

CĂN NHÀ MƠ ƯỚC

BÁO CÁO

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2009

&

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2010

PH N A

T NG K THO T NG N M 2009

I. C I M TÌNH HÌNH 2009

N m 2009 tình hình kinh t Vi t Nam v n còn nhi u khó kh n, c bi t tình hình th tr ng b t ng s n & th tr ng tài chính trong n m qua v n còn nhi u b t n do nh h ng c a vi c suy thoái tài chính toàn c u t n m 2008. ây c ng chính là hai l nh v c ho t ng chính c a Công ty. Tr c nh ng khó kh n & di n bi n ph c t p c a tình hình kinh t n m 2009, các doanh nghi p càng ph i c g ng nhi u h n & c nh tranh gay g t r t nhi u ng v ng & t n t i, c bi t là các doanh nghi p kinh doanh b t ng s n. K t qu là nhi u doanh nghi p ph i i u ch nh k ho ch doanh thu, l i nhu n c a n m 2009 cho phù h p v i tình hình và kh n ng th c hi n.

V i n l c c a H i ng qu n tr , Ban Giám c và toàn th cán b nhân viên, Công ty ã t c m c t ng tr ng doanh thu n m 2009 v i m c 137% so v i n m 2008. Các ho t ng kinh doanh & môi gi i b t ng s n t k t qu nh t nh. Ho t ng u t tài chính c ng thu n l i h n n m 2008 t o i u ki n cho ho t ng chuy n nh ng v n và thu l i nhu n t các kho n u t v n.

II. K T QU HO T NG KINH DOANH

1. K t qu s n xu t kinh doanh

1.1 Tài s n-ngu n v n:

Ch tiêu	Th c hi n		(%) t ng(+)/ gi m(-)
	T i 31/12/2008	T i 31/12/2009	
Tài s n	168,655,216,764	223,324,824,968	32.42
<i>Tài s n ng nh n</i>	<i>46,282,428,584</i>	<i>44,764,192,184</i>	<i>(3.28)</i>
<i>Tài s n dài h n</i>	<i>122,372,788,180</i>	<i>178,560,632,784</i>	<i>45.92</i>
Ng u n v n	168,655,216,764	223,324,824,968	32.42
<i>N ph i tr</i>	<i>39,287,228,261</i>	<i>32,803,545,003</i>	<i>(16.50)</i>
<i>V n ch s h u</i>	<i>129,367,988,503</i>	<i>190,521,279,965</i>	<i>47.27</i>

1.2 Kết quả kinh doanh

Ch tiêu	Th c hi n		(%) t ng(+/ gi m(-)
	N m 2008	N m 2009	
I. Tổng doanh thu	14,449,699,405	34,356,594,776	137.77
Doanh thu bán hàng & dịch vụ	3,178,776,185	18,763,604,284	490.28
Doanh thu hoạt động tài chính	7,927,975,173	15,559,820,639	96.26
Doanh thu hoạt động khác	3,342,948,047	33,169,853	(99.01)
II. Tổng chi phí	13,739,231,746	15,375,794,042	11.91
Chi phí giá vốn hàng bán	665,724,608	6,498,574,694	876.17
Chi phí tài chính	7,276,590,631	3,961,253,951	(45.56)
Chi phí bán hàng	400,402,287	373,632,571	(6.69)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,109,127,281	4,518,840,622	(11.55)
Chi phí khác	287,386,939	23,492,204	(91.83)
III. Lợi nhuận trước thuế	710,467,659	18,980,800,734	2,571.59
IV. Thuế TNDN	529,755,166	3,635,762,621	586.31
V. Lợi nhuận sau thuế	180,712,493	15,345,038,113	8,391.41
VI. Lợi nhuận trên cổ phiếu	16	1,285	7,931.25

1.3 Kết quả thực hiện kế hoạch tài chính

Ch tiêu	N m 2009		% hoàn thành k ho ch
	K ho ch	Th c hi n	
L i nh u n tr c thu	31,000,000,000	18,980,800,734	61.23
C t c (*)	14%	10%	71.43
Qu l ng + th ng	2,200,000,000	1,593,846,079	72.45
Thù lao H QT, BKS	180,000,000	85,000,000	47.22

2. Tình hình các lĩnh vực kinh doanh chính

2.1 Mua bán & môi giới bất động sản.

Số vốn năm 2008 thì năm 2009 nền kinh tế trong nước có những chuyển biến tích cực hơn. Thị trường bất động sản bắt đầu ấm lên, thanh khoản thị trường... đã tạo điều kiện cho hoạt động mua bán, môi giới bất động sản của Công ty phát triển mạnh mẽ.

Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2009 đạt 18,7 tỷ đồng, trong đó hoạt động môi giới đóng góp 10,4 tỷ đồng và hoạt động bán bất động sản đạt 5,9 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động bán bất động sản là không đáng kể, do giá bán của

các bất động sản xuất của Công ty chia thành 4 nhóm nên chia bán ra trong năm. Giá trị bất động sản xuất tính đến thời điểm 31/12/2009 là hơn 47,8 triệu đồng.

2.2 *U t tài chính*

- Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chủ yếu là đầu tư dài hạn vào các Công ty liên kết trong Dreamhouse group và các công ty khác.
- Tổng doanh thu hoạt động tài chính năm báo cáo là hơn 15,5 triệu đồng. Trong đó: chuyển nhượng toàn bộ vốn liên doanh Vina Alliance (Dự án Vina Square 3,5 hecta tại 152 Trần Phú, Quận 5) mang lại cho Công ty khoản thu nhập hơn 8,3 triệu đồng; Thu nhập cổ tức từ Công ty thành viên liên kết trong hệ thống Dreamhouse group, Công ty Cổ phần Thủy Sản Sông Lũy là 2,5 triệu đồng; Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính là 2 triệu đồng; Thu nhập từ hoạt động tài chính khác là 2,7 triệu đồng.
- Các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhật Việt, Công ty Cổ phần KDL Saigon-Madagui: Trong năm 2009 Công ty không nhận được thu nhập từ các khoản đầu tư này, tuy nhiên tình hình kinh doanh của các công ty trong năm 2009 và dự kiến năm 2010 này là rất khả quan. Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt đã được niêm yết trên sàn Upcom (đang làm thủ tục chuyển qua sàn HAX) với thị giá tại thời điểm này là hơn 17.000 đồng/cp. Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhật Việt dự kiến sẽ thực hiện chia cổ tức năm 2009.

2.3 *U t d án*

Hiện Công ty chia có doanh thu từ hoạt động này tuy nhiên đây sẽ là cơ sở cho kế hoạch kinh doanh của năm sau. Trong năm 2009 Công ty đã thực hiện các dự án, liên kết thực hiện giai đoạn đầu của các dự án sau:

- ✓ Dự án Khu đô thị Căn Nhà Mới - Dreamhouse City (quy mô 80 hecta, tại Quận Trich - Tỉnh Nai)
- ✓ Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Dreamhouse Phuquoc Resort (quy mô 8,66 hecta, tại Phú Quốc – Kiên Giang)
- ✓ Dự án Trung tâm Thương mại Quốc tế (quy mô 7.224 m², tại Quận Nguyễn Thị Thập, Quận 7, Tp. HCM)
- ✓ Dự án Bệnh viện Khoa Quốc tế Hy Vọng Miền (quy mô 7.970 m², tại Tp. Tân An – Long An)

- ✓ Dự án Khách sạn Dreamhouse Cần Thơ (quy mô 3.014 m², tại thành phố Cần Thơ, Quận Trung, Khu Nam Cần Thơ)

(Chi tiết các dự án có tại website dreamhouse.vn)

2.4 Đào tạo

Việc đào tạo nhân lực theo hướng chuyên nghiệp cho chính Công ty, cho các Công ty con, và nâng cao hình ảnh của Dreamhouse trong ngành bất động sản, năm 2009, trung tâm đào tạo & cung cấp chương trình hành nghề kinh doanh bất động sản của Dreamhouse đã đào tạo hơn 7001 thành viên, doanh nghiệp thành lập.

2.5 Cho thuê văn phòng

Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng, cho thuê nhà trong năm 2009 đạt hơn 0,79 tỷ đồng. Đây là hoạt động đem lại lợi nhuận các bất động sản tốt trong khi chi phí thấp, góp phần đáng kể vào nguồn thu cho Công ty.

2.5 Dịch vụ tư vấn pháp lý:

Dịch vụ tư vấn pháp lý hoạt động theo hợp đồng với Công ty Cổ phần Tư vấn pháp lý Sao Việt tháng 3/2009, cung cấp dịch vụ tư vấn, chứng minh, chuyển nhượng mua bán chứng khoán cho khách hàng của Sao Việt. Doanh thu được chia năm 2009 đạt 245 triệu đồng.

