>11.606.282.500</b>
u t ng n h n	121		8.554.066.840	11.606.282.500
<b>Các khoản ph i thu ng n h n</b>	<b>130</b>		<b>31.749.744.194</b>	<b>17.492.352.158</b>
Ph i thu khách hàng	131	7	14.121.165.565	784.163.523
Tr tr c cho ng i bán	132	8	5.523.109.057	8.582.843.047
Các khoản ph i thu khác	135	9	12.105.469.572	8.125.345.588
<b>Hàng t n kho</b>	<b>140</b>		<b>154.109.999</b>	<b>71.839.229</b>
Hàng t n kho	141		154.109.999	71.839.229
<b>Tài s n ng n h n khác</b>	<b>150</b>		<b>5.104.991.936</b>	<b>6.556.721.646</b>
Chi phí tr tr c ng n h n	151		-	345.234.880
Tài s n ng n h n khác	158	5	5.104.991.936	6.211.486.766
<b>TÀI SẢN DÀI H N</b>	<b>200</b>		<b>197.589.230.643</b>	<b>178.560.632.784</b>
<b>Tài s n c nh</b>	<b>220</b>		<b>2.826.868.326</b>	<b>1.842.687.517</b>
Tài s n c nh h u hình	221	10	1.568.797.599	1.842.687.517
- Nguyên giá	222		2.963.863.887	2.820.397.491
- Giá tr hao mòn lu k	223		(1.395.066.288)	(977.709.974)
Chi phí xây d ng c b n d dang	230	13	1.258.070.727	-
<b>B t ng s n u t</b>	<b>240</b>	<b>11</b>	<b>49.863.889.789</b>	<b>46.925.853.267</b>
- Nguyên giá	241		50.329.202.909	47.840.738.227
- Giá tr hao mòn lu k	242		(465.313.120)	(914.884.960)
<b>Các khoản u t tài chính dài h n</b>	<b>250</b>	<b>12</b>	<b>144.402.842.000</b>	<b>129.600.092.000</b>
u t vào công ty liên k t, liên doanh	252		90.610.000.000	86.290.000.000
u t dài h n khác	258		55.290.092.000	43.310.092.000
D phòng gi m giá ch ng khoán u t dài h n	259		(1.497.250.000)	-
<b>Tài s n dài h n khác</b>	<b>260</b>		<b>495.630.528</b>	<b>192.000.000</b>
Chi phí tr tr c dài h n	261	14	303.630.528	-
Tài s n dài h n khác	268		192.000.000	192.000.000
<b>T NG TÀI S N</b>	<b>270</b>		<b>248.090.832.056</b>	<b>223.324.824.968</b>



**B NG CÂN IK TOÁN (TI P)**

Ngày 31 tháng 12 n m 2010

NGU NV N	Mã s	Thuy t minh	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
<b>N PH ITR</b>	<b>300</b>		<b>28.204.514.166</b>	<b>33.051.740.303</b>
<b>N ng n h n</b>	<b>310</b>		<b>28.154.514.166</b>	<b>28.741.086.503</b>
Vay và n ng n h n	311	15	18.700.000.000	19.218.075.000
Ph i tr ng i bán	312		30.296.547	11.327.200
Thu và các kho n ph i n p Nhà n c	314	16	2.561.001.746	4.278.119.812
Chi phí ph i tr	316	17	348.331.945	377.786.528
Các kho n ph i tr , ph i n p ng n h n khác	319	18	5.680.930.245	4.607.582.663
Qu khen th ng, phúc l i	323		833.953.683	248.195.300
<b>N dài h n</b>	<b>330</b>		<b>50.000.000</b>	<b>4.310.653.800</b>
Ph i tr dài h n khác	333		50.000.000	210.653.800
Vay và n dài h n	334		-	4.100.000.000
<b>V NCH S H U</b>	<b>400</b>		<b>219.886.317.890</b>	<b>190.273.084.665</b>
<b>V n ch s h u</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>219.886.317.890</b>	<b>190.273.084.665</b>
V n ut c ach s h u	411		183.997.020.000	149.900.000.000
Th ng đ v n c ph n	412		14.474.207.120	22.154.047.120
Qu ut phát tri n	417		9.260.678	679.517.593
Qu đ phòng tài chính	418		1.734.890.019	967.638.113
Qu khác thu c v n ch s h u	419		-	305.313.477
L i nh u n sau thu ch a phân ph i	420		19.670.940.073	16.266.568.362
<b>T NG NGU NV N</b>	<b>440</b>		<b>248.090.832.056</b>	<b>223.324.824.968</b>



**Đặng Đức Thành**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2011

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ch tiêu	Mã s	Thuyết minh	N m 2010	N m 2009
			VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>20</b>	<b>58.772.212.629</b>	<b>18.763.604.284</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>10</b>		<b>58.772.212.629</b>	<b>18.763.604.284</b>
Giá trị hàng bán	11	21	39.902.146.355	6.498.574.694
<b>Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp DV</b>	<b>20</b>		<b>18.870.066.274</b>	<b>12.265.029.590</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	12.094.119.814	15.559.820.639
Chi phí tài chính	22	23	4.705.360.617	3.961.253.951
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>3.103.870.608</i>	<i>2.840.439.454</i>
Chi phí bán hàng	24		223.090.436	373.632.571
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.514.414.335	4.518.840.622
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>20.521.320.700</b>	<b>18.971.123.085</b>
Thu nhập khác	31	24	6.382.584.946	33.169.853
Chi phí khác	32	25	3.763.696.946	23.492.204
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>2.618.888.000</b>	<b>9.677.649</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>23.140.208.700</b>	<b>18.980.800.734</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	4.136.249.271	3.635.762.621
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>19.003.959.429</b>	<b>15.345.038.113</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>27</b>	<b>1.220</b>	<b>1.285</b>



