

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**

# **BẢN CÁO BẠCH**



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**

*(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000250 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM  
cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000)*

### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN**

## **SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*(Đăng ký niêm yết số 115/QĐ-SGDHCM  
do Sở giao dịch chứng khoán TPHCM cấp ngày 24 tháng 9 năm 2009)*

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

#### **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn**

*Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại*

#### **Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà (Intresco)**

**Trụ sở:** 18 Nguyễn Bình Khiêm, P.Đakao, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

**Điện thoại:** (84.8) 3823 0256

**Fax:** (84.8) 3829 3764

**Email:** [intresco@intresco.com.vn](mailto:intresco@intresco.com.vn)

**Website:** [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

#### **Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

**Trụ sở:** 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

**Điện thoại:** (84.8) 3824 2897

**Fax:** (84.8) 3824 2997

**E-mail:** [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

**Website:** [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

*từ ngày ..... tháng ..... năm 2009*

*Phụ trách công bố thông tin*

**Họ tên:** Ông Nguyễn Thúc Quang - Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty

**Điện thoại:** (84-8) 3823 0574

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**

*(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000250 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP HCM cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000)*

## **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**

### **TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà
Loại cổ phiếu:	cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 (mười ngàn) đồng/cổ phần
Tổng số lượng niêm yết:	23.028.896 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết:	230.288.960.000 đồng (tính theo mệnh giá)

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

##### **Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (Vietvalues)**

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khoa, Phường 13, Quận 5, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3838 9099

Fax: (84.8) 3838 9119

Email: [vietvalues@vnn.vn](mailto:vietvalues@vnn.vn)

Website: [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

##### **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P. Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897

Fax: (84.8) 3824 2997

E-mail: [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

# MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>1</b>
1.	Rủi ro về kinh tế.....	1
2.	Rủi ro về luật pháp.....	1
3.	Rủi ro do đặc thù ngành.....	1
4.	Rủi ro khác.....	2
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>3</b>
1.	Tổ chức niêm yết .....	3
2.	Tổ chức tư vấn .....	3
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....</b>	<b>5</b>
1.	Tóm tắt quá trình hình thành phát triển .....	5
2.	Cơ cấu tổ chức Công ty .....	6
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty.....	7
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Cơ cấu cổ đông.....	11
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết;.....	11
6.	Hoạt động kinh doanh.....	13
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	17
8.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	18
9.	Chính sách đối với người lao động.....	19
10.	Chính sách cổ tức.....	20
11.	Tình hình tài chính.....	21
12.	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát.....	24
13.	Tài sản thuộc sở hữu Công ty .....	36
14.	Các dự án đầu tư của INTRESCO .....	37
15.	Chiến lược phát triển kinh doanh.....	42
16.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2009-2011 .....	45
17.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	45
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết. ....	46
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	46
<b>V.</b>	<b>CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>	<b>47</b>
1.	Loại chứng khoán .....	47
2.	Mệnh giá.....	47
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết.....	47
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết.....	47
5.	Phương pháp tính giá.....	47
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	48
7.	Các loại thuế có liên quan.....	48
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT .....</b>	<b>50</b>
1.	Tổ chức niêm yết .....	50

2. Tổ chức tư vấn .....	50
3. Tổ chức kiểm toán .....	51
<b>VII. PHỤ LỤC.....</b>	<b>53</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

#### 1. Rủi ro về kinh tế

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Biến động về tỷ giá của đồng Việt Nam so với các đồng tiền mạnh ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong lĩnh vực xây dựng, nguyên vật liệu đầu vào là thép chiếm tỷ trọng tương đối lớn, do thị trường thép trong nước vẫn phụ thuộc nhiều vào nhập khẩu, rủi ro mất giá của đồng Việt Nam ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành các công trình của Công ty;
- Đặc trưng của ngành là, một phần vốn đầu tư của các dự án sử dụng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất thị trường tăng cao sẽ làm chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### 2. Rủi ro về luật pháp

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản và các Luật khác. Công ty cũng chịu tác động của các chính sách và chiến lược phát triển của ngành.
- Hầu hết các luật pháp cơ bản liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp đã được Quốc hội thông qua, kỳ vọng sẽ tạo môi trường đầu tư, kinh doanh, cạnh tranh thông thoáng, minh bạch, bình đẳng và lành mạnh cho các doanh nghiệp. Trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, các thay đổi của luật và văn bản dưới luật có thể tạo ra rủi ro về luật pháp.
- Ngoài ra, trong môi trường kinh doanh hội nhập, đòi hỏi công ty phải hiểu biết sâu sắc về luật pháp và thông lệ quốc tế. Đối với vấn đề này, công ty vẫn đang tích cực trang bị cho mình những thông tin cần thiết về thị trường, đối thủ và đối tác, nghiên cứu luật pháp quốc tế để thực sự hội nhập.

#### 3. Rủi ro do đặc thù ngành

- Rủi ro của ngành xây dựng và kinh doanh căn hộ bắt nguồn từ giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép đang ở mức cao và chưa có xu hướng giảm, làm ảnh hưởng đến chi phí, tăng giá vốn đối với sản phẩm căn hộ của công ty. Rủi ro của ngành xây dựng và kinh doanh căn hộ cao cấp chủ yếu bắt nguồn từ việc cung cấp thông tin và nhà nước đang tiếp tục có những điều chỉnh vĩ mô để khắc phục tình trạng này của thị trường. Ngoài ra, có những lúc chính phủ thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt nhằm kiềm chế lạm phát cũng phần nào tác động đến nguồn vốn đầu tư của công ty cũng như đối với các khách hàng. Về phần mình, để giảm bớt rủi ro, công ty sẽ chú trọng nghiên cứu nhu

cầu khách hàng, quyết định đầu tư những dự án hiệu quả, thận trọng xử lý thông tin thị trường để làm hài hòa mang lại lợi ích của cho cả khách hàng và doanh nghiệp.

#### **4. Rủi ro khác**

- Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến công ty như các hiện tượng thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo v.v... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất đối với Công ty.

## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức niêm yết

Ông Nguyễn Văn Khởi Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hữu Chí Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà Phạm Thị Anh Trang Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

Ông Nguyễn Hồng Nam Chức vụ: Giám đốc điều hành

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà (Intresco). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

- UBCKNN: Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- ĐHDCĐ: Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT: Hội đồng quản trị;
- SGDCK: Sở giao dịch chứng khoán;
- TP.HCM: Thành phố Hồ Chí Minh;
- UBND: Ủy ban nhân dân;
- BGĐ: Ban giám đốc;
- BKS: Ban kiểm soát;
- Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
- Điều lệ Công ty: Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
- Tổ chức niêm yết: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
- Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – SSI;
- CBCNV: Cán bộ công nhân viên;
- CP: Cổ phần;
- KDC: Khu dân cư.



