

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **2010**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC



04

06

10

16

20

28

34

36

40

42

44

THÔNG DIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông,

Trước tiên, tôi xin chân thành cảm ơn sự tín nhiệm và ủng hộ của quý cổ đông, quý khách hàng trong những năm qua đã đồng hành và góp phần rất lớn giúp Intresco đạt được những thành quả tốt đẹp như ngày nay.

Trong giai đoạn 5 năm nhiệm kỳ II của Hội đồng Quản trị (2006 – 2010), Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà đã có bước phát triển mạnh mẽ vươn lên tầm cao mới với nhiều dự án phát triển và chỉnh trang đô thị, đã có một lượng lớn khách hàng trong nước và ngoài nước thân thiết và tiềm năng, đồng thời đã xây dựng và khẳng định uy tín của thương hiệu INTRESCO trên thị trường kinh doanh bất động sản và thị trường chứng khoán. Tuy nhiên, Công ty cũng đã trải qua giai đoạn đầy thử thách trong 2 năm 2008 – 2009 do tác động của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu lên nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Mặc dù vậy, Intresco đã phát huy truyền thống “đoàn kết, đồng thuận vượt qua khó khăn vì lợi ích chung” để Công ty tiếp tục trụ vững và phát triển. Với sự nỗ lực vượt bậc của tập thể người lao động, Công ty đã hoàn thành các mục tiêu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010 đã thông qua.



Năm 2011 là năm đầu tiên của giai đoạn 5 năm nhiệm kỳ III của Hội đồng Quản trị (2011 – 2015). Nền kinh tế vẫn chưa hoàn toàn hồi phục. Những chính sách vĩ mô của Chính phủ trong lĩnh vực tiền tệ và tín dụng ngân hàng để kiểm chế lạm phát, các quy định của pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản, sự biến động về giá cả vật tư, nhiên liệu... sẽ tiếp tục là những thử thách và khó khăn cho hoạt động sản xuất - kinh doanh của Công ty. Trước mắt chúng ta là một chặng đường dài; mỗi thành công cũng như thất bại, mỗi khó khăn và thách thức mà chúng ta đã vượt qua chắc chắn sẽ là những bài học kinh nghiệm quý báu cho sự phát triển trong tương lai. Trong 5 năm tới, Công ty hướng đến xây dựng Intresco trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng, chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư tài chính; là địa chỉ đáng tin cậy của các nhà đầu tư, của các doanh nghiệp trong và ngoài nước cùng tham gia hợp tác đầu tư, góp phần tạo nên những khu đô thị kiểu mẫu trong tương lai và một môi trường sống, làm việc văn minh, thân thiện với môi trường cho cư dân Thành phố. Tôi tin tưởng rằng: bằng những định hướng, mục tiêu rõ ràng, với sự đồng thuận của quý vị cổ đông, sự tin nhiệm, ủng hộ của quý khách hàng và sự quyết tâm để vững vàng “vượt sóng” của tập thể người lao động, Công ty sẽ không ngừng phấn đấu để xây dựng Intresco là nơi đặt niềm tin vững bền và đem lại lợi ích cao nhất cho quý cổ đông, khách hàng và xã hội.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin trân trọng bày tỏ lòng biết ơn chân thành và sâu sắc đối với sự chỉ đạo và giúp đỡ có hiệu quả của lãnh đạo các cấp và ban ngành hữu quan, các đối tác trong và ngoài nước, quý vị cổ đông, khách hàng, các nhà đầu tư, các cơ quan báo đài – đơn vị truyền thông và tập thể người lao động của Công ty, những người đã tin tưởng vào tiềm năng phát triển của Công ty, luôn đồng hành, sát cánh cùng Intresco trong những năm qua. Chúng tôi mong muốn sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ và hỗ trợ tích cực hơn nữa từ quý vị. Kính chúc quý cổ đông sức khỏe, hạnh phúc, thành công và tiếp tục đồng hành cùng sự phát triển của Intresco trên những chặng đường tiếp theo.



Q. CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NGUYỄN THÚC QUANG



Cao ốc Intresco Tower (Quận Phú Nhuận)

GIỚI THIỆU

Tổng quan

Tên Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà

Tên tiếng Anh

Investment and trading of Real estate joint stock Company

Tên viết tắt

INTRESCO

Vốn điều lệ

690.866.880.000 VNĐ

Tổng số lượng cổ phần

69.086.688 cổ phần

Trụ sở chính

18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đakao, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại

(84.8) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax: (84.8) 3829 3764

Website: www.intresco.com.vn

Email: intresco@intresco.com.vn

Ngành nghề kinh doanh

- *Kinh doanh bất động sản*: đầu tư kinh doanh các khu dân cư, cao ốc, khu công nghiệp,...; các hoạt động liên quan đến thuê và cho thuê các công trình xây dựng;...
- *Xây dựng*: Thi công và giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thi công các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí: sân golf, khu công nghiệp.
- *Dịch vụ*: Thực hiện các dịch vụ pháp lý và tư vấn về Nhà đất; dịch vụ môi giới, định giá và quản lý bất động sản.
- *Đầu tư tài chính*: Hợp tác khai thác các dự án tiềm năng
- *Nông lâm nghiệp*: Trồng cây ăn quả; cây lấy quả chứa dầu; cây công nghiệp.