**Đông Đức Thành**  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2011

**Lê Thị Thuần**  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO L U CHUY N TI NT**  
(Theo ph ng pháp gián ti p)  
Cho n m tài chính k t thúc ngày 31 tháng 12 n m 2010

Ch tiêu	Mã s	Thuy t minh	N m 2010 VND	N m 2009 VND
<b>L u chuy n ti nt ho t ng kinh doanh</b>				
<b>L i nhu n tr c thu</b>	<b>1</b>		<b>23.140.208.700</b>	<b>18.980.800.734</b>
<b>i u ch nh cho các kho n</b>				
Kh u hao TSC	2		499.470.394	803.411.123
Các kho n d phòng	3		1.497.250.000	(2.061.458.513)
L chên l ch t giá h i oái ch a th c hi n	4		211.622	-
Lãi, l ho t ng ut	5		(13.111.517.805)	(15.559.820.639)
Chi phí lãi vay	6		3.103.870.608	2.840.439.454
<b>LN t kinh doanh tr c thay i v n l u ng</b>	<b>8</b>		<b>15.129.493.519</b>	<b>5.003.372.159</b>
T ng gi m các kho n ph i thu	9		(7.630.549.247)	(2.644.538.500)
T ng gi m hàng t n kho	10		(82.270.770)	(40.584.361)
T ng gi m các kho n ph itr	11		(579.071.313)	(6.483.683.258)
T ng gi m chi phí tr c	12		41.604.352	(79.722.328)
Ti n lãi vay ã tr	13		(2.881.538.664)	(2.962.652.926)
Thu thu nh p doanh nghi p ã n p	14		(5.298.560.014)	(815.152.069)
Ti n thu khác t ho t ng kinh doanh	15		-	2.608.017.607
Ti n chi khác t ho t ng kinh doanh	16		(1.985.967.841)	(226.933.979)
<b>L u chuy n ti n thu nt ho t ng kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(3.286.859.978)</b>	<b>(5.641.877.655)</b>
<b>L u chuy n ti nt ho t ng ut</b>				
Ti n chi mua s m, xây d ng tài s n	21		(43.045.377.273)	(11.228.061.935)
Ti n thu thanh lý, nh ng bán tài s n	22		37.467.500.000	5.909.722.208
Ti n chi cho vay, mua các công c n	23		(14.221.595.660)	(6.500.000.000)
Ti n thu h i cho vay, bán l i các công c n	24		500.000.000	26.874.689.187
Ti n chi ut góp v n vào n v khác	25		(4.320.000.000)	(76.409.200.000)
Ti n thu h i ut góp v n vào n v khác	26		-	39.010.000.000
Ti n thu lãi vay, c t c và l i nhu n c chia	27		8.318.311.326	3.316.632.771
<b>L u chuy n ti n thu nt ho t ng ut</b>	<b>30</b>		<b>(15.301.161.607)</b>	<b>(19.026.217.769)</b>
<b>L u chuy n ti nt ho t ng tài chính</b>				
Ti n thu t phát hành c phi u, nh n v n góp	31		19.108.000.000	29.335.940.000
Ti n chi tr v n góp cho các ch s h u, mua l i c phi u c a doanh nghi p ã phát hành	32		-	(1.407.420.000)
Ti n vay ng nh n, dài h n nh n c	33		19.600.000.000	58.791.010.000
Ti n chi tr n g c vay	34		(24.218.075.000)	(49.472.545.417)
C t c, l i nhu n ã tr cho ch s h u	36		-	(5.802.832.000)
<b>L u chuy n ti n thu nt ho t ng tài chính</b>	<b>40</b>		<b>14.489.925.000</b>	<b>31.444.152.583</b>
<b>L u chuy n ti n thu n trong n m</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>(4.098.096.585)</b>	<b>6.776.057.159</b>
<b>Ti n và t ng ng tí n un m</b>	<b>60</b>		<b>9.036.996.651</b>	<b>2.260.939.492</b>
nh h ng thay it giá h i oái ngo it	61		(211.622)	-
<b>Ti n và t ng ng tí n cu i n m</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>4.938.688.444</b>	<b>9.036.996.651</b>



Dương Đức Thành  
Tổng Giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2011

Lê Thị Thuận  
Kế toán trưởng

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của Báo cáo tài chính kèm theo)

**1. CẤU HẠCH TỔNG CẢ DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU**

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

Vốn đầu tư của Công ty là 300.000.000.000 đồng.

Trụ sở giao dịch: Số 331 Trần Xuân Soán, Phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 13 tháng 07 năm 2010, 14.990.000 cổ phiếu của Công ty với mã cổ phiếu DRH đã được chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

**1.2 CÁC CHỨC VỤ**

**Các nhân viên hạch toán thuế:** thực hiện hạch toán thuế, quy định chi tiêu kinh doanh theo phân cấp quản lý của Công ty, chịu sự ràng buộc và quy định của pháp luật về Công ty. Công ty chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ tài chính phát sinh theo sự cam kết của các nhân viên này.