#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

###### 1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên doanh nghiệp : 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
- 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](http://www.intresco.com.vn)
- E-mail : [intresco@intresco.com.vn](mailto:intresco@intresco.com.vn)
- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - Đầu tư kinh doanh bất động sản;
  - Thực hiện các dịch vụ về bất động sản;
  - Tư vấn lập dự án đầu tư, thiết kế qui hoạch;
  - Khảo sát thiết kế công trình xây dựng;
  - Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất;
  - Thi công xây dựng các công trình dân dụng, 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;
  - Xuất nhập khẩu trực tiếp vật tư, máy móc thiết bị ngành xây dựng;
  - Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
  - Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
  - Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê ; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
  - Đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí, sân golf;
  - Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản.

###### 1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước Đầu tư - Kinh doanh nhà thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn được cổ phần hóa theo Quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ;
- Ngày 29/11/2000 Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty và chính thức đi vào hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần vào tháng 01/2001;

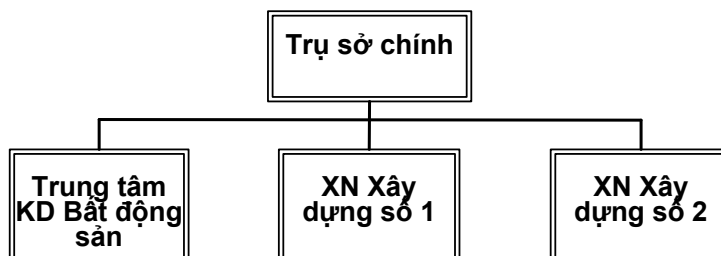
**Bảng 1:** *Quá trình tăng vốn điều lệ*

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Nguồn tăng	Vốn điều lệ (đồng)
Khi thành lập			25.000.000.000
Lần 1 : 7/2006	11.253.000.000	Phát hành cổ phiếu thường	36.253.000.000
Lần 2 : 4/2007	64.000.000.000	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu theo tỉ lệ 2 :1 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 09/2/2007	100.253.000.000
Lần 3 : 11/2007	100.000.000.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng theo giấy phép số 168/UBCK-ĐKCB do UBCKNN cấp ngày 09/10/2008	200.253.000.000
Lần 4 : 11/2008	30.035.960.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức 2007 theo tỉ lệ 15%, Nghị quyết ĐHĐCĐ số 54A ngày 09/10/2008	230.288.960.000

### 1.3 Các thành tựu Công ty đạt được trong những năm qua

- Huân chương lao động hạng I về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2003-2007 theo Quyết định số 1139/QĐ-CTN ngày 27/08/2008.
- Huân chương lao động hạng II về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1998-2002 theo Quyết định số 568/2003/QĐ/CTN ký ngày 28/08/2003;
- Huân chương lao động hạng III về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1990-1995 theo Quyết định số 625 KT/CT ký ngày 12/10/1995;
- Cờ thi đua của Thủ tướng Chính phủ về việc đã hoàn thành xuất sắc toàn diện nhiệm vụ công tác, dẫn đầu phong trào thi đua yêu nước của Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 443/QĐ-TTg ngày 28/04/2008.
- Bằng khen của Thủ tướng chính phủ về thành tích trong công tác góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và Bảo vệ tổ quốc số 1164/ QĐ-TTg ngày 06/09/2007.
- Huy chương vàng chất lượng cao công trình sản phẩm xây dựng Việt Nam cho công trình:
  - Trung tâm phát thanh truyền hình tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
  - Trụ sở văn phòng Công ty.

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

**Sơ đồ 1:** *Cơ cấu tổ chức của Công ty*


**Trụ sở chính**

Trụ sở chính: 18 Nguyễn Bình Khiêm - Phường Đakao - Quận 1 - TP. HCM

Điện thoại : (84.8) 3823 0256 – 3822 5985 Fax: (84.8) 3829 3764

**Trung tâm Kinh doanh bất động sản**

Số 18 Nguyễn Bình Khiêm - Quận 1 - TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 3822 8511 - 3824 4070 Fax: (84.8) 3911 1956

**Xí nghiệp Xây dựng Số 1**

235 Xô Viết Nghệ Tĩnh - Phường 17 - Quận Bình Thạnh - TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 3899 4144 - 3512 6445 Fax: (84.8) 3982 2206

**Xí nghiệp Xây dựng Số 2**

83 Lý Chính Thắng - Phường 8 - Quận 3 - TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 3848 4852 - 3848 0744 Fax: (84.8) 3843 5833

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty**

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần.

**Đại hội đồng Cổ đông**

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

**Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHCĐ bầu ra gồm 07 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT. Cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ II (2006 – 2010) của Công ty như sau:

Ông Nguyễn Văn Khởi	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Quang	Ủy viên
Ông Trương Minh Thuận	Ủy viên
Ông Lê Văn Trường	Ủy viên
Ông Trần Vũ Anh	Ủy viên
Bà Dương Thanh Thủy	Ủy viên
Bà Lê Thị Khánh Xương	Ủy viên

**Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHCĐ bầu ra.

Cơ cấu Ban kiểm soát hiện nay của Công ty như sau:

Bà Phạm Thị Anh Trang	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phan Thị Hồng Liên	Thành viên

Bà Nguyễn Thị Lang

Thành viên

**Ban điều hành**

Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 04 Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng Công ty. Tổng giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng).

Ông Nguyễn Văn Khởi

Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thúc Quang

Phó Tổng Giám Đốc

Ông Trương Minh Thuận

Phó Tổng Giám Đốc

Ông Lê Văn Trường

Phó Tổng Giám Đốc

Ông Nguyễn Bá Đài

Phó Tổng Giám Đốc

Ông Đoàn Hữu Chí

Kế toán trưởng

**Tổng giám đốc**

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành Công ty và là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc thì Hội đồng quản trị bổ nhiệm một thành viên Hội đồng hoặc thuê người khác làm Tổng giám đốc điều hành; trong trường hợp này Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

**Phòng kế hoạch đầu tư**

- Định hướng các chiến lược đầu tư, kinh doanh và đề xuất các kế hoạch dài và ngắn hạn cho toàn Công ty;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong công tác đấu thầu, quản lý kinh tế trong xây dựng cơ bản, đảm bảo các yếu tố pháp lý cho các hợp đồng kinh tế;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc lựa chọn tính hiệu quả của đầu tư dự án;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc thực hiện triển khai các dự án đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính.

**Phòng kỹ thuật**

- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành mọi hoạt động về chuyên môn nghiệp vụ trong lĩnh vực kỹ thuật, dịch vụ kỹ thuật, quản lý đầu tư xây dựng phục vụ cho công tác đầu tư kinh doanh, xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng của Công ty;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc về trình tự, thủ tục pháp lý và các quy định trong hoạt động xây dựng, về các giải pháp quy hoạch, kiến trúc, kỹ thuật;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc áp dụng, nghiên cứu khoa học kỹ thuật, sáng kiến cải tiến kỹ thuật và quản lý về kỹ thuật xây dựng trên các lĩnh vực hoạt động của Công ty;

- Thực hiện các nghiệp vụ về kỹ thuật trong công tác đầu tư, xây dựng, kinh doanh trong tất cả các dự án, công trình Công ty quản lý và thực hiện;
- Tư vấn thiết kế xây dựng công trình.