Các cột mốc phát triển

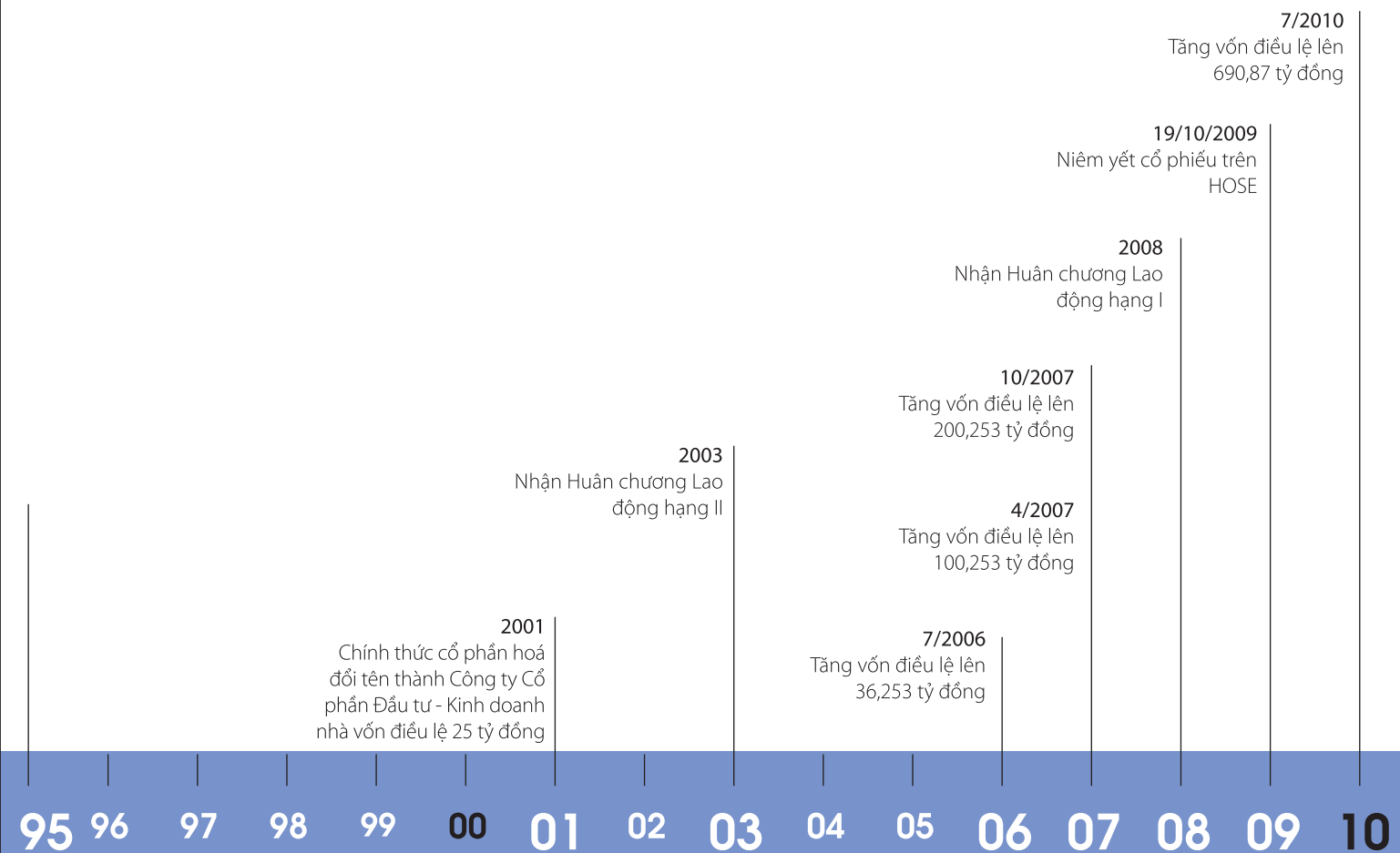
1988

Thành lập Công ty với tên gọi là Công ty Dịch vụ nhà

1995

Nhận Huân chương Lao động hạng III





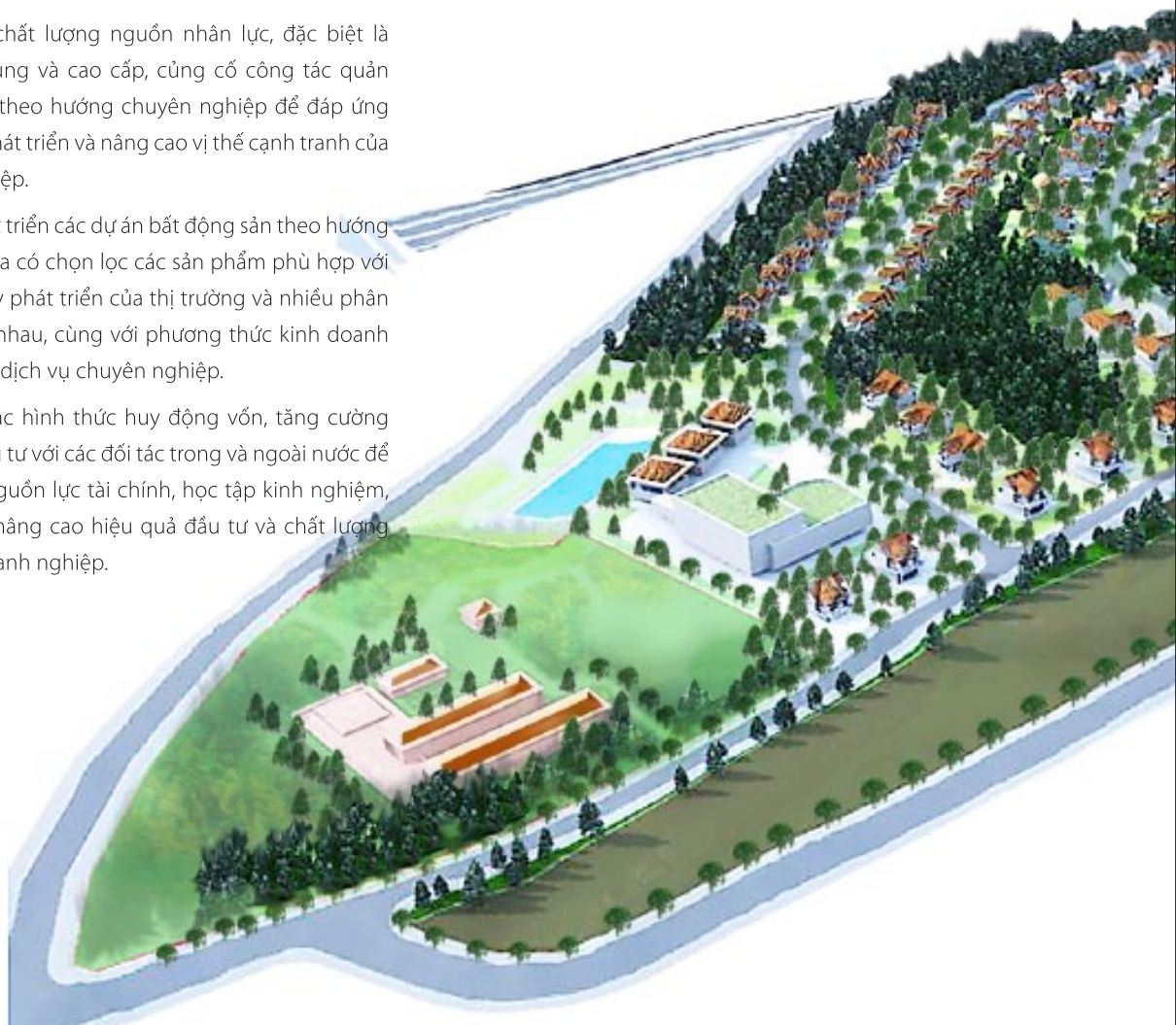
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2015

Mục tiêu

- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng và chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản
- Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp
- Duy trì mức tăng trưởng bình quân trên 20%/năm

Chiến lược

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân sự trung và cao cấp, củng cố công tác quản trị công ty theo hướng chuyên nghiệp để đáp ứng mục tiêu phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp.
- Đầu tư phát triển các dự án bất động sản theo hướng đa dạng hóa có chọn lọc các sản phẩm phù hợp với từng chu kỳ phát triển của thị trường và nhiều phân khúc khác nhau, cùng với phương thức kinh doanh đa dạng và dịch vụ chuyên nghiệp.
- Mở rộng các hình thức huy động vốn, tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo nguồn lực tài chính, học tập kinh nghiệm, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị doanh nghiệp.





Khu dân cư Thiên Phú Intresco Highland (Đắk Nông)

CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè

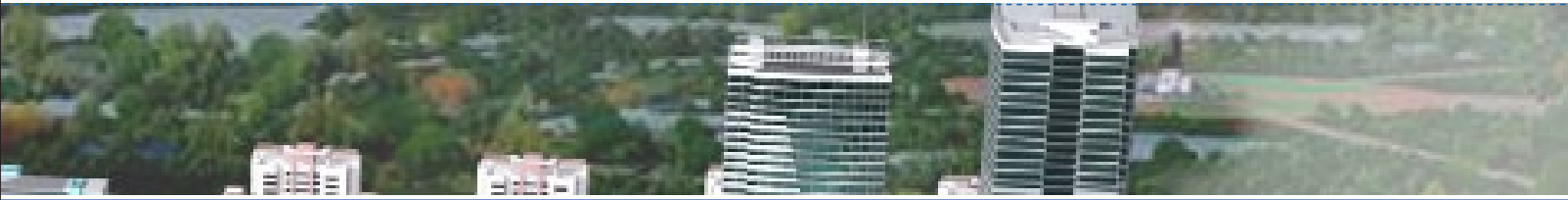
- Tổng vốn đầu tư: 1.500 tỉ đồng
- Thời gian đầu tư: 2008 – 2015
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM
- Quy mô diện tích: 56 ha đất tự nhiên
- Hình thức đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư
- Tiến độ thực hiện: Đã đền bù giải tỏa được hơn 80% diện tích đất dự án. Đang khởi công san lấp giai đoạn 1 (30 ha liền thửa) của dự án.

Dự án nằm trên trục đường Lê Văn Lương và tiếp giáp đường cao tốc vành đai 3 - nối Quốc lộ 1A với tỉnh Đồng Nai, gần khu đô thị sinh thái Hiệp Phước và khu đô thị GS của Hàn Quốc. Từ vị trí dự án có thể đi đến sân bay Long Thành trong tương lai hoặc có thể đi đến các Quận 2 và Quận 9 một cách thuận lợi, tránh được tình hình kẹt xe đang ngày một gia tăng trong Thành phố.

Dự án sẽ được phát triển thành một khu phức hợp, chung cư, biệt thự đơn lập, song lập, nhà liền kề vườn, liền kề phố, các khu trường học, y tế, trung tâm văn hóa, ... tạo ra một môi trường sống đầy tiện nghi và đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng có thu nhập bình quân đến khá giả cũng như các chuyên gia nước ngoài có nhu cầu ở và làm việc tại các khu công nghiệp lân cận.

Trung tâm Thương mại–Văn phòng - Căn hộ Intresco Tower

- Tổng vốn đầu tư : 760 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư : 2010 – 2013;
- Địa điểm đầu tư : Số 146 Nguyễn Văn Trỗi & 223 Hoàng Văn Thụ, P.8, Q.PN, TP.HCM
- Diện tích khuôn viên : 2.515,7 m²;
- Tầng cao xây dựng : 18 tầng và 1 hầm
- Diện tích sàn xây dựng : 21.000 m²
- Tiến độ thực hiện : Đã có giấy phép xây dựng, đang thi công phần móng
- Dự án có vị trí gần sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, cửa ngõ vào trung tâm Thành phố và đường cao tốc xuyên Á đi Bình Dương, rất thuận lợi cho việc đi vào trung tâm thành phố cũng như các vùng lân cận.
- Ưu thế lớn của dự án là được xây dựng căn hộ trên trục đường chỉ tập trung các cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, trường học và khách sạn.



Trung tâm Thương mại–Văn phòng – Căn hộ Intresco Plaza

- Tổng vốn đầu tư : 3.700 tỉ đồng
- Thời gian đầu tư : 2007 - 2015
- Địa điểm đầu tư : Ngã tư Lý Chính Thắng – Nam kỳ Khởi Nghĩa (Q.3)
- Diện tích khuôn viên : 6.582 m²
- Tầng cao xây dựng : 25 tầng và 2 hầm
- Diện tích sàn xây dựng : 77.320 m²
- Cao ốc tọa lạc trên 2 mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa và Lý Chính Thắng. Từ vị trí dự án, chỉ mất 5 phút để đi vào trung tâm Thành phố và khoảng 10 phút để đi đến sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất cũng như các địa điểm văn hóa du lịch khác như: Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện Thành phố, Bảo tàng chứng tích chiến tranh, trung tâm mua sắm Diamond Plaza, CentrePoint, Parkson, Vincom Center v.v...
- Dự án đem lại cho cư dân, người thuê và khách một không gian làm việc - vui chơi - giải trí trong một quần thể thống nhất hiện đại bao gồm khu căn hộ cao cấp, văn phòng, khu mua sắm và bãi đậu xe.

Khu Dân cư Thiên phú Intresco Highland (ĐăkNông)

- Tổng vốn đầu tư: 420 tỷ
- Thời gian đầu tư: 2010 - 2014
- Địa điểm đầu tư: Thị xã Gia Nghĩa – Tỉnh ĐăkNông
- Diện tích khuôn viên: 44,68 ha
- Tiến độ thực hiện: Đã có quy hoạch chi tiết 1/500, Đang san lấp mặt bằng.
- Dự án tọa lạc tại trên một đồi cao so với mực nước biển là 664m – vốn là sân bay cũ nên sở hữu một địa thế khá lý tưởng, tận hưởng hoàn toàn cảnh quan thiên nhiên của núi rừng nhìn từ trên cao. Không chỉ mang đến cuộc sống tiện nghi, hiện đại trong từng căn nhà, Khu thương mại dịch vụ - dân cư Thiên Phú Intresco HighLand được xây dựng thành một quần thể phức hợp bao gồm: khách sạn, khu thương mại, các dịch vụ trên đỉnh đồi, khu biệt thự trong rừng, dọc sườn đồi chen lẫn trong 15 ha diện tích rừng thông và những tiện ích gắn liền với nhịp sống hàng ngày của cư dân nơi đây như: hồ bơi, quảng trường, trường học, nhà hàng, văn phòng, trung tâm triển lãm hội nghị, ... Đặc biệt, nơi đây có khí hậu tương tự như Đà Lạt nên nhà ở không chỉ dùng để ở mà còn là nơi nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp. Dự kiến có khoảng 180 đến 230 căn biệt thự được thiết kế thành 3 loại hình chính gồm: biệt thự có diện tích từ 300 - 400m², biệt thự vườn có diện tích từ 500 - 800m² và nhà liên kế phố kết hợp thương mại – dịch vụ có diện tích 200m².