Các nhân viên hạch toán thuế của Công ty bao gồm:

- Công ty Cổ phần Ut C Nhà M C - Chi nhánh Khánh Hội
- Công ty Cổ phần Ut C Nhà M C - Chi nhánh Tân Kiểng
- Công ty Cổ phần Ut C Nhà M C - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhà M C (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Tân Thuận (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Quận 5 (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhà Phú (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Nhà Bè (\*)
- Trung tâm Giao dịch Bất động sản Bình An (\*)

(\*) Các nhân viên hạch toán thuế này đã thành lập những nhà thầu chính thức vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

**1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà bán và cho thuê;
- Kinh doanh nhà;
- Môi giới bất động sản;
- Tư vấn;
- Dịch vụ cung cấp thông tin lên internet (trả lời lý kinh doanh dịch vụ internet);
- Đào tạo nghề;
- Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh khách sạn trực tiếp);
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ nhai giá bất động sản;
- Bán buôn, bán lẻ sách, báo, tạp chí (có nội dung được phép lưu hành), văn phòng phẩm;
- Sản xuất phân bón (không hoạt động trực tiếp);
- Bán buôn phân bón.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng Báo cáo tài chính kèm theo)

**2. CẤU SỰ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NỘI DUNG TÀI CHÍNH**

**2.1 CẤU SỰ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính này được lập theo các Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Công ty, được báo cáo trên danh nghĩa "Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần UT C Nhà M C". Các đơn vị hạch toán phụ thuộc chịu trách nhiệm kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng; thu nhập doanh nghiệp được tính toán, kê khai và nộp thuế Công ty sau khi hợp kết quả kinh doanh của các đơn vị.

Báo cáo tài chính của Công ty còn có tên gọi là Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Theo đó, các khoản đầu vào Công ty con, Công ty liên kết được phân ánh theo phương pháp giá gốc mà không được ghi nhận theo phương pháp vốn chi số.

**2.2 NỘI DUNG TÀI CHÍNH**

Nội dung tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Duyệt lịch.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng của Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

**3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH**

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2010 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã áp dụng để lập Báo cáo tài chính năm 2009.

**3.2 CÁCH TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những tính và ghi nhận những sự biến động báo cáo về các công nợ, tài sản và vị trí trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các tính, ghi nhận trên.

**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TÍN DỤNG TÀI CHÍNH**

Tiền và các khoản tín dụng tài chính bao gồm tiền mặt và tiền gửi, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác nhận và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**3.4 HÀNG TÍN KHO**

Hàng tín kho được xác định trên cơ sở giá thị trường ghi giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tín kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, có thể hàng tín kho giảm giá và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tín kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng Báo cáo tài chính kèm theo)

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)**

**3.5 TÀI SẢN NH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

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

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

Tỷ lệ khấu hao xác định theo phương pháp đường thẳng, được vào thời gian sử dụng tính cả tài sản, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã quy định tại Thông tư số 203/2003/QĐ-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính và quy định, sử dụng và trích khấu hao tài sản nh. Thời gian sử dụng của tài sản tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (n năm)
Máy móc thiết bị	3 - 7
Phong tiện vận tải tự hành	6 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2 - 5

**3.6 CÁC KHOẢN ƯỚT**

Các khoản ướm bao gồm ướm vào các Công ty liên kết; ướm chi ngân sách; cho vay có kế hoạch và các công nợ; ướm vào các công nợ của các doanh nghiệp mà Công ty không có quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể. Các khoản ướm được phân ánh trên báo cáo riêng của Công ty theo phương pháp giá gốc.

Đề phòng giảm giá ướm được trích lập khi Ban Tổng Giám đốc cho rằng giá trị giảm giá này không mang tính chất tạm thời. Đề phòng được hoàn nhập nếu giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một số kiện phát sinh sau khi khoản đề phòng này được lập.

**3.7 BÊN NGẠI SẢN ướM VÀ KHẤU HAO**

Bên ngại sản ướm được phân ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá Bên ngại sản ướm bao gồm toàn bộ giá trị thực tế phải trả của các chi phí liên quan trực tiếp đến Bên ngại sản ướm.

Khấu hao của Bên ngại sản ướm xác định theo phương pháp đường thẳng. Trong năm, Bên ngại sản ướm là Nhà cửa được trích khấu hao trong thời gian 25 năm, trong đó Bên ngại sản ướm là Quy hoạch đô thị không thì hiện thì không thì trích khấu hao.

**3.8 GHI NHẬN DOANH THU**

Doanh thu được ghi nhận khi có thể thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; nghĩa là có thể xác định các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng. Thời điểm ghi nhận doanh thu thông thường trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa, dịch vụ, phát hành hóa đơn cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

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

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

**THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TI P)**

(Các thuy t minh này là b p h n h p thành và c n c c ng th i v i Báo cáo tài chính kèm theo)

**3. CÁC CHÍNH SÁCH K TOÁN CH Y U (TI P)**

**3.9 NGO IT**

Chênh l ch t giá h i oái c ghi nh n phù h p v i Chu n m c k toán Vi t Nam s 10 “ nh h ng c a v i c thay it giá h i oái”, c th :

Các nghi p v phát sinh b ng các lo i ngo it c chuy n i theo t giá t i ngày phát sinh nghi p v . Chênh l ch t giá phát sinh t các nghi p v này c h ch toán vào Báo cáo K t qu ho t ng kinh doanh.

**3.10 CHI PHÍ I VAY**

Chi phí i vay c ghi nh n vào Báo cáo K t qu ho t ng kinh doanh khi phát sinh.

**3.11 THU**

Thu thu nh p doanh nghi p th hi n t ng giá tr c a s thu ph i tr hi n t i và s thu hoãn l i.