#### **Phòng kế toán tài chính**

- Phản ánh và kiểm tra tình hình vận động của các loại tài sản, quá trình sử dụng vốn, tài sản và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị;
- Tham mưu cho Tổng giám đốc về việc điều hành, quản lý các hoạt động kinh tế, tính toán nguồn vốn cho các hoạt động kinh tế của đơn vị;
- Tham mưu về việc phân phối thu nhập và tích lũy vốn theo điều lệ và chế độ nhà nước;
- Thông qua hoạt động nghiệp vụ kiểm tra việc thực hiện chế độ, chính sách quản lý kinh tế tài chính của đơn vị;

#### **Phòng Tổ chức hành chính**

- Tham vấn cho tổng giám đốc về xây dựng bộ máy tổ chức, bố trí nhân sự của công ty đáp ứng với các yêu cầu sản xuất kinh doanh trong từng thời kỳ;
- Tham vấn cho Tổng giám đốc trong việc thực hiện các chế độ chính sách, lao động, tiền lương, tiền thưởng cho người lao động;
- Tham vấn cho Tổng giám đốc các công tác: tăng cường thực hiện nội quy công ty, các biện pháp nâng cao năng suất lao động, sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hoá sản xuất của Công ty.

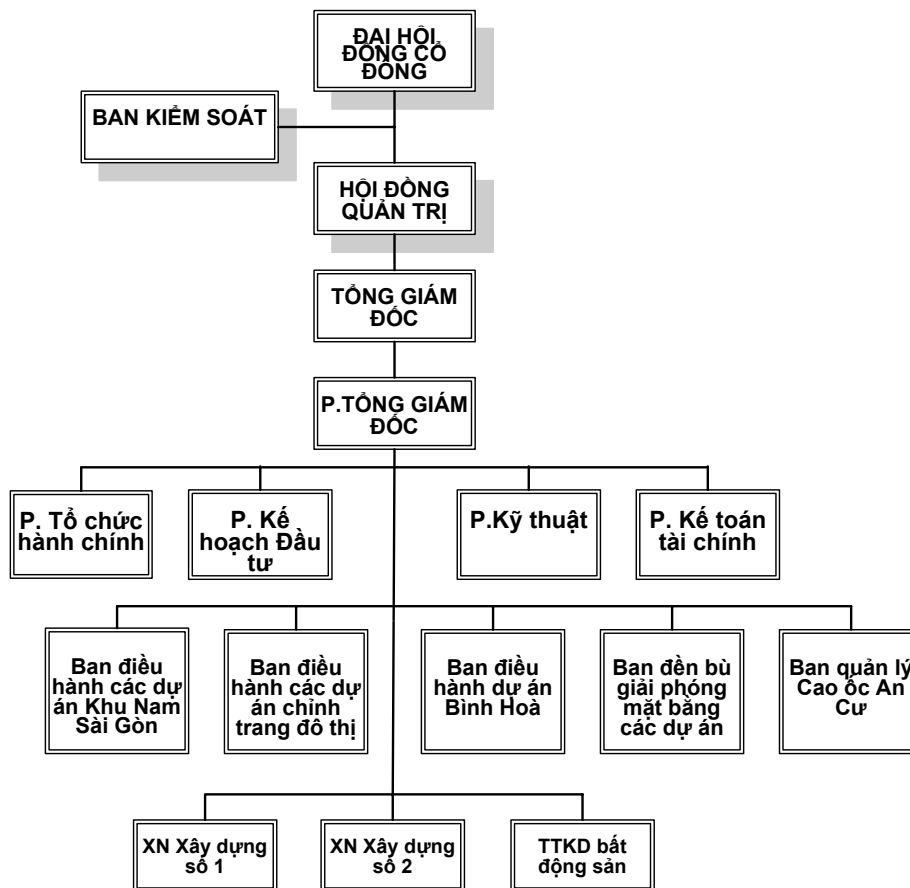
#### **Xí nghiệp xây dựng số 1**

- Khảo sát thiết kế công trình xây dựng;
- 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;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

#### **Xí nghiệp xây dựng số 2**

- Khảo sát thiết kế công trình xây dựng;
- 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;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

**Sơ đồ 2:** Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



**Trung tâm kinh doanh bất động sản**

- Kinh doanh địa ốc: mua – bán, thuê – cho thuê các sản phẩm của Công ty và Trung tâm;
- Thực hiện các loại dịch vụ: môi giới, đánh giá hiện trạng và định giá bất động sản, tư vấn và hỗ trợ khách hàng vay tín dụng, uỷ thác thanh toán;
- Thực hiện hoạt động tiếp thị quảng cáo các sản phẩm Công ty giao và các sản phẩm của trung tâm.

**Các ban điều hành dự án khu Nam Sài Gòn và dự án chính trang đô thị**

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc thực hiện và triển khai dự án đầu tư theo quy định hiện hành;
- Phối hợp với các ban ngành chức năng, với địa phương trong quá trình thực hiện dự án;
- Thực hiện công tác quản lý, giám sát quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà ở, các công trình công cộng, phúc lợi xã hội v.v... theo đúng quy hoạch được duyệt của dự án;
- Ban điều hành dự án được thành lập với chức năng triển khai, thực hiện dự án. Ban điều hành sẽ kết thúc hoạt động khi dự án kết thúc và thành lập ban điều hành dự án mới.

**Ban quản lý cao ốc An Cư - An Khang, KDC Bình Hoà**

- Thực hiện dịch vụ quản lý an ninh và các hoạt động dịch vụ hậu mãi tại các khu dự án đã hoàn chỉnh và tổ chức khai thác kinh doanh các khu công cộng;

- Quản lý xây dựng trong quá trình chưa bàn giao dự án cho các ngành chức năng;  
**Ban điều hành giải phóng mặt bằng các dự án**
- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong công tác đền bù giải toả về các chính sách chế độ, phương án đền bù, tiến độ đền bù;
- Tiến hành khảo sát thống kê số liệu về đất đai, các hộ dân có đất trong dự án, nắm giá đất tại các dự án và các khu tiếp giáp;
- Lập kế hoạch, tiến trình và phối hợp với các phòng ban liên quan thực hiện công tác đền bù giải toả theo kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty.