Khu Công nghiệp Bà Hai Năm

- Thời gian đầu tư: 2010 - 2015
- Địa điểm đầu tư: Xã Lộc Hưng - Huyện Trảng Bàng – Tỉnh Tây Ninh
- Diện tích dự án: 190 ha
- Tiến độ thực hiện: Đang điều tra thống kê lập phương án đền bù

Dự án cách TP.HCM khoảng 50 km, nằm trong khu quy hoạch phát triển tổng thể, hứa hẹn trở thành khu vực công nghiệp - khoa học kỹ thuật của tỉnh Tây Ninh. Khu đất rộng 190 ha sẽ được phát triển thành một khu dân cư hiện đại, đa chức năng với diện tích 35 ha và một khu công nghiệp xanh rộng 153 ha. Trong tương lai, khu công nghiệp này sẽ trở thành khu đa công nghiệp đa ngành. Trọng tâm của dự án là tạo ra khu công nghiệp hợp nhất và môi trường dân cư hiện đại, đem đến cho nhà đầu tư cũng như người dân định cư những dịch vụ và tiện nghi chất lượng nhất.

Khu nhà vườn – du lịch sinh thái Long Phước

- Tổng vốn đầu tư: 1.620 tỷ
- Thời gian đầu tư: 2009 - 2014
- Địa điểm đầu tư: Long Phước – Quận 9 – Tp.Hồ Chí Minh
- Diện tích khuôn viên: 105,2 ha
- Tiến độ thực hiện: Đền bù giải toả được 20%

Là một dự án khu dân cư sinh thái cao cấp, các căn biệt thự được xây dựng trong khuôn viên 300 m² – 500 m² cùng với các hạ tầng xã hội khác trên một khuôn viên rộng lớn.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đánh giá công tác Quản trị năm 2010

Năm 2010, tình hình kinh tế thế giới và trong nước vẫn còn diễn biến phức tạp. Mặc dù tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt 6,78% nhưng tình hình lạm phát còn nhiều biến động, chỉ số giá tiêu dùng vượt lên hai con số, lãi suất huy động của ngân hàng tăng cao đẩy lãi suất cho vay đạt gần 20% năm, sự biến động của tỷ giá ngoại tệ, giá vàng và vật tư nguyên liệu cùng các chính sách của Chính Phủ về tín dụng ngân hàng và nhà ở, đất đai... đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của doanh nghiệp bất động sản cũng như sự hồi phục thật sự của thị trường bất động sản.

Kết quả hoạt động năm 2010

Trước những diễn biến khó khăn và cạnh tranh gay gắt của thị trường bất động sản khi nguồn cung dồi dào và người mua chỉ lựa chọn những dự án phù hợp với nhu cầu thực tế của mình, đồng thời chịu áp lực nặng nề của việc bảo đảm nguồn lực tài chính để hoạt động, Hội đồng quản trị Công ty đã xác định các chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế của thị trường và năng lực nội tại của đơn vị tập trung vào một số nội dung chủ yếu như sau:

- + Tiếp tục tái cơ cấu danh mục đầu tư các dự án: tiếp tục khai thác kinh doanh các dự án dở dang, chuyển nhượng phần vốn góp Công ty trong một số dự án để thu hồi vốn, tập trung đầu tư các dự án có tiềm năng.
- + Cân đối và cơ cấu lại nguồn tài chính: bằng cách tăng cường thu hồi công nợ, giảm nợ vay ngắn hạn, huy động thêm vốn bằng hình thức phát hành cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán.
- + Tiếp tục củng cố công tác quản trị Công ty.

Kết quả trong năm 2010, Công ty đã đạt doanh thu 1.134,015 tỷ đồng (114,16% KH), lợi nhuận sau thuế đạt 202,849 tỷ đồng (101,42% KH), lãi cơ bản trên một cổ phiếu là 3.446 đồng. Thương hiệu INTRESCO được củng cố và cổ phiếu ITC có tính thanh khoản cao trên thị trường.

Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 23 phiên họp thường kỳ và bất thường, ban hành các Nghị quyết và Quyết định kịp thời, phù hợp với từng thời điểm và điều kiện cụ thể của đơn vị như: phát hành cổ phiếu thưởng và cổ phiếu phát hành thêm để nâng vốn điều lệ từ 230,288 tỷ đồng lên 690,866 tỷ đồng, thoái vốn tại một số công ty liên kết, chuyển nhượng phần đầu tư tại dự án Phước Kiển Nhà Bè, củng cố tổ chức bộ máy v.v...

Tình hình tài chính: (đến 31/12/2010)

Về cơ cấu tài sản:

* Tổng tài sản của Công ty đạt 2.776,657 tỷ đồng giảm 5,93% so với đầu năm, trong đó tài sản ngắn hạn là 2.213,509 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 563,148 tỷ đồng

* **Tổng nguồn vốn:** 2.776,657 tỷ đồng trong đó nợ phải trả là 818,481 tỷ đồng (giảm 50,22% so với đầu năm) và vốn chủ sở hữu là 1.958,175 tỷ đồng tăng 48,12% do cổ phiếu thưởng và cổ phiếu phát hành thêm.

* Tỷ lệ:

- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản:	20,28%
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản:	79,72%
- Nợ phải trả/ Tổng tài sản:	29,48%
- Vốn chủ sở hữu/ Tổng tài sản:	70,52%

Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông:

Vốn điều lệ Công ty trong năm 2010 đã tăng từ 230.288.960.000 đồng lên 690.866.880.000 đồng, với tổng số gần 5.800 cổ đông, cơ cấu cổ đông như sau:

- Cổ đông vốn Nhà nước:	16,15%
- Cổ đông nước ngoài:	10,64%
- Cổ đông khác:	73,21%

Đánh giá chung:

Năm 2010, trong tình hình kinh tế còn khó khăn, nhưng Công ty cũng đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh và thực hiện đầy đủ các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2010, Công ty cũng đã chuẩn hóa công tác quản trị, hạn chế rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động và công bố thông tin, tuy vậy Công ty vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn trong việc huy động các nguồn lực cũng như trong điều kiện thực tế của thị trường để triển khai có hiệu quả các dự án trong năm 2010 và trong các năm tiếp theo.

Phương hướng hoạt động năm 2011

Mục tiêu chung:

Năm 2011, tình hình kinh tế thế giới còn diễn biến phức tạp. Các chính sách kinh tế của Chính phủ trong việc kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô đặc biệt trong lĩnh vực tiền tệ ngân hàng, thắt chặt cho vay bất động sản và chứng khoán cùng sự tăng cao giá cả vật tư nhiên liệu và việc áp dụng các quy định pháp lý về nhà ở, thuế, đất đai... khiến thị trường bất động sản vốn đã chìm lắng càng khó khăn thêm. Mục tiêu của Công ty trong năm 2011 tập trung: sử dụng hiệu quả nguồn vốn trong đầu tư dự án, nâng cao công tác quản trị Công ty và chất lượng nguồn nhân lực, củng cố thương hiệu INTRESCO trên thị trường.

Dự kiến chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2011:

Trên cơ sở các dự án đang triển khai giai đoạn chuẩn bị đầu tư, các dự án đang khai thác dở dang và các nguồn lực nội tại của đơn vị, kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến như sau:

+ Tổng chi phí đầu tư:	1.685 tỷ đồng
+ Tổng doanh thu:	826 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế:	100 tỷ đồng
+ Cổ tức	13%

Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu xây dựng Công ty trở thành một đơn vị kinh doanh bất động sản chuyên nghiệp trong đầu tư và xây dựng dự án, phân phối sản phẩm và quản lý sau dự án nhằm đảm bảo hiệu quả và thỏa mãn mọi yêu cầu khách hàng, Công ty xác định chiến lược kinh doanh và một số giải pháp chủ yếu như sau:

* Tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án: ưu tiên triển khai các dự án dở dang có khả năng thu hồi vốn nhanh (Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại sân bay Gia Nghĩa tỉnh Đắk Nông, dự án khu dân cư Nhơn Đức Nhà Bè), triển khai các dự án tiềm năng (Dự án cao ốc Intresco Plaza 83 Lý Chính Thắng, Q3), mở rộng đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Dự

án Bàu Hai Năm thuộc huyện Trảng Bàng, Tây Ninh) phục vụ cho năm 2011 và các năm tiếp theo.

* Tìm kiếm đảm bảo nguồn lực tài chính để hoạt động: tập trung thu hồi công nợ, cân đối đầu tư tài chính và xem xét thoái vốn tại các công ty liên kết hoạt động không hiệu quả, xây dựng kế hoạch phát hành trái phiếu doanh nghiệp hoặc hợp tác đầu tư để huy động vốn v.v...