S thu hi n t i ph i tr c tính d a trên thu nh p ch u thu trong n m. Thu nh p ch u thu khác v i l i nhu n thu n c trình bày trên Báo cáo K t qu ho t ng kinh doanh vì không bao g m các kho n thu nh p hay chi phí tính thu ho c c kh u tr trong các n m khác (bao g m c l mang sang, n u có) và ngoài ra không bao g m các ch tiêu không ch u thu ho c không c kh u tr . Thu thu nh p doanh nghi p c tính theo thu su t có hi u l c t i ngày k t thúc niên k toán là 25% tính trên thu nh p ch u thu .

Vi c xác nh thu thu nh p c Công ty c n c vào các quy nh hi n hành v thu . Tuy nhiên, nh ng quy nh này thay i theo t ng th i k và vi c xác nh sau cùng v thu thu nh p doanh nghi p tu thu c vào k t qu ki m tra c a c quan thu có th m quy n.

Các lo i thu khác c áp d ng theo các lu t thu hi n hành t i Vi t Nam.

**4. TI N VÀ CÁC KHO NT NG NG TI N**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Ti n m t	93.989.880	237.284.527
Ti n g i ngân hàng	4.844.698.564	8.799.712.124
<b>C ng</b>	<b>4.938.688.444</b>	<b>9.036.996.651</b>

**5. TÀI S NNG NH N KHÁC**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
T m ng	5.101.991.936	6.208.486.766
Ký qu , ký c c ng n h n	3.000.000	3.000.000
<b>C ng</b>	<b>5.104.991.936</b>	<b>6.211.486.766</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của Báo cáo tài chính kèm theo)

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGANH N**

	31/12/2010		01/01/2010	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<b>C phi đầu tư ng n h n</b>	<b>101.525</b>	<b>2.554.066.840</b>	<b>210.825</b>	<b>5.106.282.500</b>
+ Công ty CP thủy sản 1 (SJI)	81.520	1.773.754.340	185.820	4.015.350.000
+ Công ty CP B o h i m Vi n ô n g (VASS)	20.000	780.000.000	20.000	780.000.000
+ C phi u khác	5	312.500	5.005	310.932.500
<b>u t ng n h n khác</b>		<b>6.000.000.000</b>		<b>6.500.000.000</b>
<b>D phòng gi m giá u t ng n h n</b>		-		-
<b>C ng</b>		<b>8.554.066.840</b>		<b>11.606.282.500</b>

**7. PH Í THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Công ty CP Ch ng khoán Sao Vi t	51.720.132	310.517.042
Công ty TNHH TM Thiên H ng	570.000.000	-
Bà Nguy n Th Thu H ng	13.000.000.000	-
Khác	499.445.433	473.646.481
<b>C ng</b>	<b>14.121.165.565</b>	<b>784.163.523</b>

**8. TR TR C CHONG Í BÁN**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Công ty CP Phát tri n Nhà Th c	1.330.560.000	1.330.560.000
C n h T Quang B u	-	3.700.000.000
C n h Aview	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty CP XD và PT Nhà Hoàng Anh	200.000.000	421.004.100
Công ty TNHH MTV Hi p h i B S TP HCM	600.000.000	-
Khác	592.549.057	331.278.947
<b>C ng</b>	<b>5.523.109.057</b>	<b>8.582.843.047</b>

**9. CÁC KHOẢN PH Í THU NG N H N KHÁC**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Các Công ty thành viên c a Dreamhouse	7.101.209.413	1.868.838.785
T m ng c t c t l n m 2009	-	5.802.832.000
D án Phú Qu c - Nh n Tr ch	3.850.000.000	-
Công ty TNHH TM Thiên H ng	798.682.648	-
Khác	355.577.511	453.674.803
<b>C ng</b>	<b>12.105.469.572</b>	<b>8.125.345.588</b>



**THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TI P)**

(Các thuy t minh này là b ph n h p thành và c n c c ng th i v i Báo cáo tài chính kèm theo)

**10. TÀI S NC NH H U HÌNH**

	Máy móc thi t b VND	Ph ng ti n v n t i, truy n đ n VND	Thi t b d ng c qu n lý VND	T ng c ng VND
<b>NGUYỄN GIÁ</b>				
<b>01/01/2010</b>	<b>22.272.728</b>	<b>2.360.442.645</b>	<b>437.682.118</b>	<b>2.820.397.491</b>
- Mua trong n m	143.466.396			143.466.396
<b>31/12/2010</b>	<b>165.739.124</b>	<b>2.360.442.645</b>	<b>437.682.118</b>	<b>2.963.863.887</b>
<b>HAO MỒN L Y K</b>				
<b>01/01/2010</b>	<b>22.272.728</b>	<b>587.954.420</b>	<b>367.482.826</b>	<b>977.709.974</b>
- Kh u hao trong n m	21.626.822	337.206.150	58.523.342	417.356.314
<b>31/12/2010</b>	<b>43.899.550</b>	<b>925.160.570</b>	<b>426.006.168</b>	<b>1.395.066.288</b>
<b>GIÁ TR CÒN L I</b>				
<b>01/01/2010</b>	-	<b>1.772.488.225</b>	<b>70.199.292</b>	<b>1.842.687.517</b>
<b>31/12/2010</b>	<b>121.839.574</b>	<b>1.435.282.075</b>	<b>11.675.950</b>	<b>1.568.797.599</b>

Nguyên giá TSC c u i n m ã kh u hao h t nh ng v n còn s đ ng là 404.481.592 ng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của Báo cáo tài chính kèm theo)