#### 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Cơ cấu cổ đông

**Bảng 2:** Danh sách các cổ đông nắm giữ trên 5% Vốn cổ phần của Công ty đến ngày 04/9/2009

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Số CP	Phần vốn góp (đồng)	Tỷ lệ
1	Tổng công ty địa ốc Sài Gòn	41 Trương Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	3.719.531	37.195.310.000	16,15%
2	VOF Investment Limited (Vina Capital)	Phòng 1703, toà nhà SunWah, 115 Nguyễn Huệ, Quận 1, Tp.HCM	2.127.500	21.275.000.000	9,24%
3	Vietnam Azalea Fund Limited (Mekong Capital)	Capital Place Building, lầu 8, 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp.HCM	2.300.000	23.000.000.000	9,99%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>8.147.031</b>	<b>81.470.310.000</b>	<b>35,40%</b>

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

**Bảng 3:** Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông của Công ty đến ngày 04/9/2009

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Cơ cấu cổ đông (%)	
			Tổ chức	Cá nhân
Nhà nước	3.719.531	16,15	16,15	
Cổ đông ngoài doanh nghiệp	12.082.886	52,47	22,33	30,14
Cổ đông nước ngoài	5.478.999	23,79	23,51	0,28
Cổ đông trong Công ty	1.747.480	7,59		7,59
Trong đó:				
HDQT, Ban TGD, BKS, KTT	1.027.538	4,46		
CBCNV	719.942	3,13		
<b>Tổng cộng</b>	<b>23.028.896</b>	<b>100</b>	<b>61,99</b>	<b>38,01</b>

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

#### 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần

**chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết;**

**Bảng 4:** *Danh sách các đơn vị Công ty góp vốn đến ngày 31/05/2009*

*Đơn vị tính: đồng*

TT	Công ty	Vốn điều lệ	Vốn góp của Intresco (theo mệnh giá)	Tỉ lệ góp vốn
1	Cty CP Bê tông Hải Âu	21.725.000.000	8.800.000.000	40,51%
2	Cty CP Hiệp Phú 9	100.000.000.000	40.000.000.000	40,00%
3	Cty CP An Đông - Liksin	80.000.000.000	32.000.000.000	40,00%
4	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	20.000.000.000	36,36%
5	Cty CP phát triển hạ tầng Sài Gòn	12.200.000.000	2.200.000.000	18,03%
6	Cty CP đầu tư - XD Chánh Phú Hoà	167.925.000.000	26.350.000.000	15,69%
7	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	5.466.000.000	10,93%
8	Cty CP Đầu tư - XD - Điện SG	50.000.000.000	5.000.000.000	10,00%
9	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	21.250.000.000	5,61%
10	Quỹ tầm nhìn SSI	1.700.000.000.000	30.000.000.000	1,76%
11	Cty CP Sài Gòn Măng Đen	192.000.000.000	3.100.000.000	1,61%
12	Ngân hàng TMCP Liên Việt	3.300.000.000.000	20.000.000.000	0,61%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>214.166.000.000</b>	

*Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà*

- *Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Chánh Phú Hoà:* vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 120 tỉ đồng lên 168 tỉ đồng trong năm 2009, trong đó Intresco góp 26,35 tỉ (15,69% vốn điều lệ). Công ty được thành lập năm 2006 với chức năng hoạt động là đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công viên nghỉ trang nhân dân, khu công nghiệp, khu dân cư và các dịch vụ liên quan đến mai táng. Hiện Công ty đang đầu tư công viên nghỉ trang 190ha tại xã Chánh Phú Hoà, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương và đã đưa vào khai thác kinh doanh từ tháng 11/2007.
- *Công ty CP Sài Gòn – Măng Đen:* Intresco góp 3,1 tỉ vốn điều lệ. Công ty được thành lập tháng 06/2007 với chức năng chính là đầu tư bất động sản, nhà hàng - dịch vụ ăn uống, khu nhà nghỉ dưỡng – khách sạn, các dịch vụ giải trí khác, trồng hoa – cây cảnh - rừng, chăn nuôi động vật, khai thác - chế biến gỗ v.v... Hiện nay, Công ty đang lập dự án để xin đầu tư 10.000 ha rừng ở huyện KonPlong tỉnh Kontum để làm khu du lịch sinh thái, 1.000 ha đất để trồng rừng ở huyện KonPlong, khai thác khu đồi 320ha của Công ty Vietceo để xây dựng biệt thự, khu khách sạn 4 sao và nuôi thú;
- *Công ty CP Bê tông Hải Âu:* Bê tông Hải Âu tiền thân là đơn vị trực thuộc Intresco và được cổ phần từ tháng 09 năm 2006. Intresco nắm giữ 40,51% vốn điều lệ tương đương 8,8 tỉ đồng trên 21,725 tỉ đồng vốn điều lệ của công ty. Bê tông Hải Âu là công ty chuyên về sản xuất bê tông tươi thương phẩm, cấu kiện bê tông đúc sẵn và lắp ghép, thi công các công trình dân dụng – công nghiệp - hệ thống cấp thoát nước v.v...



- Công ty CP Phát triển hạ tầng Sài Gòn: được thành lập năm 2002 với tổng vốn điều lệ là 12,2 tỉ đồng để hoạt động với chức năng đầu tư xây dựng và phát triển kỹ thuật hạ tầng các dự án khu dân cư, khu công nghiệp, đường xá,...Intresco góp 18% vốn điều lệ tương đương 2,2 tỉ đồng, tổng số cổ tức nhận được đến 2008 là 2,11 tỉ đồng.
- Công ty CP SX-TM-XD Long Bình (Satic): Satic được chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ năm 1999 với chức năng sản xuất kinh doanh gạch ngói, thi công các công trình công nghiệp và dân dụng, đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ nhà hàng – khách sạn, dịch vụ giao nhận, dịch vụ kho bãi v.v... Vốn điều lệ hiện tại của công ty là 55 tỉ đồng, trong đó phần vốn góp của Intresco là 20 tỉ đồng (tương đương 36,36% vốn điều lệ). Hiện nay, Satic đang xin chuyển mục đích sử dụng đất các khu nhà xưởng diện tích gần 2,5 ha ở Phường Long Bình, Quận 9 để xây dựng khu chung cư cao tầng. Ngoài ra công ty cũng có một số dự án như: dự án đầu tư 100 ha khu công nghiệp Tây Ninh (đã được được chấp thuận chủ trương đầu tư); dự án khu nhà vườn sinh thái ở Củ Chi trên diện tích 5 ha đất sẵn có; dự án đầu tư xây dựng 1 lò Tuynel nung gạch công suất 30 triệu viên gạch ngói/ năm có tổng vốn đầu tư ước tính là 5 tỉ đồng (đang thực hiện); và dự án xây dựng cao ốc văn phòng 10 tầng trên diện tích đất 139 m<sup>2</sup> tại đường Nguyễn Trãi, P.14, Quận 5, Tp.HCM với tổng vốn đầu tư khoảng 15 tỉ đồng;
- Công ty CP An Đông – Liksin: được thành lập tháng 08/2007 chuyên về đầu tư kinh doanh bất động sản và các dịch vụ về bất động sản. Tổng vốn điều lệ của công ty hiện nay là 80 tỉ đồng, trong đó Intresco góp 32 tỉ đồng tương đương 40% vốn điều lệ. Công ty chủ yếu đầu tư vào các mặt bằng sẵn có như cao ốc văn phòng tại An Dương Vương, Quận 5, Tp.HCM được xây dựng 15 tầng lầu và 3 tầng hầm trên diện tích khuôn viên 2.417,9 m<sup>2</sup>; Khu chung cư đường Luỹ Bán Bích, Quận Tân Phú, Tp.HCM trên diện tích khuôn viên là 7.890m<sup>2</sup>, các dự án này đang trong giai đoạn lập thủ tục đầu tư.