* củng cố công tác quản trị Công ty: nâng cao chất lượng nguồn nhân lực đặc biệt nhân sự trung cao cấp; tăng cường công tác nghiên cứu và phát triển, dịch vụ marketing bán hàng và quản lý bất động sản để từng bước chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản lý – dịch vụ đáp ứng yêu cầu phát triển ngày càng cao của Công ty

Kết luận

Năm 2011 là năm đầu tiên của nhiệm kỳ III (2011-2015) của Hội đồng quản trị, cũng là năm đầy khó khăn thử thách, là bước đệm cho các năm tiếp theo của Công ty. Để đặt nền tảng cho sự phát triển bền vững trong thời gian tới, Công ty tin tưởng rằng với sự ủng hộ và hậu thuẫn của quý cổ đông, sự nỗ lực và đồng thuận của tập thể Hội đồng quản trị, Ban điều hành, người lao động cùng sự tín nhiệm của khách hàng và các đơn vị bạn, INTRESCO sẽ hoàn thành nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao phó trong năm 2011 và tiếp tục là địa chỉ đáng tin cậy của các nhà đầu tư.



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC



Những thay đổi về cổ đông góp vốn

Cổ đông	Chức vụ	Số hữu ban đầu (cổ phiếu)	Thay đổi			Số hữu cuối (cổ phiếu)
			Mua	Bán	Tăng vốn	
Trương Minh Thuận	Ủy viên HĐQT- TGD	92.383	45.000		184.766	342.149
Lê Văn Trường	Ủy viên HĐQT- Phó TGD	33.077	5.000	12.000	42.154	68.231
Nguyễn Thị Lang	Ủy viên HĐQT	107.093		267.730	214.186	53.549
Đoàn Hữu Chí	Ủy viên BKS	7.672		3.500	15.344	19.516
Vietnam Azalea Fund	Cổ đông lớn	2.300.000	3.999.140	1.180.000	2.800.000	7.919.140

Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động đầu tư bất động sản

Năm 2010, tổng chi phí đầu tư đã thực hiện là 706,70 tỉ đồng, đạt 153,6% so với kế hoạch; trong đó chi phí cho hoạt động xây lắp là 217 tỉ đồng, và đầu tư cho dự án 490 tỉ đồng.

Đầu tư dự án chủ yếu tập trung vào:

- Cao ốc Thịnh Vượng – Quận 2: xây dựng và hoàn thiện công trình
- KDC Đa Phước – Bình Chánh: chi phí đất
- KDC Long Thới – Nhà Bè: đã giải toả hơn 80% dự án và đang triển khai san lấp phần 30ha đất trống liền thửa.
- Dự án Thiên Phú Intresco Highland – Đắc Nông: chi phí đất
- Cao ốc Intresco Tower (Nguyễn Văn Trỗi – Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận): đã hoàn tất thủ tục xây dựng, đang triển khai thi công phần móng
- Và một số dự án khác

Hoạt động đầu tư tài chính

Tổng vốn đầu tư vào các công ty liên kết và các công ty cổ phần khác là 432,23 tỉ đồng. Hầu hết các công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và đang ở giai đoạn triển khai dự án. Cổ tức nhận được từ các đơn vị góp vốn trong năm là 10,73 tỉ đồng.

Trong năm, Công ty góp vốn thành lập công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương để khai thác dự án khu dân cư 33,9 ha tại xã Tương Bình Hiệp – Bình Dương, góp vốn bằng đất đã có.

Thực hiện chủ trương cơ cấu lại danh mục đầu tư, Công ty đã rút vốn ra khỏi Công ty Cổ phần Thiết bị Vật tư – Du lịch và Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú. Không tăng thêm vốn vào các đơn vị đã góp vốn.

Kết quả hoạt động đầu tư – kinh doanh

(ĐVT: triệu đồng)

Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh	Kế hoạch	Thực hiện	
		Giá trị	%
CƠ CẤU DOANH THU	993.317	1.134.015	114,16%
Kinh doanh nhà	688.747	693.866	100,74%
Xây lắp, nhận thầu (*)	210.000	281.092	133,85%
Dịch vụ địa ốc và cho thuê	10.000	15.792	157,92%
Tài chính và khác	84.570	143.265	169,40%
CHI PHÍ ĐẦU TƯ	460.000	706.704	153,63%
Kinh doanh nhà	260.000	489.648	188,33%
Xây lắp, nhận thầu	200.000	217.056	108,53%
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	200.000	202.849	101,42%
CỔ TỨC	20%	20%	100%

(*) giá trị doanh thu xây lắp nội bộ là 160,62 tỉ đồng

Doanh thu

Kinh doanh nhà

- Tung ra chương trình bán hàng “hấp dẫn” cùng với sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực của khách hàng nên việc bán hàng vẫn đạt được kế hoạch.
- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà là 693,87 tỉ đồng, đạt 100,74% kế hoạch năm, được đóng góp từ các dự án: cao ốc An Khang, cao ốc Thịnh Vượng, dự án 13E Phong Phú, KDC Phường 7 quận 8 và từ một số dự án khác.

Xây lắp

- Xây dựng cao ốc Thịnh Vượng, san lấp hạ tầng khu dân cư 6B và hoàn tất một số hạng mục còn lại của các dự án khác. Và thi công các công trình bên ngoài. Quyết toán các công trình đã hoàn thành.
- Doanh thu xây lắp năm 2010 thực hiện là 281,09 tỉ đồng – trong đó giá trị xây lắp nội bộ là 160,62 tỉ đồng, đạt 108,53% kế hoạch năm.

Cho thuê bất động sản và pháp lý

- Các mặt bằng cho thuê dài hạn và ổn định. Trong năm, đưa 4.488,3 m2 mặt bằng dịch vụ - thương mại – văn phòng của Cao ốc An Khang và Thịnh Vượng (Quận 2) vào khai thác. Hoạt động này đóng góp 7,94 tỉ đồng doanh thu.
- Doanh thu của dịch vụ địa ốc là 7,98 tỉ đồng

Doanh thu tài chính và doanh thu khác

Thực hiện chủ trương cơ cấu lại danh mục đầu tư, công ty đã chuyển nhượng phần đầu tư tại một số dự án hợp tác cho đối tác khác như đất tại dự án Phước Kiển (Nhà Bè) và chuyển nhượng một phần vốn của dự án Tương Bình Hiệp (Bình Dương). Đồng thời chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú nhằm thu hẹp hoạt động đầu

tư tài chính.

Doanh thu được ghi nhận trong năm là 143,26 tỉ đồng.

Lợi nhuận

Trong năm 2010, bằng sự nỗ lực của mình trong hoạt động đầu tư và kinh doanh, đặc biệt là có phương án kinh doanh linh hoạt, mở các đợt bán hàng với giá bán phù hợp với đối tượng có nhu cầu ở thực sự nên mặc dầu thị trường bất động sản còn khó khăn nhưng công ty vẫn kinh doanh tốt. Đồng thời tăng cường quản lý chi phí với phương châm hợp lý, tiết kiệm và có nhiều biện pháp hợp lý trong tổ chức điều hành nên năm nay công ty đạt 202,85 tỉ đồng lợi nhuận sau thuế, tương ứng 101,42% kế hoạch năm.

Những tiến bộ đạt được

- Chào bán thành công hơn 23 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 22.000 đ/ cổ phiếu.
- Bổ sung 4.488,3m² mặt bằng Thương mại – Dịch vụ - Văn phòng cho thuê của cao ốc An Khang, Thịnh Vượng, đóng góp doanh thu hàng năm khoảng 10 tỉ đồng.
- Có chủ trương chính thức của Thủ tướng Chính phủ về việc bán chỉ định giá các mặt bằng trong khuôn viên dự án Intresco Plaza (Quận 3).
- Hoạt động marketing hiệu quả hơn, thể hiện rõ trên kết quả bán hàng của công ty trong điều kiện thị trường ảm đạm.
- Sắp xếp lại cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, hợp lý và hiệu quả hơn.
- Quản lý tài chính hiệu quả hơn, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh so với năm trước về giá trị tuyệt đối và trên một đơn vị doanh thu.

	Năm 2010	Năm 2009
Chi phí quản lý doanh nghiệp (tỉ đồng)	40,9	60,7
Chi phí quản lý/ đơn vị doanh thu	0,042	0,085

- Giảm thiểu nợ vay ngắn hạn trong năm từ 455,78 tỉ xuống còn 174,7 tỉ. Hệ số Nợ trên Tổng tài sản và trên Vốn chủ sở hữu đã giảm rất nhiều so với các năm trước. Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

	Năm 2010	Năm 2009
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,29	0,55
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,42	1,23

- Cơ cấu lại vốn đầu tư, tăng hiệu quả việc thu hồi công nợ nhằm tăng tính thanh khoản trong hoạt động kinh doanh.
- Cơ cấu lại danh mục đầu tư, chuyển nhượng lại một số dự án chậm thu hồi vốn để tập trung vốn cho các dự án có tiềm năng hơn.

Kế hoạch phát triển trong năm 2011

Năm 2011 vẫn được nhận định tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức với ngành bất động sản nói chung và Công ty Cp Đầu tư – Kinh doanh nhà nói riêng.

- Nền kinh tế trong nước còn nhiều bất ổn, lạm phát tăng cao.
- Các chính sách liên quan đến hoạt động đầu tư – kinh doanh bất động sản được ban hành liên tục và ngày càng siết chặt hơn. Các yếu tố chi phí như chi phí đền bù, chi phí sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác còn nhiều bất cập.
- Doanh nghiệp khó tiếp cận được nguồn vốn với chi phí hợp lý để đầu tư dự án.
- Cạnh tranh ngày càng gay gắt, các doanh nghiệp đầu tư vào bất động sản ngày càng nhiều với uy tín, chất lượng sản phẩm khác nhau.
- Sức mua giảm mạnh do chính sách của nhà nước về tài chính và tín dụng.