**11. B T NG S N UT**

	01/01/2010	Tổng trong năm	Giá trị trong năm	31/12
	VND	VND	VND	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	<b>47.840.738.227</b>	<b>43.411.821.909</b>	<b>40.923.357.227</b>	<b>50.329.200</b>
- Quy định	33.725.286.500	-	33.725.286.500	
- Nhà	14.115.451.727	382.731.000	7.198.070.727	7.300.100
- Nhà và quy định (*)	-	43.029.090.909	-	43.029.000
<b>HAO MÒN L Y K</b>	<b>914.884.960</b>	<b>141.514.080</b>	<b>673.200.000</b>	<b>465.300</b>
- Quy định (**)	-	-	-	
- Nhà	914.884.960	223.628.160	673.200.000	465.300
- Nhà và quy định	-	-	-	
<b>GIÁ TR CÒN L I</b>	<b>46.925.853.267</b>	<b>43.188.193.749</b>	<b>40.250.157.227</b>	<b>49.863.880</b>
- Quy định	33.725.286.500	-	33.725.286.500	
- Nhà	13.200.566.767	159.102.840	6.524.870.727	6.834.700
- Nhà và quy định	-	43.029.090.909	-	43.029.000 (*)

B t ng s n t ng trong n m ã a vào s d ng nh ng ch a hoàn t t th t c chuy n giao quy n s h u tài s n.

(\*\*) ây là quy n s d ng t không th i h n nên Công ty không trích kh u hao.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của Báo cáo tài chính kèm theo)

**12. CÁC KHOẢN UT TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2010		01/01/2010	
	Số	Giá trị	Số	Giá trị
<b>ut vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>9.061.000</b>	<b>90.610.000.000</b>	<b>8.629.000</b>	<b>86.290.000.000</b>
- Công ty CP Công nghiệp Mỏ và Dầu Khí Cửu Long	2.805.000	28.050.000.000	2.805.000	28.050.000.000
- Công ty CP Công nghiệp Mỏ và Dầu Khí Hà Nội	1.288.000	12.880.000.000	1.288.000	12.880.000.000
- Công ty CP Công nghiệp Mỏ và Dầu Khí Đà Nẵng	1.038.000	10.380.000.000	1.038.000	10.380.000.000
- Công ty CP Công nghiệp Mỏ và Dầu Khí Đông Nam	1.350.000	13.500.000.000	1.350.000	13.500.000.000
- Công ty CP Bảo vệ môi trường Quốc tế Hy Văn Mạnh	1.380.000	13.800.000.000	1.380.000	13.800.000.000
- Công ty CP Trí thức doanh nghiệp Quốc tế	1.200.000	12.000.000.000	768.000	7.680.000.000
<b>ut dài hạn khác</b>		<b>55.290.092.000</b>		<b>43.310.092.000</b>
<i>Trong đó:</i>				
- <b>ut cổ phiếu</b>	<b>2.269.160</b>	<b>33.090.092.000</b>	<b>2.191.160</b>	<b>32.310.092.000</b>
+ Công ty CP Du lịch Sài Gòn Madagascar	468.000	7.265.092.000	390.000	6.485.092.000
+ Công ty CP Chứng khoán Sao Việt	997.500	10.375.000.000	997.500	10.375.000.000
+ Công ty CP Chứng khoán Nhật Việt	800.000	10.800.000.000	800.000	10.800.000.000
+ Công ty CP Giao dịch Trí Tuệ	3.660	4.650.000.000	3.660	4.650.000.000
- <b>ut dài hạn khác</b>	-	<b>22.200.000.000</b>	-	<b>11.000.000.000</b>
+ Công ty TNHH Thương mại Tín Thành	-	14.000.000.000	-	6.000.000.000
+ Công ty CP Tập đoàn Thị trường Khánh Hòa Công nghiệp Mỏ và Dầu Khí	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
+ Công ty CP Hoa Kỳ Công nghiệp Mỏ và Dầu Khí	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
+ Công ty CP Giám sát Pháp Thực Trạng	-	3.200.000.000	-	-
<b>D phòng ghi giảm giá chứng khoán ut dài hạn</b>	<b>997.500</b>	<b>(1.497.250.000)</b>	-	-
+ Công ty CP Chứng khoán Sao Việt	997.500	(1.497.250.000)	-	-

**THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TI P)**

(Các thuy t minh này là b p h n h p thành và c n c c ng th i v i Báo cáo tài chính kèm theo)

**12. CÁC KHO N UT TÀI CHÍNH DÀI H N (TI P)**

**M t s thông tin liên quan n các kho n u t vào Công ty liên k t:**

Công ty Cổ phần Công nhà M c C u Long (Mekong):

- V n i u l : 120.000.000.000 ng
- T l v n góp c a Công ty CP u t C n nhà M c : 23,75%
- T l b i u quy t : 23,75%

Công ty Cổ phần Công nhà M c Hà N i:

- V n i u l : 80.000.000.000 ng
- T l v n góp c a Công ty CP u t C n nhà M c : 39,13%
- T l b i u quy t : 39,13%

Công ty Cổ phần Công nhà M c à N ng:

- V n i u l : 80.000.000.000 ng
- T l v n góp c a Công ty CP u t C n nhà M c : 28%
- T l b i u quy t : 28%

Công ty Cổ phần Công nhà M c ông Nam:

- V n i u l : 80.000.000.000 ng
- T l v n góp c a Công ty CP u t C n nhà M c : 42,55%
- T l v n góp c a Công ty CP C n nhà M c C u Long : 31,91%
- T l b i u quy t : 42,55%