## 6. Hoạt động kinh doanh

### 6.1 Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm

**Bảng 5:** Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu / Năm	2007	Tỷ trọng	2008	Tỷ trọng	QH/2009
Kinh doanh nhà	584.646.113.953	72,42%	356.798.785.767	55,97%	372.441.403.531
Xây lắp	164.384.466.359	20,36%	189.649.984.230	29,75%	47.675.368.046
Dịch vụ	17.967.456.133	2,23%	13.770.992563	2,16%	6.202.263.138
Khác	40.310.524.717	4,99%	77.284.688.813	12,12%	7.675.525.804
<b>Tổng cộng</b>	<b>807.308.561.162</b>	<b>100%</b>	<b>637.504.451.373</b>	<b>100%</b>	<b>433.994.560.519</b>

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

## 6.2 Nguyên vật liệu

### a. Nguồn nguyên vật liệu

- Một số các nguyên vật liệu chính Công ty đang sử dụng hiện nay:
  - o Ximăng: Sao Mai, Hà Tiên
  - o Cát, đá: Hoá An
  - o Gạch: Long Bình, Tân Vạn
  - o Sắt, thép: Công ty Thép Miền Nam, Thép liên doanh
- Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nguyên vật liệu từ những nhà cung cấp lớn, có uy tín trong nước để sử dụng trong các công trình của Công ty. Bên cạnh đó, tùy vào vị trí thi công của công trình mà Công ty sẽ lựa chọn nhà cung cấp thích hợp nhằm giảm thiểu tối đa chi phí vận chuyển, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

### b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp

- Để hạn chế tối đa những ảnh hưởng do biến động giá cả của nguyên vật liệu đến hoạt động xây lắp và lợi nhuận, Công ty duy trì quan hệ tốt với các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào được cung cấp với giá cả hợp lý, chất lượng ổn định.

### c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận.

- Nguyên vật liệu xây dựng cơ bản (sắt thép, xi măng v.v...) là yếu tố đầu vào quan trọng ảnh hưởng đến giá thành của sản phẩm trong hoạt động kinh doanh xây lắp của Công ty. Sự biến động giá nguyên vật liệu xây dựng cùng với việc giá xăng dầu trong thời gian qua đã có tác động phần nào lên hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mảng xây lắp của Công ty.
- Tuy nhiên, tỉ trọng doanh thu của hoạt động xây lắp trong kết quả kinh doanh của Công ty năm 2008 là 30% và năm 2007 là 20%, nên biến động giá cả nguyên vật liệu ảnh hưởng không lớn đến lợi nhuận hoạt động của Công ty.

## 6.3 Chi phí sản xuất

### a. Chi phí sản xuất

- Việc kiểm soát chi phí sản xuất sản phẩm dịch vụ, thời gian đầu tư các dự án là hết sức quan trọng vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Hiện nay, chi phí sản xuất của Công ty là hợp lý và có khả năng cạnh tranh trên thị trường. Tất cả các chi phí sản xuất phát sinh cũng liên tục được kiểm soát, điều chỉnh, cải tiến để giảm thiểu các chi phí hao hụt, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

**Bảng 6:** Cơ cấu chi phí sản xuất trong những năm gần đây của Công ty

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	2007	2008	6 tháng đầu 2009
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp DV</b>	<b>766.998.126.445</b>	<b>560.219.762.560</b>	<b>426.319.034.715</b>
Gía vốn hàng bán	588.606.958.499	446.073.503.714	240.190.459.417
Chi phí bán hàng	12.663.414.903	10.578.877.386	7.896.162.467
Doanh thu hoạt động tài chính	28.914.304.167	6.278.956.180	5.953.773.088
Chi phí hoạt động tài chính	11.177.846.510	22.478.400.883	58.534.926.640
Chi phí quản lý doanh nghiệp	40.023.314.205	36.407.299.738	27.208.137.593
Lợi nhuận khác	8.621.479.370	53.968.351.944	(142.720.703)
Lợi nhuận trước thuế	152.063.375.865	104.928.988.963	98.300.400.983
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>110.578.525.111</b>	<b>76.076.993.745</b>	<b>81.612.135.232</b>
Tỷ suất LNST / Doanh thu (%)	14,42%	13,57%	19,14%
Tỷ suất LNST / Vốn CSH (%)	9,33%	6,19%	6,22%

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2006 – 2008 và Báo cáo tài chính Quý II/2009 của Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà*

#### **b. Chính sách quản lý chi phí**

- Công ty chọn những nhà cung cấp nguyên liệu, dịch vụ có uy tín và có vị trí gần những khu vực dự án đầu tư của Công ty để giảm tối đa chi phí vận chuyển, nâng hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Chọn vị trí thực hiện dự án, kiểm tra tính khả thi dự án, tránh kéo dài thời gian về các thủ tục pháp lý dự án, cũng như thời gian triển khai dự án và nhất là đầu ra của dự án. Và một yếu tố quan trọng là quản lý sử dụng vốn đầu tư trong từng giai đoạn thực hiện dự án theo phương án tốt nhất;
- Công ty đã thành lập 02 xí nghiệp xây lắp, đảm nhận thi công các công trình trong dự án của Công ty và nhận thầu ngoài nhằm chuyên môn hóa và giảm lãng phí trong lĩnh vực xây lắp, giúp Công ty chủ động về tiến độ thực hiện dự án.

#### **6.4 Trình độ công nghệ**

- Đội ngũ kỹ sư và nhân viên được đào tạo theo đúng chuyên ngành, giàu kinh nghiệm, thường xuyên được đào tạo nâng cao tay nghề, trình độ chuyên môn nghiệp vụ có thể đáp ứng được mọi yêu cầu của công tác. Cùng với phòng thí nghiệm được trang bị đầy đủ và được hiệu chuẩn phù hợp, có thể thiết kế theo các tiêu chuẩn Anh, Mỹ, Úc v.v... đáp ứng được yêu cầu của khách hàng;
- Máy móc, phương tiện thi công cơ giới tốt và khá đầy đủ, bảo đảm yêu cầu thi công tại các công trình lớn, áp dụng các phương pháp công nghệ tiên tiến.