3. Tình hình các công tác khác:

3.1 Quản trị doanh nghiệp

- Cán bộ nhân sự: không có biến động trong năm 2009.
- Văn duy trì và văn hành tốt nhất theo quy định của pháp luật theo tiêu chuẩn ISO 9001-2000
- Ban Tổng giám đốc công ty đã triển khai việc mô tả công việc các phòng ban, các chức danh công việc. Tiếp tục nâng cao hơn nữa tinh thần trách nhiệm của các phòng ban, cá nhân và có các sự đánh giá năng lực cá nhân.
- Công ty đã tiếp tục xây dựng quan hệ giữa công ty với cá nhân, giữa cá nhân với cá nhân thông qua việc ban hành và áp dụng các quy chế, quy định trong năm 2009 gồm: Thỏa thuận lao động; Quy chế văn phòng; Quy chế quản lý; Quy chế khen thưởng-phúc lợi. Việc thực hiện hóa các mối quan hệ trong Công ty là bước đầu tiên trong lộ trình xây dựng văn hóa doanh nghiệp mà Dreamhouse đang hướng tới.

3.2 Lao động - tín dụng - phúc lợi

- Số lao động tại 31/12/2009: 46 người
- Quy định ghi nhận: 1,593,846,079
- Thu nhập bình quân: 5,5 triệu đồng (bao gồm thuế, phúc lợi...)
- Trong năm đã trích quỹ phúc lợi để chi 02 chuyên tham quan nghỉ mát cho CNV

3.3 Đào tạo và xây dựng nguồn nhân lực

- Trong năm 2009 đã cử 06 lượt cán bộ đi tham gia lớp CEO nhằm nâng cao kiến thức quản lý.
- Toàn bộ công nhân viên chính thức của Công ty đều được tham gia các lớp kinh doanh bán hàng.
- Thông qua đào tạo các phòng ban hành nghề kinh doanh bán hàng, Công ty có gần 700 công nhân viên qua đào tạo bài bản.

3.4 Xây dựng thương hiệu

- Trong năm 2009 công tác thương hiệu tập trung vào việc Dreamhouse liên kết xuất bản công trình sách đã đăng ký lớp thành tích kiến trúc 1.000 năm Thăng Long - Hà Nội, gồm 20 cuốn, tập thể tác giả do ông Nguyễn Thành Trì và nhiều chuyên gia, giáo sư, tiến sĩ... tham gia. Hiện nay, tổng số sách đã xuất bản là 14/20 cuốn sách.
- Ngoài ra, Công ty còn tham gia một số hội chợ chuyên ngành bán hàng, duy trì việc phát hành báo tin “Áo Việt Nam”...

3.5 Chăm sóc cộng đồng

- Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Dreamhouse cũng chú trọng công tác chăm sóc cộng đồng. Trong năm 2009 Công ty tham gia một số hoạt động chăm sóc cộng đồng như: tài trợ 100 phần quà cho người nghèo P. Tân Kiên, tài trợ học bổng cho học sinh và hỗ trợ tài chính cho giáo viên Trường Tiểu học Bình Kiên (Tháp), đóng góp tài trợ cho công bào bả lả t Miền Trung, đóng góp cho Quỹ người nghèo Quận 4... với kinh phí ước tính 196 triệu đồng.

PHỤ B

K HO CH HO T NG N M 2010

N m 2010, H i ng qu n tr , Ban i u hành xác nh ây là n m nhi u c h i song song nh ng thách th c l n.

M c tiêu n m 2010:

Niêm y t c phi u trên S giao d ch ch ng khoán Tp. HCM, ho t ng công khai minh b ch theo tiêu chí công ty i chúng, t i a hóa l i ích cho c òng.

Nh n nh tình hình:

- L nh v c kinh doanh b t ng s n trong n m 2010 dù g p nhi u khó kh n, nh ng v n c xem là m t kênh u t h p d n.
- L nh v c u t v n: Tình hình kinh doanh kh quan c a các Công ty liên k t trong Dreamhouse group, các i tác chi n l c.

ây là nh ng c n c Công ty tri n khai k ho ch n m 2010.

I. K ho ch kinh doanh c th

Ch tiêu	Th c hi n n m 2009	K ho ch n m 2010	(%) t ng(+)/ gi m(-)
T ng tài sản	223,324,824,968	300,000,000,000	34.33
Tổng doanh thu	34,323,424,923	111,160,000,000	223.86
- Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	18,763,604,284	85,050,000,000	353.27
- Doanh thu hoạt ñng tài chính	15,559,820,639	26,110,000,000	67.80
Lãi nhuận trước thuế	18,980,800,734	39,550,000,000	108.37
Lãi nhuận sau thuế	15,345,038,113	31,565,000,000	105.70
Lãi cổ bản trên cổ phiếu	1,285	1,600	24.51
C t c (*)	10%	12%	20.00
Qu l ng	1,593,846,079	2,400,000,000	50.58
Thù lao H QT, BKS	85,000,000	300,000,000	252.94