Công ty Cổ phần B nh vi n Qu c t Hy V ng M i

- V n i u l : 54.000.000.000 ng
- T l v n góp c a Công ty CP u t C n nhà M c : 30%
- T l b i u quy t : 30%

Công ty Cổ phần Tri Th c Doanh Nghi p Qu c t

- V n i u l : 30.000.000.000 ng
- T l v n góp c a Công ty CP u t C n nhà M c : 40%
- T l b i u quy t : 40%

**12. CHI PHÍ XÂY D NG C B N D DANG**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
<b>T ng s chi phí XD C B d dang</b>	<b>1.258.070.727</b>	-
<i>Trong ó:</i>		
+ C n h C19-05 HA RV (19-05)	719.552.000	-
+ C n h C19-06 HA RV (19-05)	538.518.727	-

**14. CHI PHÍ TR TR C DÀI H N**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Chi phí công c , d ng c	303.630.528	-
<b>C ng</b>	<b>303.630.528</b>	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của Báo cáo tài chính kèm theo)

**15. VAY VÀ NGANH N**

	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay ngắn hạn (*)	18.700.000.000	18.498.075.000
Vay dài hạn ngắn hạn	-	720.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.700.000.000</b>	<b>19.218.075.000</b>

(\*) Khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Đạt - Sở Giao dịch TP HCM. Chi tiết:

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 000.10.00832 ngày 04/05/2010 với số tiền vay là 14.500.000.000 VND; thời hạn 12 tháng; lãi suất vay là lãi suất tín dụng 6 tháng lĩnh lãi cuối kỳ do OBC công bố thời điểm tính lãi + 4,5%/năm.

- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 000.10.01070 ngày 05/08/2010 với số tiền vay là 4.200.000.000 VND; thời hạn 12 tháng; lãi suất vay là 15,2%/năm trong 3 tháng đầu, 3 tháng tiếp theo áp dụng lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tín dụng 6 tháng lĩnh lãi cuối kỳ do OCB công bố thời điểm tính lãi + 4%/năm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay này là quy hoạch và tài sản gắn liền trên đất của nhà số 331 (số 58/1-2) Trần Xuân Soán, Phường Tân Kiên, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và quy hoạch có tài sản gắn liền trên đất số 331/11 Trần Xuân Soán, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

**16. THU VÀ CÁC KHOẢN PHÍ IN PHÒNG C**

	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu GTGT	72.861.519	469.642.001
Thu Thu nhập doanh nghiệp	2.473.451.878	3.635.762.621
Thu thu nhập cá nhân	14.688.349	172.715.190
<b>Cộng</b>	<b>2.561.001.746</b>	<b>4.278.119.812</b>

**17. CHI PHÍ PHÁT SINH**

	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trích chi phí thuê nhà	75.000.001	300.000.000
Trích trích chi phí lãi vay	222.331.944	77.786.528
Trích trích chi phí kế toán	51.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>348.331.945</b>	<b>377.786.528</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc cùng với Báo cáo tài chính kèm theo)

**18. CÁC KHOẢN PHÍ TRẢ, PHÍ IN PING NH KÁC**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Bồi hiểm xã hội	28.034.900	39.395.438
Kinh phí công đoàn	4.860.000	2.290.000
Các Công ty thành viên của Dreamhouse	5.584.803.889	4.155.897.225
Bồi hiểm thất nghiệp	3.136.456	-
Các khoản phí trả, phí in p khác	60.095.000	410.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.680.930.245</b>	<b>4.607.582.663</b>

**19. V NCH S H U**

**19.1 CHI TIẾT V N UT CÁCH S H U**

Đến hết ngày 31/12/2010, đã quá thời hạn qui định về góp vốn là 3 năm, các công ty thành viên của Công ty vẫn chưa góp vốn theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Tình hình góp vốn của Công ty như sau:

	V n i u l theo KKD	V n ã g ó p n 31/12/2010	V n g ó p t h i u n 31/12/2010
	VND	VND	VND
V n i u l	300.000.000.000	183.997.020.000	116.002.980.000

Chi tiết v n ut cách s h u tính ngày 31/12/2010 như sau:

	31/12/2010		
	S l ợ ng CP	VND	T ỉ
Hội đồng Quản trị	5.940.464	59.404.640.000	32%
Ban Tổng Giám đốc	122.143	1.221.430.000	1%
Ban Kiểm soát	332.565	3.325.650.000	2%
Các công khác	12.004.530	120.045.300.000	65%
<b>Cộng</b>	<b>18.399.702</b>	<b>183.997.020.000</b>	<b>100%</b>

**19.2 CÁC GIAO DỊCH V V N V I CÁC CH S H U VÀ PHÂN PH IC T C, CHIA L NHU N**

	N m 2010	N m 2009
	VND	VND
<b>V n ut cách s h u</b>		
+ V n góp u n m	149.900.000.000	120.564.060.000
+ V n góp t ợ ng trong n m	34.097.020.000	29.335.940.000
+ V n góp gi m trong n m	-	-
+ V n góp c u i n m	183.997.020.000	149.900.000.000
<b>C t c, l i nh u ã chia</b>	<b>13.297.832.000</b>	<b>-</b>

**THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TI P)**

(Các thuy t minh này là b ph n h p thành và c n c c ng th i v i Báo cáo tài chính kèm theo)