## 6.5 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

- Chất lượng sản phẩm dịch vụ luôn được Công ty chú trọng nhằm tạo dựng uy tín và niềm tin lâu dài đối với khách hàng. Trong suốt quá trình từ tổ chức lập hồ sơ dự án đến khi kết thúc bàn giao công trình Công ty đều có tổ chức kiểm tra chất lượng công việc theo quy định hiện hành;
- Hiện nay, Công ty triển khai xây dựng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000 nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, đảm bảo chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty. Đã được cấp giấy chứng nhận của tổ chức URS – Anh ngày 02 tháng 7 năm 2009.

## 6.6 Hoạt động Marketing

### a. Quảng bá

- Công ty tham gia các hội thảo, hội chợ chuyên về bất động sản, hội thảo các nhà đầu tư để giới thiệu các sản phẩm đến khách hàng đồng thời tìm kiếm cơ hội đầu tư từ các tổ chức tài chính, công ty bất động sản;
- Bên cạnh đó, khách hàng khi cần có thể tìm hiểu những thông tin cần thiết về Công ty qua webiste, bảng quảng cáo, báo chí. Nhờ cung ứng các sản phẩm, dịch vụ khá đa dạng trong lĩnh vực bất động sản như: kinh doanh nhà, dịch vụ địa ốc, kinh doanh vật liệu, bê tông thành phẩm, cho thuê căn hộ v.v... Cho đến nay, đã có trên 10.000 khách hàng biết đến và tin tưởng vào thương hiệu Intresco.

### b. Chiến lược phát triển thương hiệu Công ty

- Bồi dưỡng kỹ năng “chăm sóc khách hàng” cho CBCNV phù hợp với chiến lược phát triển thương hiệu cùng với chính sách chế độ hậu mãi thực chất để củng cố niềm tin của khách hàng cũ và tạo dựng niềm tin ở khách hàng mới;
- Tăng cường quảng bá hình ảnh Công ty bằng những hoạt động cụ thể như xây dựng hình ảnh đẹp tại các khu dân cư, công trình mà công ty thực hiện và tham gia vào các hoạt động từ thiện xã hội khác;
- Với phương châm hoạt động “nơi ở tốt hơn, cuộc sống tốt hơn” (Better residence, better living), Công ty luôn đầu tư nghiên cứu cho ra những sản phẩm thiết kế đẹp, tiện nghi tốt, phù hợp nhu cầu của mọi đối tượng. Bên cạnh đó, Công ty triển khai thực hiện việc quảng bá hình ảnh của mình trên các phương tiện truyền thông như Internet, tivi, báo chí v.v... và mỗi khách hàng của Công ty cũng là một kênh quảng bá hữu hiệu cho hình ảnh Công ty.

## 6.7 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Logo:



- Mô tả logo: logo Công ty có nền rộng, hình vẽ màu xanh với dòng chữ Intresco màu đỏ là tên viết tắt của Công ty. Phía bên trên tên Công ty là những hình tam giác lồng vào nhau

và một hình khối hình chữ nhật tượng trưng cho các toà nhà và cao ốc, và các công trình xây dựng của Công ty.

- Nhãn hiệu công ty đã được đăng ký độc quyền số 85980 theo Quyết định số 10861/QĐ-SHTT ngày 13/08/2007 do cục Sở hữu Trí tuệ cấp.

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

### 7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất

- Kết quả hoạt động kinh doanh

**Bảng 7:** Kết quả hoạt động kinh doanh của Intresco

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2007	2008	% tăng (giảm)	6 tháng đầu 2009
Tổng giá trị tài sản	3.060.634.349.699	3.161.638.552.919	3,3%	2.807.435.179.712
Doanh thu thuần	766.998.126.445	560.219.762.560	(26,9%)	426.319.034.715
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	143.441.896.495	50.960.637.019	(64,4%)	98.443.121.686
Lợi nhuận khác	8.621.479.370	53.968.351.944	526%	(142.720.703)
Lợi nhuận trước thuế	152.063.375.865	104.928.988.963	(30,9%)	98.300.400.983
Lợi nhuận sau thuế	110.578.525.111	76.076.993.745	(31,2%)	81.612.135.232
Thu nhập cơ bản trên cổ phần	11.249	2.397	(78,6%)	3.544
Tỷ lệ cổ tức	30%	10%		

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 và Quyết toán Quý II/2009 của Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

### 7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

#### a Thuận lợi

- Chất lượng sản phẩm, dịch vụ của Intresco đã được khẳng định trên thị trường xây dựng và bất động sản;
- Sau 02 năm kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO, thị trường bất động sản đã có sự phát triển mạnh mẽ. Đầu tư vào bất động sản đang là lĩnh vực thu hút một lượng vốn lớn trong tổng đầu tư toàn xã hội và tạo ra lượng giá trị gia tăng lớn. Tại thời điểm cuối năm 2008, tổng dư nợ vốn cho vay đầu tư bất động sản tại các tổ chức tín dụng trong cả nước là trên 115.000 tỷ đồng (chiếm 9,5% tổng dư nợ toàn bộ nền kinh tế). Chỉ tính riêng trong năm 2008, hàng chục dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản với tổng số vốn đăng ký lên đến hàng chục tỷ USD, cho thấy phần nào sức hấp dẫn và tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong tương lai;
- Các dự án của Công ty đều được chuẩn bị tốt các thủ tục pháp lý, một số dự án đang triển khai hiện đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng và thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật;
- Ngoài ra, với một số ưu thế nhất định về cơ sở vật chất, các lĩnh vực hoạt động kinh doanh địa ốc, xây lắp, sản xuất cung ứng bê tông tươi bổ trợ tốt cho nhau, Công ty đã xây dựng

và phát triển được thương hiệu trên thị trường, tạo được năng lực cạnh tranh tốt, và khẳng định được uy tín, niềm tin đối với khách hàng, với các đơn vị đối tác, và đặc biệt đối với các ngân hàng thương mại;

- Năm 2009, thị trường bất động sản đã ấm lên sau giai đoạn đóng băng, hoạt động kinh doanh của Công ty đã khởi sắc. Biệt thự 27 Tú Xương và phần lớn các căn hộ của cao ốc An Khang đã được chuyển nhượng trong 6 tháng đầu năm nay, điều này đã đẩy kết quả kinh doanh của Công ty trong thời điểm qua khả quan hơn năm ngoái. Công ty đã đạt 81,6 tỉ đồng lợi nhuận sau thuế, tương ứng 81,6% kế hoạch năm và tăng 7,3% so với lợi nhuận cả năm 2008.