MỤC TIÊU

Trong tình hình này Công ty sẽ cân nhắc lại mức độ đầu tư và kinh doanh các dự án nhằm tránh việc đầu tư với chi phí cao nhưng đầu ra của sản phẩm không đảm bảo có kết quả tốt. Vì vậy, mục tiêu chính của công ty trong năm nay là:

- Củng cố công tác quản trị công ty, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.
- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tiết giảm chi phí.
- Bảo toàn vốn và tăng giá trị doanh nghiệp vì lợi ích cổ đông.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH

DVT: triệu đồng

Số TT	CÁC CHỈ TIÊU ĐẦU TƯ - KINH DOANH	Thực hiện năm 2010	Kế hoạch năm 2011
I	DOANH THU	1.135.056	826.397
1	Kinh doanh nhà	693.866	506.397
2	Xây lắp, nhận thầu (*)	281.092	250.000
3	Dịch vụ địa ốc và cho thuê	15.833	17.000
4	Tài chính và khác	144.265	53.000
II	CHI PHÍ ĐẦU TƯ	706.704	1.685.000
1	Kinh doanh nhà	489.648	1.475.000
2	Xây lắp, nhận thầu	217.056	210.000
III	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	202.649	100.000
IV	CỔ TỨC	20%	13%

* Doanh thu Xây lắp nhận thầu bao gồm giá trị xây lắp nội bộ



Khuôn viên Cao ốc An Khang



PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN

Đầu tư dự án

Công ty sẽ tiếp tục triển khai đầu tư các dự án dở dang và các dự án mới sau khi cân nhắc các yếu tố như nguồn vốn, đầu ra của sản phẩm và tính khả thi của dự án.

Các dự án sẽ triển khai đầu tư trong năm

- Dự án Thiên Phú Intresco Highlands Đak Nông 44,6ha: san lấp và đầu tư hạ tầng kỹ thuật 20ha đất trống (tương ứng 44,76% diện tích đất toàn dự án).
- Dự án Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè 55,6ha: đã đền bù hơn 80% diện tích, giai đoạn 1 sẽ san lấp và đầu tư hạ tầng kỹ thuật khoảng 30ha đất đã giải tỏa liên thửa.
- Cao ốc Intresco Plaza: hoàn tất các thủ tục hoán đổi mặt bằng và nghĩa vụ tài chính để hợp khối dự án.
- Cao ốc Intresco Tower (146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ, Phú Nhuận): đã có giấy phép xây dựng và tiếp tục triển khai thi công công trình.
- Khu công nghiệp Bàu Hai Nam - Trảng Bàng – Tây Ninh: Tiếp tục giải phóng mặt bằng dự án.
- Dự án 6B – lô 6,8: bàn giao nền nhà cho khách hàng và ghi nhận doanh thu.
- Và hoàn tất các pháp lý còn lại của một số dự án khác để bàn giao nền nhà cho khách hàng và ghi nhận doanh thu

Khai thác các mặt bằng hạ tầng xã hội tại các dự án để tăng nguồn kinh doanh cho Công ty.

Đầu tư tài chính

Cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết. Xem xét thoái vốn tại các công ty hoạt động không hiệu quả để dành nguồn lực cho các hoạt động có tỉ suất sinh lời cao hơn.



Khu dân cư Long Thới - Nhơn Đức - Nhà Bè

Công tác kinh doanh – Tiếp thị

- Bán các căn hộ còn lại của cao ốc Thịnh Vượng và giao nhà cho khách hàng;
- Triển khai việc kinh doanh các sản phẩm mới của công ty khi đủ điều kiện theo luật định đối với các dự án Intresco Tower (146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ), Dự án Thiên Phú Intresco Highland và Dự án KDC Long Thới;
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng đối với khách hàng thuê bất động sản để duy trì nguồn khách hàng cho thuê ổn định và lâu dài;

Công tác tài chính

- Tìm nguồn vốn thích hợp để đầu tư dự án Intresco Plaza (Quận 3);
- Tăng cường thu hồi công nợ đối với các dự án đã kinh doanh;
- Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý nhằm làm giảm chi phí quản lý trên một đơn vị doanh thu;

Công tác xây lắp

Thực hiện thi công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Long Thới, xây cao ốc 146 Nguyễn văn Trỗi -223 Hoàng Văn Thụ, Khu dân cư Thiên Phú Intresco Highland (Đaknông).

Thi công thêm các công trình nhận thầu để tăng dần tính chủ động và tạo uy tín cho thương hiệu xây lắp.

Công tác tổ chức và công tác khác

- Củng cố hoạt động của Công ty cổ phần xây dựng Intresco mới được thành lập để đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững;
- Củng cố và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty trong tương lai;
- Phát huy và tăng cường hiệu quả sử dụng vốn của công ty, đồng thời tăng vòng quay vốn để tăng hiệu quả hoạt động.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



Năm 2010, tình hình kinh tế thế giới và trong nước có những diễn biến phức tạp. Bên cạnh những thuận lợi, nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức như: thiên tai, lũ lụt đã gây thiệt hại rất lớn về người và tài sản; áp lực của nền kinh tế thế giới tác động không nhỏ đến nền kinh tế trong nước; thị trường địa ốc vẫn trầm lắng, giao dịch chậm do chịu sự điều chỉnh của các Nghị định, thông tư hướng dẫn về nhà đất và chủ trương siết chặt cho vay đầu tư bất động sản; sự điều chỉnh tăng lãi suất cơ bản của ngân hàng nhà nước, sự gia tăng lãi suất huy động và cho vay của các ngân hàng thương mại ở những tháng cuối năm 2010 sẽ tiếp tục gây sức ép làm tăng lạm phát không chỉ những tháng cuối năm mà có thể cả trong năm 2011.

Trước tình hình đó, Công ty CP Đầu tư kinh doanh nhà cũng đã nỗ lực vượt qua khó khăn, xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp, áp dụng chính sách giá linh hoạt, đẩy nhanh công tác tiếp thị kinh doanh các căn hộ tại Cao ốc An Khang và Thịnh Vượng, tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư song song với việc tập trung đầu tư có trọng điểm cho các dự án còn đang dở dang, đảm bảo thực hiện có hiệu quả Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Qua một năm hoạt động, thực hiện chức năng, nhiệm vụ quyền hạn được quy định tại Chương IX Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát thực hiện kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2010 cụ thể như sau:

Hoạt động sản xuất kinh doanh

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị về chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010, Ban điều hành Công ty đã tập trung lãnh đạo các Phòng Ban chức năng và đơn vị trực thuộc, tập trung toàn lực từng bước vượt qua khó khăn nỗ lực phấn đấu thực hiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2010.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010:

Chỉ tiêu	Kế hoạch Năm 2010	Thực hiện Năm 2010
DOANH THU	993.317.000.000	973.391.714.090
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	200.000.000.000	202.849.213.572
THUẾ & CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NSNN		102.024.885.151
Trong đó thuế thu nhập doanh nghiệp		26.039.149.651
CHI CỔ TỨC NĂM 2010 (%)	20%	

** Trong năm 2010 đã chi tạm ứng cổ tức đợt 1: 5% / Vốn điều lệ.*

Từ kết quả trên cho thấy, trong năm 2010 tập thể HĐQT, Ban điều hành Công ty đã cố gắng hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh về doanh thu và lợi nhuận, đảm bảo chi trả cổ tức cho cổ đông. Trong năm 2010, tuy có sự thay đổi Chủ tịch HĐQT, tình hình kinh tế với nhiều khó khăn và thách thức, nhưng tập thể HĐQT, Ban điều hành và người lao động Công ty đã đồng thuận, đoàn kết phấn đấu thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra. Và đặc biệt là phát hành thành công 23.028.896 cổ phiếu đem về thặng dư 265.730.146.600đ, chia thêm 23.028.896 cổ phiếu cho cổ đông nâng vốn điều lệ của Công ty lên 690.866.880.000 và nâng mức thặng dư lên 974.114.436.600đ. Cổ phiếu của Công ty luôn có tính thanh khoản cao, củng cố niềm tin cho cổ đông và tiếp tục khẳng định thương hiệu INTRESCO trên thị trường.

Tình hình tài chính đến ngày 31/12/2010 (đã kiểm toán)

TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2 776 657 143 116
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	2 213 509 021 612
Tiền và các khoản tương đương tiền	64 936 167 182
Các khoản phải thu ngắn hạn	711 779 928 307
Hàng tồn kho	1 435 720 315 122
Tài sản ngắn hạn khác	1 072 611 001
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	563 148 121 504
Tài sản cố định	55 060 487 016
Bất động sản đầu tư	104 878 313 985
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	400 082 838 645
Tài sản dài hạn khác	3 126 481 858
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2 776 657 143 116
A. NỢ PHẢI TRẢ	818 481 144 232
Nợ ngắn hạn	631 293 501 961
Nợ dài hạn	187 187 642 271
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1 958 175 998 885
Vốn chủ sở hữu	1 958 175 998 885
Trong đó: Vốn đầu tư của chủ sở hữu	690 866 880 000
Thặng dư vốn cổ phần	974 114 436 600
Quỹ đầu tư phát triển	30 640 486 547
Quỹ dự phòng tài chính	16 417 006 155
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	246 137 189 583

TÌNH HÌNH QUẢN LÝ VỐN VÀ TÀI SẢN:

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	2010/ 2009
Hệ số tài trợ	0,45	0,71	0,26
Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,81	3,39	1,59
Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1,63	3,51	1,87
Hệ số khả năng thanh toán nhanh	0,02	0,10	0,09
Tỷ suất đầu tư tổng quát	20,66 %	20,28 %	-0,38 %
Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	2,13 %	1,98 %	-0,15 %
Tỷ suất đầu tư tài chính dài hạn	11,98 %	14,41 %	2,42 %
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	47,54 %	29,36 %	-18,18 %
Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	55,33 %	29,48 %	-25,86 %
Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	3,71 %	7,31 %	3,60 %
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	8,30 %	10,36 %	2,05 %
Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	15,35 %	20,84 %	5,49 %

Từ những chỉ tiêu phân tích trên cho thấy:

- Hệ số tài trợ là 0,71 (tăng 26% so với năm 2009), hay nói cách khác vốn chủ sở hữu chiếm 70,52% tổng nguồn vốn của Công ty, phản ánh Công ty có khả năng tự đảm bảo về mặt tài chính và mức độ độc lập về mặt tài chính cao, Công ty tự chủ động hơn về mặt tài chính để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Thông qua các chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán như: hệ số khả năng thanh toán tổng quát, hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và đặc biệt hệ số khả năng thanh toán nhanh, so với năm 2009 đã có những chuyển biến tích cực. Thông qua số liệu trên báo cáo tài chính, phản ánh Công ty có khả năng đảm bảo việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn, khả năng thanh toán nhanh, đặc biệt trong năm 2010, Công ty đã giảm các khoản vay ngắn hạn ngân hàng từ 455,7 tỷ xuống còn 174,7 tỷ; kết chuyển giảm người mua trả tiền trước thực chất là giảm hàng tồn kho khoảng 200 tỷ; Công ty cũng đã lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và tăng dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi từ 4,7 tỷ lên 10,3 tỷ, để nghị Công ty có biện pháp thu hồi hoặc xử lý các khoản này.
- Tổng nguồn vốn năm nay so với năm trước giảm 175 tỷ tương đương 5,9%, trong khi đó nguồn vốn chủ sở hữu tăng 636,2 tỷ tương đương 48%, nợ phải trả giảm 811,2 tỷ tương đương 50%, chủ yếu giảm vay ngắn hạn ngân hàng 281 tỷ, giảm phải trả người bán 87,5 tỷ, giảm người mua trả tiền trước 202,7 tỷ, giảm các khoản phải trả 184,8 tỷ, giảm vay dài hạn ngân hàng 11,5 tỷ và tăng nguồn vốn chủ sở hữu từ 230 tỷ lên 690 tỷ.
- Chỉ tiêu tỷ suất đầu tư tổng quát phản ánh tỷ trọng của tài sản dài hạn chiếm 20,28% trong tổng số tài sản. Trong đó: tỷ trọng của đầu tư tài chính dài hạn chiếm 14,41% trong tổng số tài sản, chiếm 20,43% vốn chủ sở hữu, tăng 33,2 tỷ tương đương 14% so với năm 2009. Năm 2010, Công ty quyết định đầu tư vào Công ty CP Sài Gòn Bình Dương 76.210.413.645đ, thoái vốn tại Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú 26 tỷ, Công ty CP Thiết bị vật tư du lịch 17 tỷ và thu hồi tiền mua trái phiếu Chính Phủ 140 triệu. Năm 2010, Công ty nhận cổ tức của 8 đơn vị đầu tư góp vốn, với số tiền là 10.732.835.000đ, trong đó có 2.839.825.000đ cổ tức năm 2009; trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính là 32.148.000.000đ.

NHÀ MẪU DỰ ÁN INTRESCO TOWER



- Doanh thu năm 2010 so với năm 2009 đạt 136,50%, lợi nhuận sau thuế năm 2010 so với năm 2009 đạt 185,27%; suất sinh lời của doanh thu là 20,84% (so với năm 2009 là 15,35%) tăng 5,49%; suất sinh lời của vốn chủ sở hữu là 10,36% (so với năm 2009 là 8,30%) tăng 2,05%; suất sinh lời của tổng tài sản là 7,31% (so với năm 2009 là 3,71%) tăng 3,6%; tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ là 29,36% (so với năm 2009 là 47,54%) giảm 18,18%, tuy có giảm so với năm 2009, nhưng kết quả này cho thấy trong tình hình kinh doanh bất động sản hết sức khó khăn có thể ghi nhận sự cố gắng rất lớn của tập thể HĐQT và Ban điều hành Công ty, hơn nữa trong năm 2010 từ việc phát hành và chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông, vốn điều lệ tăng thêm 2 lần từ 230 tỷ nâng lên 690 tỷ. Sự nỗ lực cố gắng của tập thể HĐQT và Ban điều hành Công ty còn được ghi nhận ở một khía cạnh nợ vay, nếu như năm 2009 dư nợ vay của Công ty là 652 tỷ thì đến cuối năm 2010 dư nợ vay của Công ty chỉ còn gần 360 tỷ, giảm 292 tỷ, tương ứng giảm 44,8%. Trước sự gia tăng lãi suất của các ngân hàng, sự kiên trì cân đối lại các danh mục đầu tư, đầu tư có trọng tâm trọng điểm, đẩy mạnh công tác tiếp thị kinh doanh có sự điều chỉnh giá bán phù hợp, kịp thời, giảm đáng kể dư nợ vay nhằm làm giảm chi phí lãi vay, phát hành thành công đợt tăng vốn điều lệ trong năm 2010 là những biện pháp, giải pháp nhằm đạt được nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã đề ra và cũng tạo tiền đề cho kế hoạch doanh thu, lợi nhuận trong những năm tới ổn định, tiếp tục củng cố niềm tin cho cổ đông và uy tín thương hiệu trên thị trường.

Nhìn chung, Công ty thực hiện đúng quy định của Nhà nước về hạch toán kế toán. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính, có trích lập dự phòng các khoản phải thu khó đòi, trích lập dự phòng tổn thất một số khoản đầu tư tài chính.

Từ những nhận xét và đánh giá trên, Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo tài chính năm 2010 đã kiểm toán và nhận thấy năm 2010 Công ty đã nỗ lực vượt qua khó khăn, đạt hiệu quả nhất định, tự tích lũy, bảo toàn và phát triển được vốn của cổ đông, thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách, trả cổ tức cho cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra.

CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN



Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan

Công ty con

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn của Intresco
1	Công ty cổ phần xây dựng Intresco	40.000.000.000	85%

Công ty liên kết

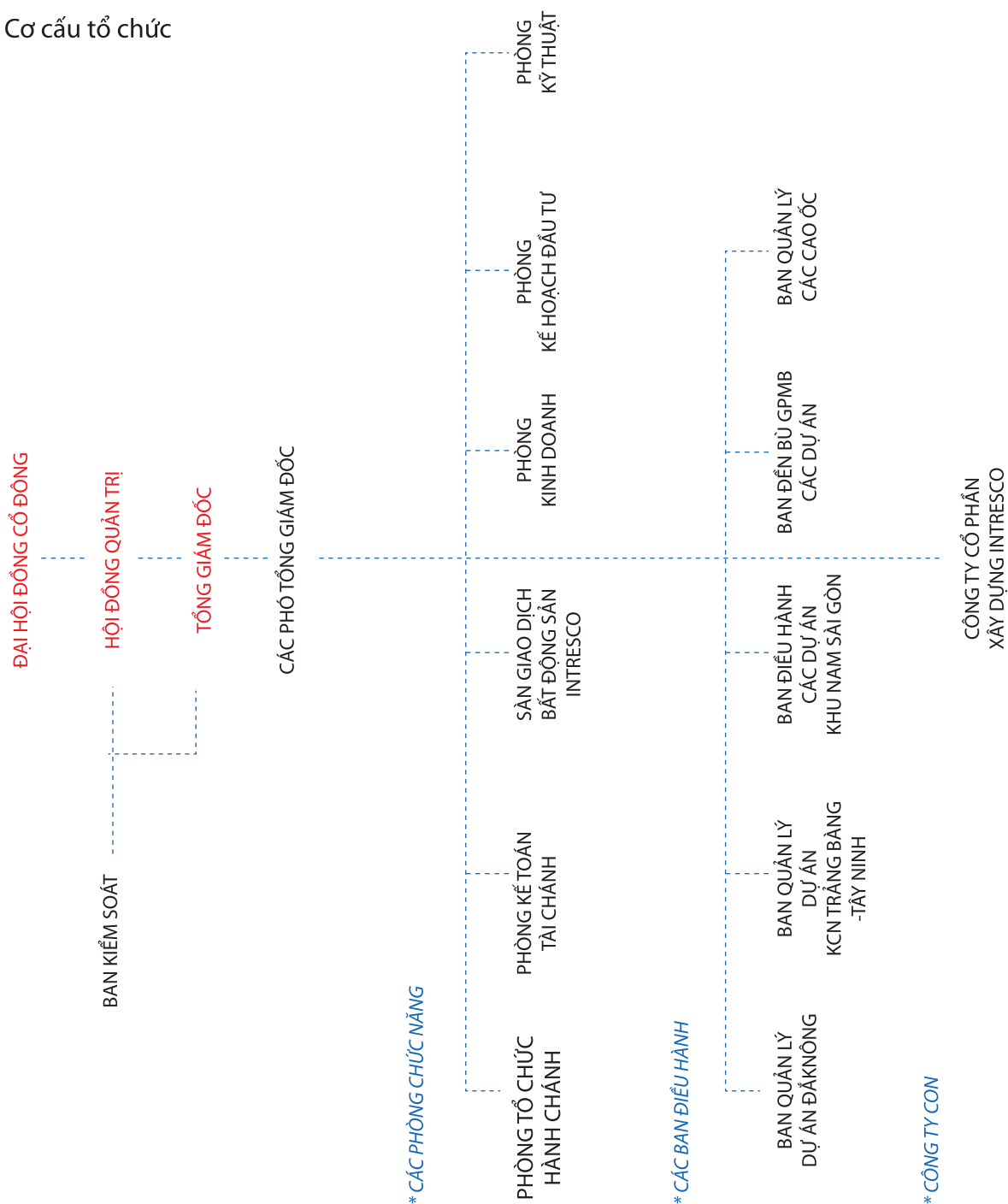
Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn của Intresco
1	Cty CP Bê tông Hải Âu	21.725.000.000	40,51%
2	Cty CP An Đông - Liksin	80.000.000.000	40,00%
3	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%
4	Cty CP Sài Gòn – Bình Dương	300.000.000.000	25,40%

Công ty đầu tư tài chính khác

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn của Intresco
5	Cty CP phát triển hạ tầng Sài Gòn	12.200.000.000	18,03%
6	Cty CP đầu tư - XD Chánh Phú Hoà	167.925.000.000	15,69%
7	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	10,93%
8	Cty CP Đầu tư - XD - Điện SG	50.000.000.000	10,00%
9	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	5,31%
10	Quỹ tâm nhìn SSI	1.700.000.000.000	1,76%
11	Cty CP Sài Gòn Măng Đen	192.000.000.000	1,61%
12	Ngân hàng TMCP Liên Việt	3.300.000.000.000	0,64%

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Cơ cấu tổ chức



Hội Đồng quản trị - Ban Tổng Giám đốc

Ông **NGUYỄN THỨC QUANG** - Quyền Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế

Ông Quang đã có 22 năm làm việc tại Công ty, lần lượt đảm nhiệm vị trí quan trọng tại phòng Kỹ thuật và phòng Thiết kế của công ty. Năm 1997, ông giữ chức Phó Giám đốc công ty. Năm 2001, ông là thành viên HĐQT đồng thời là Phó Tổng giám đốc, đến tháng 9/2010 ông giữ vai trò Quyền Chủ tịch HĐQT.