**19. V NCH S H U (TI P)**

**19.3 B NG ICHI UBI N NG C AV NCH S H U**

	V n ut c ach s h u	Th ng đ v n c ph n	Qu khác thu c v nch s h u	C phi u qu	Qu ut phát tri n	Qu d phòng tài chính	L i nhu n sau thu ch a phân ph i	C ng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>01/01/2009</b>	<b>120.564.060.000</b>	<b>7.476.022.000</b>	<b>804.156.477</b>	<b>(3.100.000.000)</b>	<b>1.189.741.024</b>	<b>967.638.113</b>	<b>921.530.249</b>	<b>128.823.147.863</b>
- T ng v n trong n m	29.335.940.000	-	-	-	-	-	-	29.335.940.000
- L i nhu n t ng trong n m	-	-	-	-	-	-	15.345.038.113	15.345.038.113
- T ng khác	-	17.032.235.120	-	(1.407.420.000)	-	-	-	15.624.815.120
- Gi m khác	-	(2.354.210.000)	(498.843.000)	4.507.420.000	(510.223.431)	-	-	1.144.143.569
<b>31/12/2009</b>	<b>149.900.000.000</b>	<b>22.154.047.120</b>	<b>305.313.477</b>	<b>-</b>	<b>679.517.593</b>	<b>967.638.113</b>	<b>16.266.568.362</b>	<b>190.273.084.665</b>
<b>01/01/2010</b>	<b>149.900.000.000</b>	<b>22.154.047.120</b>	<b>305.313.477</b>	<b>-</b>	<b>679.517.593</b>	<b>967.638.113</b>	<b>16.266.568.362</b>	<b>190.273.084.665</b>
- T ng v n trong n m	34.097.020.000	-	-	-	-	-	-	34.097.020.000
- L i nhu n t ng trong n m	-	-	-	-	-	-	19.002.108.129	19.002.108.129
- Trích l p các qu	-	-	-	-	767.251.906	767.251.906	(1.534.503.812)	-
- Trích khen th ng, phúc l i	-	-	-	-	-	-	(767.251.906)	(767.251.906)
- Chia c t c	-	-	-	-	-	-	(13.297.832.000)	(13.297.832.000)
- Gi m các qu	-	-	(219.075.000)	-	(1.437.508.821)	-	-	(1.656.583.821)
- Phát hành c phi u th ng	-	(7.494.510.000)	-	-	-	-	-	(7.494.510.000)
- Chi phí phát hành c phi u	-	(185.330.000)	-	-	-	-	-	(185.330.000)
- Gi m khác	-	-	(86.238.477)	-	-	-	-	(86.238.477)
<b>31/12/2010</b>	<b>183.997.020.000</b>	<b>14.474.207.120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.260.678</b>	<b>1.734.890.019</b>	<b>19.669.088.773</b>	<b>219.884.466.590</b>

Trong n m, Công ty ã t i n hành t ng v n i u l và trích l p các qu t l i nhu n sau thu theo Ngh quy t h p i h i ng C ông ngày 27/04/2010.

**THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TI P)**

(Các thuy t minh này là b ph n h p thành và c n c c ng th i v i Báo cáo tài chính kèm theo)

**19. V N CH S H U (TI P)**

**19.4 C PHI U**

	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	<b>S l ng</b>	<b>S l ng</b>
S l ng c phi u c phép ban hành	30.000.000	30.000.000
SL c phi u c phát hành và góp v n	18.399.702	14.990.000
+ C phi u th ng	18.399.702	14.990.000
+ C phi u u ãi	-	-
S l ng c phi u c mua l i	-	-
+ C phi u th ng	-	-
+ C phi u u ãi	-	-
S l ng c phi u ang l u hành	18.399.702	14.990.000
+ C phi u th ng	18.399.702	14.990.000
+ C phi u u ãi	-	-
<i>M nh giá c phi u:</i>	<i>10.000 VND</i>	<i>10.000 VND</i>

**19.5 CÁC QU**

	<b>31/12/2010</b>	<b>01/01/2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Qu u t phát tri n	9.260.678	679.517.593
Qu d phòng tài chính	1.734.890.019	967.638.113
Qu khác thu c v n ch s h u	-	305.313.477

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG C P D CH V**

	<b>N m 2010</b>	<b>N m 2009</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>T ng doanh thu bán hàng, cung c p d ch v</b>	<b>58.772.212.629</b>	<b>18.763.604.284</b>
<i>Trong ó:</i>		
+ Doanh thu môi gi i b t ng s n	6.472.065.454	12.176.455.835
+ Doanh thu bán b t ng s n	50.483.547.273	4.200.000.000
+ Doanh thu cho thuê v n phòng, c n h	567.024.616	789.031.433
+ Doanh thu ào t o	399.040.000	1.021.400.000
+ Doanh thu cung c p thông tin lên m ng	-	36.363.636
+ Doanh thu bán sách	713.476.631	295.836.338
+ Doanh thu hoa h ng i lý ch ng khoán	137.058.655	244.517.042

**21. GIÁ V N HÀNG BÁN**

	<b>N m 2010</b>	<b>N m 2009</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá v n c a hàng hóa, d ch v ã cung c p	910.059.855	2.848.174.694
Giá v n c a B t ng s n u t	38.992.086.500	3.650.400.000
<b>C ng</b>	<b>39.902.146.355</b>	<b>6.498.574.694</b>



**THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TI P)**

(Các thuy t minh này là b p h n h p thành và c n c c ng th i v i Báo cáo tài chính kèm theo)