### **b Khó khăn**

- Trong năm 2008, cùng với lạm phát tăng cao, giá đầu vào của một số nguyên vật liệu cơ bản như xi măng, sắt thép, gạch ngói tăng cao so với năm 2007 đã ảnh hưởng đến chi phí đầu tư, nhiều dự án đã bị kéo dài tiến độ hoặc bị đình hoãn, nhiều công trình cũng tạm dừng thi công v.v..., ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Cuộc khủng hoảng tài chính thế giới và suy thoái kinh tế toàn cầu đã có ảnh hưởng mạnh đến nền kinh tế trong nước, đặc biệt đối với thị trường chứng khoán và lĩnh vực bất động sản sau một thời gian tăng trưởng bắt đầu đợt suy giảm mạnh kể từ đầu năm 2008 khiến cho giá nhà đất, căn hộ sụt giảm mạnh, đồng thời tình hình giao dịch bất động sản trong nước cũng suy giảm, ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty;
- Bên cạnh đó, chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ nhằm kiềm chế lạm phát cộng với việc các ngân hàng hạn chế cho vay mua bán nhà cũng ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty khiến đầu ra các sản phẩm của Công ty gặp nhiều khó khăn;

## **8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **8.1 Vị thế của công ty trong ngành**

- Với phương châm phát triển vững bền, từ khi thành lập đến nay Công ty vẫn duy trì tốc độ phát triển ổn định dù thị trường bất động sản có nhiều biến động. So với các đơn vị cùng ngành, Intresco có đội ngũ CBCNV vừa có chuyên môn, vừa có kinh nghiệm và tâm huyết với Công ty;
- Công ty đang sở hữu nhiều dự án bất động sản ở các vị trí đắc địa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và một số tỉnh thành khác. Các dự án này đang và sẽ được Công ty đầu tư và khai thác trong nhiều năm sau này.
- Công ty có nguồn vốn chủ sở hữu 1.230 tỉ đồng, gấp hơn 5 lần vốn điều lệ. Tiềm năng phát triển của Công ty đã đem lại nguồn thặng dư vốn rất lớn khi phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2007. Nguồn vốn này đã giúp Công ty đầu tư vào nhiều dự án tiềm năng.

### **8.2 Triển vọng phát triển của ngành**

- Trong năm 2008, tác động tiêu cực từ cuộc khủng hoảng tài chính trên thế giới làm thị trường giá nhà đất giảm mạnh, giao dịch diễn ra cầm chừng trong bối cảnh Chính phủ thực hiện các chính sách kiềm chế lạm phát. Năm 2009, với việc nhiều bộ luật và quy định sẽ có hiệu lực như: Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế giá trị gia tăng mới, Luật Sở

hữu trong thị trường bán lẻ và nhà ở cho người nước ngoài; tăng lệ phí trước bạ ô tô và chuyển nhượng BĐS; tăng mức lương tối thiểu, giảm lãi suất ngân hàng, ngân hàng bắt đầu triển khai cho vay bất động sản (sau một thời gian dài thực hiện các chính sách thắt chặt tín dụng) v.v... có thể khiến tình hình thị trường bất động sản trong nước có nhiều thay đổi và khó dự đoán;

- Tuy nhiên về trung và dài hạn, nhu cầu về bất động sản như nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại và các khu công nghiệp sẽ vẫn còn cao nhằm đáp ứng việc mở rộng các đô thị cũng như tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng cùng lúc với nền kinh tế trong nước tiếp tục tăng trưởng. Có thể thấy triển vọng phát triển của thị trường trong tương lai vẫn còn tươi sáng.

### **8.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

- Thị trường bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú và tăng dần theo xu thế hội nhập phát triển. Các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đã an tâm bỏ vốn đầu tư vào thị trường Việt Nam, tạo cơ hội tốt để phát triển thị trường bất động sản.
- Tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà là Công ty Đầu tư Kinh doanh Nhà được thành lập từ năm 1988. Từ lúc thành lập đến nay, Công ty luôn duy trì được tốc độ phát triển bền vững. Năm 2000, công ty cổ phần với vốn điều lệ ban đầu là 25 tỉ và tổng tài sản là khoảng 109 tỉ đồng, đến thời điểm 31/12/2008 vốn điều lệ của Công ty đã là 230,28 tỉ đồng với tổng tài sản là 3.161 tỉ đồng.
- Với phương châm: đa dạng hoá các loại hình kinh doanh, đảm bảo chất lượng các sản phẩm của dự án – đáp ứng nhu cầu nhà ở và phong cách sống đa dạng của mọi đối tượng khách hàng. Công ty không ngừng cải tiến và phát triển công ty trên nền tảng sẵn có, trong đó chú trọng một số định hướng cho xu thế hội nhập:
  - Kinh doanh đa dạng sản phẩm tạo thế cân bằng trong từng giai đoạn thị trường.
  - Không ngừng kiện toàn và bổ sung lực lượng lao động có trình độ, kinh nghiệm, gắn bó lâu dài với công ty.
  - Có sự nổi tiếp trong chiến lược phát triển của Công ty và chiến lược kinh doanh.
  - Các sản phẩm đầu tư ngắn hạn xen kẽ các dự án đầu tư dài hạn nối tiếp nhau. Trong kế hoạch sắp tới, công ty tạo nguồn thu ổn định từ các mặt bằng, căn hộ, văn phòng cho thuê và đa dạng hoá các loại hình dịch vụ trong lĩnh vực bất động sản. Chú trọng phát triển bền vững các sản phẩm bất động sản cho phân khúc thị trường trung bình khá – các vị trí ở trung tâm sẽ đầu tư sản phẩm cao cấp để tạo lợi nhuận. Triển khai các dự án gói đầu để có thể khai thác đến năm 2010.

## **9. Chính sách đối với người lao động**

### **9.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động**

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là 543 người với cơ cấu như sau:

**Bảng 8:** Cơ cấu lao động theo trình độ học vấn

Trình độ học vấn	Số lao động	Tỷ lệ
Cao học	05	0,92%
Đại học	108	19,89%
Cao đẳng và trung cấp	22	4,05%
CN kỹ thuật có tay nghề cao	80	14,73%
Công nhân bậc thợ 3-6	148	27,26%
Công nhân và lao động phổ thông	180	33,15%
<b>Tổng cộng</b>	<b>543</b>	<b>100%</b>
Lao động thời vụ	600 – 1.000 người	

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

## 9.2 Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, từ 5 hoặc 6 ngày/tuần tùy theo tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn;
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

## 9.3 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

- Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, và bảo hiểm tai nạn theo quy định;
- Tùy thuộc vào kết quả kinh doanh, công ty sẽ thưởng cho CBCNV vào các dịp lễ, tết.

## 10. Chính sách cổ tức

- Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hằng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:
  - Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
  - Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.

**Bảng 9:** Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm

Năm	2006	2007	2008	2009*	2010*	2011*
Tỷ lệ chi trả cổ tức	15%	30%	10%	20%	22%	22%

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

\*Kế hoạch



- ✓ Năm 2008, ĐHCĐ thống nhất chia cổ tức 10%, lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau.
- ✓ Tỷ lệ cổ tức dự kiến cho các năm tới của Công ty. Mức cổ tức cụ thể của từng năm sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên của Công ty sau khi kết thúc năm tài chính.

## 11. Tình hình tài chính

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng.