II. Gi i pháp th c hi n.

1. Gi i pháp v kinh doanh: T p trung trên 2 m ng chính:

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

- Ho t ng mua bán b t ng s n: Công ty có k ho ch bán ra kho ng 60% giá tr các b t ng s n ang n m gi , ng th i y m nh ho t ng mua s - bán l c n h , t n n... D ki n ho t ng mua bán b t ng s n óng góp 70 t doanh thu.
- Ho t ng môi gi i: D ki n óng góp kho ng 12 t ng doanh thu trong n m 2010, t ng 14,6% so v i 2009

✓ *Ho t ng ut tài chính*

- Trong n m 2010 Công ty có k ho ch chuy n nh ng m t ph n v n ut t i m t s i tác (Công ty Cp Ck Sao Vi t, Công ty Cp Ck Nh t vi t, Công ty Cp Th y s n l). Tình hình kinh doanh n m 2009 và d ki n n m 2010 c a m t s công ty liên k t thu c Dreamhouse Group, Công ty Cp Ck Sao Vi t, Công ty Cp Ck Nh t vi t ... là kh quan và s chia l i nhu n/c t c cho Dreamhouse. D ki n thu nh p ho t ng tài chính, chuy n nh ng v n, c t c ... n m 2010 t kho ng 26,11 t ng.

2. Gi i pháp ngu n v n-tài chính

- T ng v n i u l t 149,9 t ng lên 200 t ng. Ngoài vi c áp ng v n cho các d án b t ng s n, còn t ng v n cho ho t ng mua bán b t ng s n.
- T ng v n vay tín d ng cho ho t ng mua bán b t ng s n.

III. Ho t ng ut d án

Trong n m 2010 s tri n khai các b c ti p theo c a 5 d án hi n t i.

- *D án Khu du l ch ngh d ng Dreamhouse Phuquoc Resort:*

Hi n ã c duy t Ph ng án t ng th b i th ng gi i t a theo quy t nh s 689/Q -UBND ngày 23/03/2009 c a UBND t nh Kiên Giang. Phê duy t 1/500 theo quy t nh s 84/Q -UBND ngày 21/11/2009 c a UBND t nh Kiên Giang. Trong n m 2010 s ti n hành n bù gi i t a. V n c n gi i ngân trong n m 2010 d ki n là 10 t ng.

- **D án Tr ợng Trung H c T Th c Qu c T**

Hì n i tác là Công ty TNHH Th ợng M i Tì n Th nh ã hoàn thành vi c ãn bù gi i t a và ã có quy t ãnh giao t (theo Quy t ãnh s 5734/Q -UBND ngày 14/12/2009 c a y Ban Nhân Dân Tp.HCM v vi c quy t ãnh giao cho Công Ty TNHH Th ợng M i Tì n Th nh s d ãng 7.224 m² t t i Ph ãng Bình Thu n, Qu ãn 7 u t xâý d ãng d án tr ợng Ph ã thông trung h c t th c). Hì n các bên liên quan ãng th a thu n v i i tác n c ngoài góp v n ãùng khai thác d án. D ã ki n v n gi i ãng ãn cho d án này trong n m 2010 kho ãng 20 t ãng.

- **D án Khu ô th C n Nhà M c - Dreamhouse City**

Hì n ã c duy t ch tr ợng theo công v n s 7446/UBND-CNN ngày 15/09/2009 c a UBND t ãnh ãng Nai. D ã ki n s duy t h s quy ho ch 1/2000 trong Quý III/2010, sau ó s t i p t c l p h s quy ho ch 1/500.

- **D án B nh Vi n a Khoa Qu c T Hy V ãng M i:**

Trong n m 2010, Công Ty CP B nh Vi n Qu c T Hy V ãng M i s hoàn thành gi y phép u t ãng th i tìm ki m thêm i tác n c ngoài th c hì n d án.

- **D án Khách s n Dreamhouse C n Th**

Trong n m 2010 s hoàn t t Báo cáo kh ã thi và th t c xin phép u t .

IV. Ho t ãng khác

- Các ho t ãng Qu ãn tr ão ãnh nghi p; Lao ãng - tì n l ãng - phúc l i; ào t o và xâý d ãng ngu ãn nhân l c; Xâý d ãng th ãng hi u; Ch m sóc c ãng ãng ...: trên c s rút kinh nghi m nh ãng vi c ã làm c và ch a làm c trong n m 2009, c ãng nh các m c tiêu trong n m 2010, Ban ãnh ão công ty s t i p t c t r i n khai trong n m 2010 nh m phù h p v i nh ãng yêu c u và tình hì n m i

Qu ãn 7, ngày tháng n m 2010

**CÔNG TY CP U T C N NHÀ M C
TM. H I ãNG QU ãN TR
CH T CH**

NG C THÀNH