**22. DOANH THU HO T NG TÀI CHÍNH**

	N m 2010	N m 2009
	VND	VND
Lãi ti n g i, ti n cho vay	1.028.075.174	1.706.597.810
Lãi u t trái phi u, c phi u	792.600.000	970.090.316
C t c, l i nhu n c chia	10.273.444.640	2.461.674.000
Hoàn nh p đ phòng gi m giá ch ng khoán	-	2.061.458.513
Chêch l ch ph n chuy n nh ng v n góp	-	8.360.000.000
<b>C ng</b>	<b>12.094.119.814</b>	<b>15.559.820.639</b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	N m 2010	N m 2009
	VND	VND
Lãi ti n vay	3.103.870.608	2.840.439.454
L do chuy n nh ng ch ng khoán	94.076.000	-
L do thanh lý các kho n u t	-	800.610.813
L chênh l ch t giá ch a th c hi n	211.622	-
D phòng gi m giá u t dài h n	1.497.250.000	-
Chi phí tài chính khác	9.952.387	320.203.684
<b>C ng</b>	<b>4.705.360.617</b>	<b>3.961.253.951</b>

**24. THU NH P KHÁC**

	N m 2010	N m 2009
	VND	VND
Thanh lý công c , d ng c	72.696.946	-
Thu ti n c c do khách hàng thanh toán tr h n	1.400.000.000	-
Thu chênh l ch quy n mua c n h	4.900.000.000	-
Thu nh p khác	9.888.000	33.169.853
<b>C ng</b>	<b>6.382.584.946</b>	<b>33.169.853</b>

**25. CHI PHÍ KHÁC**

	N m 2010	N m 2009
	VND	VND
Thanh lý công c , d ng c	63.696.946	-
Chi phí chuy n nh ng c n h	3.700.000.000	-
Chi phí khác	-	23.492.204
<b>C ng</b>	<b>3.763.696.946</b>	<b>23.492.204</b>

**THUY T MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TI P)**

(Các thuy t minh này là b p h n h p thành và c n c c ng th i v i Báo cáo tài chính kèm theo)

**26. CHI PHÍ THU THU NH P DOANH NGHIỆP PHI N HÀNH**

**26.1 CHI PHÍ THU THU NH P DOANH NGHIỆP P T HO T NG KINH DOANH**

	N m 2010	N m 2009
	VND	VND
<b>T ng l i nhu n k toán tr c thu</b>	<b>11.648.747.927</b>	<b>18.431.200.734</b>
Các kho n i u ch nh t ng, gi m l i nhu n k toán xác nh l i nhu n ch u thu TNDN	(6.595.211.616)	1.794.985.669
- Các kho n i u ch nh t ng	3.678.233.024	4.256.659.669
- Các kho n i u ch nh gi m	10.273.444.640	2.461.674.000
T ng thu nh p ch u thu	5.053.536.311	20.226.186.403
Thu su t thu thu nh p doanh nghiệp	25%	25%
Thu TNDN ph i n p trong n m	1.263.384.078	5.056.546.601
Thu TNDN c gi m trong n m	-	1.558.183.980
<b>Chi phí thu TNDN hi n hành d tính</b>	<b>1.263.384.078</b>	<b>3.498.362.621</b>

**26.1 CHI PHÍ THU THU NH P DOANH NGHIỆP P T HO T NG CHUY N NH NG B T NG S N**

	N m 2010	N m 2009
	VND	VND
Doanh thu t ho t ng chuy n nh ng B S	50.483.547.273	4.200.000.000
Chi phí t ho t ng chuy n nh ng B S	38.992.086.500	3.650.400.000
Thu nh p t ho t ng chuy n nh ng B S	11.491.460.773	549.600.000
Thu thu TNDN ph i n p trong n m	25%	25%
<b>Chi phí thu TNDN hi n hành d tính</b>	<b>2.872.865.193</b>	<b>137.400.000</b>

**27. LÃI C B N TRÊN C PHI U**

**27.1 LÃI C B N TRÊN C PHI U**

	N m 2010	N m 2009
	VND	VND
L i nhu n phân b cho c ông s h u c phi u ph thông	19.003.959.429	15.345.038.113
S bình quân gia quy n c a c phi u ang l u hành trong k	15.579.964	11.941.664
<b>Lãi c b n trên c phi u</b>	<b>1.220</b>	<b>1.285</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời và cần đọc kỹ trong Báo cáo tài chính kèm theo)

**27. LÃI CỐ ĐỊNH TRÊN CỐ ĐỊNH (TIẾP)**

**27.2 SỐ CỐ ĐỊNH BÌNH QUÂN GIA QUY ĐỊNH GIA QUY ĐỊNH ANGLU HÀNH**

	<b>N m 2010</b>	<b>N m 2009</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cố định phát hành năm	14.990.000	11.746.406
Cố định phát hành trong năm	3.409.702	3.553.594
Phát hành ngày 06/10/2010	1.498.902	-
Phát hành ngày 11/11/2010	780.591	-
Phát hành ngày 13/11/2010	112.000	-
Phát hành ngày 19/11/2010	771.900	-
Phát hành ngày 22/11/2010	246.309	-
Cố định qu	-	310.000
<b>Tổng số cố định bình quân gia quy định đang lưu hành tại thời điểm cuối năm</b>	<b>15.579.964</b>	<b>11.941.664</b>

**28. THÔNG TIN KHÁC**

**28.1 S LƯU SO SÁNH**

Số lưu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 của Công ty đã kiểm toán. Một số số liệu khác báo cáo trước đã được phân loại lại phù hợp với mục đích so sánh của báo cáo tài chính này.



**Dương Đức Thành**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2011

**Lê Thị Thuận**  
Kế toán trưởng