Ông **TRƯƠNG MINH THUẬN** - Ủy viên HĐQT - Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Thuận bắt đầu làm việc công ty từ năm 1995 và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt của đơn vị trực thuộc là Xi nghiệp xây dựng số 2. Năm 2005 ông là Phó tổng giám đốc công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT. Hiện nay, ông Thuận là thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty.

Ông **LÊ VĂN TRƯỜNG** - Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1954

Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa học kinh tế

Ông Trường công tác tại công ty từ năm 2000, đảm nhiệm vị trí Trưởng phòng Tiếp thị. Năm 2005 ông giữ chức Phó Tổng giám đốc Công ty phụ trách mảng đến bù giải toả. Hiện nay, ông là thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty.

Bà **DƯƠNG THANH THUỶ** - Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1961

Hiện đang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Trung Thủy

Bà Thuỷ có rất nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và điều hành doanh nghiệp. Bà đang là Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Trung Thủy. Đối với Intresco, bà giữ vị trí thành viên HĐQT trong 2 nhiệm kỳ (2001 đến nay).

Bà **LÊ THỊ KHÁNH XƯƠNG** - Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1955

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Trước khi gia nhập Intresco, bà Xương là Phó Giám đốc Công ty Phát triển kinh tế Duyên Hải. Năm 2006 bà được bầu vào HĐQT Công ty.

Ông **TRẦN VŨ ANH** - Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính ngân hàng

Ông Vũ Anh đã kinh qua một số đơn vị có tiếng tăm trong lĩnh vực tài chính và đầu tư như Ngân hàng Liên doanh FirstVina, Ngân hàng United Overseas Bank, Tập đoàn Tài chính Quốc tế (IFC). Năm 2004, ông là Trưởng phòng Đầu tư – VinaCapital Group, đến năm 2007 ông là Phó Giám đốc điều hành – VinaCapital Real Estate. Ông được bầu vào HĐQT Intresco năm 2008.

Ông **NGUYỄN BÁ ĐÀI** - Phó Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1955

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư địa chất

Ông Đài có rất nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản. Từng giữ các vị trí quan trọng của các đơn vị thành viên trực thuộc Tổng công ty địa ốc Sài Gòn và quyền trưởng phòng Kinh doanh của đơn vị này. Từ tháng 7/2009, ông Đài gia nhập Intresco với vị trí Phó Tổng giám đốc, phụ trách hoạt động kinh doanh.

Kế toán Trưởng - Ban Kiểm soát

Ông **ĐOÀN HỮU CHÍ** – Kế toán trưởng

Năm sinh:1973

Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính - Kế toán

Ông Chí đã có 15 năm công tác tại phòng kế toán tài chính của Công ty. Năm 2009, ông Chí giữ chức vụ Kế toán trưởng của Công ty đến nay.

Bà **PHẠM THỊ ANH TRANG** - Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1967

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, cử nhân Hành chính.

Bà Trang làm việc tại phòng Kế toán tài chính của Công ty từ 2001, đến năm 2004 giữ vị trí phó phòng Kế toán. Năm 2006 bà Trang được bầu vào Ban Kiểm soát và giữ chức Trưởng ban cho đến nay.

Bà **PHAN THỊ HỒNG LIÊN**: Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh:1960

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Bà Liên giữ vị trí thành viên Ban Kiểm soát Công ty được hai nhiệm kỳ (2001 – 2010),

Bà **NGUYỄN THỊ LANG**: Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh:1966

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại ngữ (Anh Văn)

Bà Lang là thành viên Ban Kiểm soát của Công ty trong 2 nhiệm kỳ. Ngoài ra bà là Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty TNHH XD TM Trung Sơn.

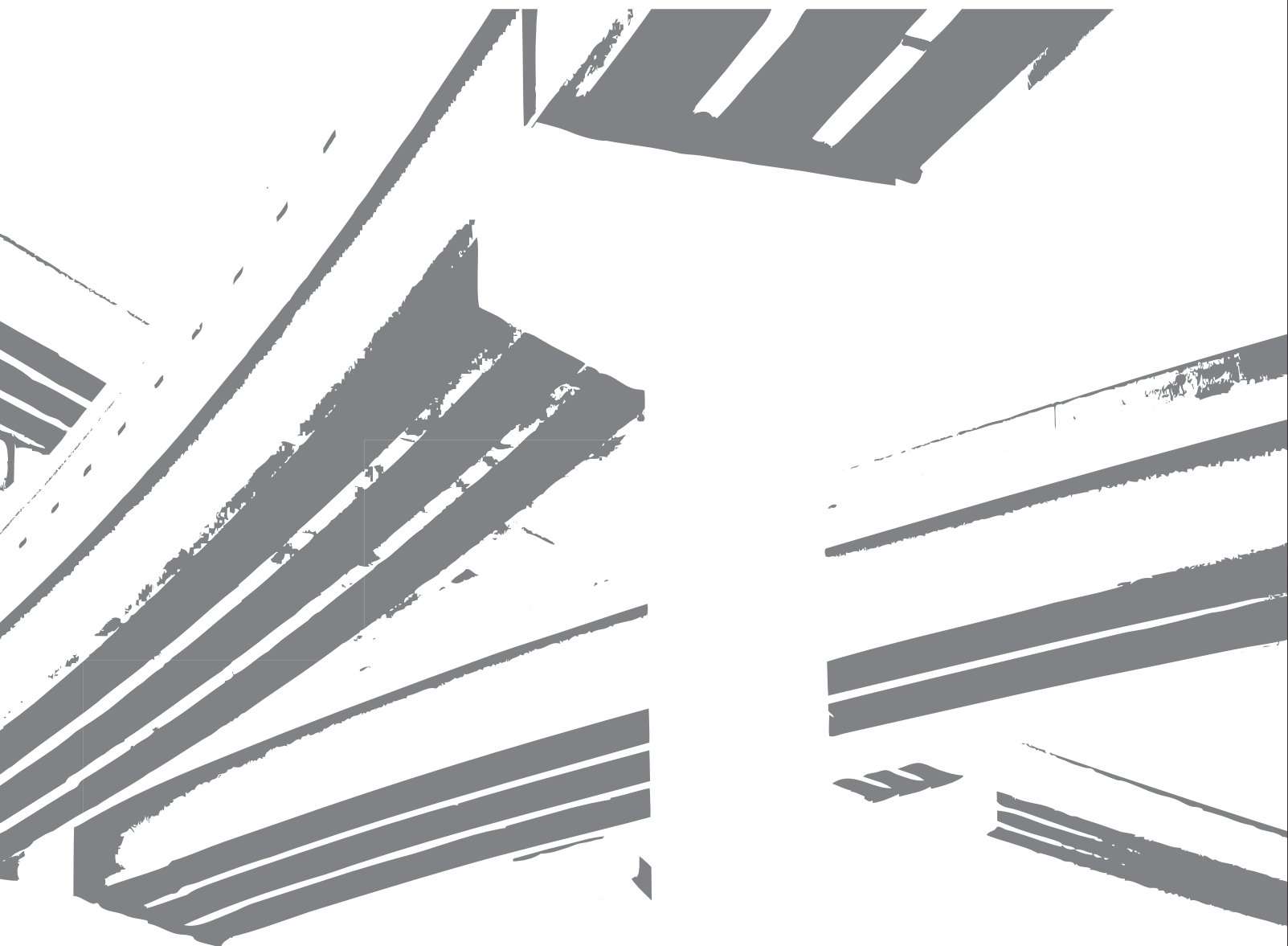
Cơ cấu lao động

Stt	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
1	Tổng số lao động	220	
2	Phân theo trình độ lao động:	220	100,00%
	Thạc sĩ	05	2,27%
	Đại học	104	47,27%
	Cao đẳng	06	2,73%
	Trung cấp	13	5,91%
	Công nhân kỹ thuật	47	21,36%
	Trình độ khác	45	20,46%
3	Phân theo HĐLĐ	220	100,00%
	HĐLĐ không thời hạn	90	40,91%
	HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	114	51,82%
	HĐLĐ dưới 1 năm	16	7,27%

Chính sách đối với người lao động: Thực hiện đầy đủ theo Thỏa ước LĐTT, HĐLĐ:

- 100% CBCNV tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, hưu trí, nghỉ ốm đau, hộ sản ... và khám sức khỏe định kỳ.
- Tổ chức cho CBCNV đi tham quan nghỉ mát và các hoạt động hội thao, vui chơi giải trí nhân các ngày lễ lớn trong năm.
- Tổ chức cho con CBCNV ngày Quốc tế thiếu nhi, Tết Trung thu, trao tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh.
- Tổ chức các khóa đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/ THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY



Các dữ liệu thống kê về cổ đông

a. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 21/03/2011

Stt	Tổng số	Tổng số Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Vốn nhà nước	11.158.593	16,15%
2	Tổ chức	18.313.157	26,51%
	<i>*Cổ phiếu Quỹ</i>	<i>440.360</i>	<i>0,64%</i>
	<i>* Trong nước</i>	<i>5.879.456</i>	<i>8,51%</i>
	<i>* Ngoài nước</i>	<i>11.930.811</i>	<i>17,27%</i>
3	Cá nhân	39.614.938	57,34%
	<i>* Trong nước</i>	<i>39.077.504</i>	<i>56,56%</i>
	<i>* Ngoài nước</i>	<i>537.434</i>	<i>0,78%</i>
Tổng cộng		69.086.688	100,00%

b. Cổ đông Nhà nước và cổ đông lớn

Danh sách cổ đông lớn và nhà nước

STT	Tên Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên	41 Sương Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	11.158.593	16,15%
2	VIETNAM AZALEA FUND LIMITED	Tầng 8, Capital Place, 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp.HCM	7.919.140	11,46%
Tổng cộng			19.077.733	27,61%

HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Bên cạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh, CBCNV Công ty cũng tích cực tham gia các hoạt động xã hội từ thiện:

- Công tác đền ơn đáp nghĩa: phụng dưỡng Mẹ Việt Nam Anh hùng, xây nhà tình nghĩa;
- Lĩnh vực giáo dục: hỗ trợ xây dựng trường học, tặng học bổng và quà cho học sinh;
- Từ thiện: tài trợ mổ tim, ủng hộ đồng bào bị thiên tai, tặng quà cho người nghèo các dịp lễ Tết; xây nhà tình thương, ...

Đồng thời Công ty cũng chú trọng đến các hoạt động văn hoá – thể thao nhằm tăng cường tình đoàn kết, nâng cao sức khoẻ thể chất và tinh thần cho người lao động. Và hàng năm công ty trao tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con CBCNV trong Công ty có thành tích học tập tốt.



Đoàn Thanh Niên Intresco Tặng học bổng cho học sinh nghèo Tây Nguyên



Tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh năm 2010



Đoàn Thanh Niên intresco kết hợp với Hội thầy thuốc trẻ Tỉnh Đắk Nông phát thuốc và khám chữa bệnh cho đồng bào dân tộc nghèo tại Huyện Cưmút



Người lao động Intresco Tham gia phong trào TDTT bảo vệ sức khỏe để lao động tốt.



Hội nghị Tổng kết hoạt động

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Thúc Quang	Quyền Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 5 tháng 10 năm 2010
Ông Nguyễn Văn Khởi	Chủ tịch	Từ nhiệm ngày 27 tháng 9 năm 2010
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên	
Ông Lê Văn Trường	Thành viên	
Ông Trần Vũ Anh	Thành viên	
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên	

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Ban Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Thúc Quang
Quyền Chủ tịch

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo được trình bày từ trang 4 đến trang 34 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính"). Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Ernst & Young Vietnam LLC.
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Viêt Hùng Trần
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: D.0048/KTV

Ronald C. Almera
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: N.0876/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam - Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.213.509.021.612	2.341.876.642.608
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	64.936.167.182	23.194.072.723
111	1. Tiền		21.936.167.182	17.294.072.723
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.000.000.000	5.900.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		711.779.928.307	686.924.197.102
131	1. Phải thu khách hàng	5	307.178.454.633	210.243.000.821
132	2. Trả trước cho người bán	6	192.101.464.036	402.108.056.327
135	3. Các khoản phải thu khác	7	222.888.810.849	79.315.272.657
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(10.388.801.211)	(4.742.132.703)
140	III. Hàng tồn kho		1.435.720.315.122	1.629.367.246.873
141	1. Hàng tồn kho	8	1.449.377.747.375	1.643.024.679.126
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.072.611.001	2.391.125.910
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	1.755.770.310
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		1.072.611.001	635.355.600
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		563.148.121.504	609.829.378.268
210	I. Phải thu dài hạn		-	169.641.216.000
218	1. Phải thu dài hạn khác		-	169.641.216.000
220	II. Tài sản cố định		55.060.487.016	62.995.012.005
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	55.039.813.871	56.569.560.922
222	Nguyên giá		75.044.829.765	73.548.597.002
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(20.005.015.894)	(16.979.036.080)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	20.673.145	33.239.814
228	Nguyên giá		37.700.000	37.700.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.026.855)	(4.460.186)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	6.392.211.269
240	III. Bất động sản đầu tư	11	104.878.313.985	17.283.927.082
241	1. Nguyên giá		107.883.472.355	17.928.317.398
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.005.158.370)	(644.390.316)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	400.082.838.645	353.735.425.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	272.979.338.645	239.768.925.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		12.2	159.251.500.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(32.148.000.000)	(45.425.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.126.481.858	6.173.798.181
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		903.807.329	1.185.457.412
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	25.3	2.160.674.529	4.926.340.769
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.776.657.143.116	2.951.706.020.876

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		818.481.144.232	1.629.756.829.857
310	I. Nợ ngắn hạn		631.293.501.961	1.430.428.611.538
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	174.702.337.051	455.775.889.807
312	2. Phải trả người bán		20.810.945.272	108.333.839.509
313	3. Người mua trả tiền trước	15	275.159.808.601	477.948.796.199
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	106.488.052.870	110.947.217.386
315	5. Phải trả người lao động		1.396.202.001	23.138.674.295
316	6. Chi phí phải trả	17	11.985.262.480	26.980.667.740
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	21.853.155.562	206.667.536.924
320	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.991.904.153	12.845.732.822
338	9. Doanh thu chưa thực hiện		6.785.092.325	11.296.515.161
343	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(879.258.354)	(3.506.258.305)
330	II. Nợ dài hạn		187.187.642.271	199.328.218.319
334	1. Vay và nợ dài hạn	19	185.263.000.000	196.842.000.000
336	2. Dự phòng trợ cấp thôi việc		1.924.642.271	2.486.218.319
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	1.958.175.998.884	1.321.949.191.019
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.958.175.998.884	1.321.949.191.019
411	1. Vốn cổ phần		690.866.880.000	230.288.960.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		974.114.436.600	938.673.250.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		16.417.006.154	10.942.573.772
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		246.137.189.583	111.403.920.700
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.776.657.143.116	2.951.706.020.876

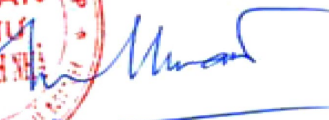
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ (US\$)	24.696	-



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	830.126.594.703	685.133.319.464
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	830.126.594.703	685.133.319.464
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(605.832.936.671)	(424.543.025.398)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		224.293.658.032	260.590.294.066
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	82.318.192.422	18.126.377.705
22	7. Chi phí tài chính	23	(48.130.762.628)	(76.965.352.022)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(49.912.932.710)</i>	<i>(29.662.510.268)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(4.278.883.863)	(9.823.550.748)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(40.922.074.207)	(60.705.890.317)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		213.280.129.756	131.221.878.684
31	11. Thu nhập khác	24	60.946.926.965	9.826.202.265
32	12. Chi phí khác	24	(7.346.126.738)	(2.252.403.507)
40	13. Lợi nhuận khác	24	53.600.800.227	7.573.798.758
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		266.880.929.983	138.795.677.442
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(61.266.050.171)	(30.454.291.425)
52	16. (Chi phí) lợi ích thuế TNDN hoãn lại	25.3	(2.765.666.240)	1.147.261.621
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		202.849.213.572	109.488.647.638
80	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	3.446	2.377


 Đoàn Hữu Chí
 Kế toán trưởng



 Trương Minh Thuận
 Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

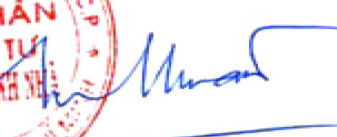
Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước	
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế	266.880.929.983	138.795.677.442	
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	6.454.977.951	3.750.779.377
03	Các khoản dự phòng	(7.630.331.492)	59.082.432.253	
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	31.437.272	-	
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(64.550.311.835)	(17.711.215.137)	
06	Chi phí lãi vay	23	49.912.932.710	29.662.510.268
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	251.099.634.589	213.580.184.203	
09	Giảm các khoản phải thu	120.508.146.390	351.974.130.929	
10	Giảm hàng tồn kho	108.414.129.316	3.589.856.428	
11	Giảm các khoản phải trả	(544.397.228.590)	(121.779.545.462)	
12	Giảm chi phí trả trước	2.037.420.393	4.996.120.382	
13	Tiền lãi vay đã trả	(42.999.869.982)	(30.637.510.268)	
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(26.039.149.652)	(23.722.463.126)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(4.745.161.955)	(872.842.137)	
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh	(136.122.079.491)	397.127.930.949	
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(3.049.188.635)	(43.026.666.431)	
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.842.727.273	-	
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(167.383.681.000)	
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.140.000.000	-	
28	Lãi tiền gửi, cổ tức được nhận	17.441.771.834	18.126.377.705	
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư	33.375.310.472	(192.283.969.726)	

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Phát hành cổ phiếu mới	496.019.106.600	-
34	Tiền vay nhận được	274.493.394.370	47.586.820.617
35	Tiền chi trả nợ gốc vay	(567.145.947.126)	(236.801.496.782)
37	Cổ tức đã trả	(58.853.317.510)	(22.016.524.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	144.513.236.334	(211.231.200.765)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	41.766.467.315	(6.387.239.542)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	23.194.072.723	29.581.312.265
61	Ảnh hưởng chênh lệch tỷ giá	(24.372.856)	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4 64.936.167.182	23.194.072.723


 Đoàn Hữu Chí
 Kế toán trưởng



 Trương Minh Thuận
 Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011