### 11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

#### a. Trích khấu hao TSCĐ

- TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài Chính.
- Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:
  - Nhà cửa vật kiến trúc: 10 – 25 năm
  - Máy móc thiết bị: 06 – 12 năm
  - Phương tiện vận tải 10 – 20 năm
  - Thiết bị và dụng cụ quản lý 05 - 10 năm

#### b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng: khi có nghiệm thu, bàn giao, khách hàng chấp nhận thanh toán;
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: khi cung ứng dịch vụ và khách hàng chấp nhận thanh toán;
- Doanh thu hoạt động tài chính: theo thực tế phát sinh.

#### c. Mức lương bình quân

- Mức lương bình quân của CBCNV Công ty trong năm 2008 là 04 triệu đồng/ người/ tháng.

#### d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

- Các khoản nợ của Công ty luôn được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

#### e. Các khoản phải nộp theo luật định

- Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của nhà nước.

#### f. Trích lập các quỹ theo luật định

- Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, theo quyết định của Đại Hội đồng cổ đông thường niên. Hằng năm, Công ty sẽ trích từ lợi nhuận sau thuế một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn Điều lệ theo quy định của pháp luật.

**g. Tổng dư nợ vay**
**Bảng 10:** Tình hình dư nợ vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2008

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>352.675.203.897</b>	<b>561.832.565.972</b>
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)	-	300.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	79.504.189.597	111.832.565.972
Ngân hàng NN và Phát triển Nông thôn – CN Chợ Lớn	30.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đông Á – Quận 4	-	100.000.000.000
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	-	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Liên Việt	-	10.000.000.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam – CN Tp. HCM	110.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – CN Tân Định	83.171.014.300	-
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – CN Tp. HCM	50.000.000.000	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn phải trả</b>	<b>-</b>	<b>71.580.000.000</b>
Ngân hàng NN và Phát triển Nông thôn – CN Chợ Lớn	-	60.000.000.000
Ngân hàng Sacombank – CN Quận 4	-	11.580.000.000
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>259.000.000.000</b>	<b>208.420.000.000</b>
Ngân hàng Sacombank – CN Quận 4	209.000.000.000	208.420.000.000
Ngân hàng NN và Phát triển Nông thôn – CN Chợ Lớn	50.000.000.000	-

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 của Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

**h. Tình hình công nợ hiện nay**

- Các khoản phải thu

**Bảng 11:** Chi tiết các khoản phải thu tại thời điểm 30/6/2009 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008	6 tháng đầu 2009
Phải thu khách hàng	182.068.652.234	222.847.505.311	248.667.581.330
Trả trước cho người bán	1.052.153.772.244	968.462.189.781	773.073.358.153
Các khoản phải thu khác	35.932.307.281	16.284.125.013	8.486.216.030
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.544.017.891)	(4.742.132.703)	(4.742.132.703)
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.265.610.713.868</b>	<b>1.202.851.687.402</b>	<b>1.025.485.022.810</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 và Quyết toán QII/2009 của Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

- Các khoản phải trả

**Bảng 12:** Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 30/6/2009 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008	6 tháng đầu 2009
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.588.837.850.014</b>	<b>1.724.881.972.141</b>	<b>1.286.671.989.126</b>
Vay và nợ ngắn hạn	352.675.203.897	633.412.565.972	523.677.830.000
Phải trả người bán	145.601.820.569	62.377.347.124	102.449.439.061
Người mua trả tiền trước	873.783.836.674	896.177.545.968	521.129.598.848
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	73.801.224.359	93.004.599.333	93.024.272.667
Phải trả CBCNV	32.471.006.777	12.205.320.363	12.718.947.470
Chi phí phải trả	950.076.000	3.885.449.266	13.575.449.824
Các khoản phải trả phải nộp khác	106.855.889.576	23.771.456.232	20.055.028.238
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	2.698.792.162	47.687.883	41.423.018
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>259.517.128.041</b>	<b>208.807.297.912</b>	<b>208.742.503.119</b>
Vay và nợ dài hạn	259.000.000.000	208.420.000.000	208.420.000.000
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	517.128.041	387.297.912	322.503.119
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.848.354.978.055</b>	<b>1.933.689.270.053</b>	<b>1.495.414.492.245</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007 và 2008 và Quyết toán QII/2009 của Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

## 11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 13:** Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Các chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,79	1,67
Hệ số thanh toán nhanh:		
<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,85	0,72
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,60	0,61
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,52	1,57
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
Vòng quay hàng tồn kho:		
<u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,53	0,28
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,25	0,17

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,14	0,14
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,09	0,06
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04	0,02
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,19	0,09

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2007, 2008 của Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà*

## 12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát

### 12.1 Hội đồng quản trị

#### Ông Nguyễn Văn Khởi: Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Quang (Nguyễn Văn Khởi)
- Số CMND: 020507053 ngày cấp: 08/08/2008 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 02-11-1957
- Nơi sinh: Campuchia
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Châu Thành - An Giang
- Địa chỉ thường trú: 2B Phạm Hữu Chí – Q.5 – Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0913 907 077
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật
- Trình độ chính trị: Cử nhân
- Quá trình công tác:
  - Từ 1997 – 1999: Chuyên viên chính theo dõi khối Kinh tế Tổng hợp – Ban Kinh tế Thành ủy TP. Hồ Chí Minh
  - Từ 1999 - 2001: Phó trưởng phòng Kế hoạch - Kinh doanh Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn;
  - Từ 2001 - 8/2005: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - Từ 9/2005 - 2/2006: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - Từ 3/2006: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - Chức vụ công tác hiện nay:
    - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;

- Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hoà;
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư – Xây dựng – Điện Sài Gòn
- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư – Phát triển Gia Định
- Số lượng cổ phần sở hữu: 1.471.830 cổ phần, trong đó
  - Số lượng cổ phần đại diện: 1.239.845 cổ phần (Đại diện cho Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn) – 5,38% Vốn Điều lệ
  - Sở hữu cá nhân: 231.985 cổ phần – 1,01% Vốn Điều lệ.
- Những người có liên quan:
  - Hoàng Anh Thư Quan hệ: Vợ  
Số cổ phần nắm giữ: 72.100 cổ phần – 0,31% Vốn Điều lệ
  - Nguyễn Hoàng Kim Thảo Quan hệ: Con  
Số cổ phần nắm giữ: 163.961 cổ phần – 0,71% vốn điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

**Ông Nguyễn Thúc Quang: Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Nguyễn Thúc Quang
- Số CMND: 020137198 ngày cấp: 02/06/2002 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 21/01/1957
- Nơi sinh: Thừa Thiên - Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thừa Thiên - Huế
- Địa chỉ thường trú: 438 Sư Vạn Hạnh, Phường 9, Quận 10, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0913801237
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kinh tế.
- Trình độ chính trị: Cao cấp
- Quá trình công tác:
  - 1989 – 1993: Phụ trách phòng Kỹ thuật Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà - Sở Nhà Đất.
  - 1993 – 1994: Quyền xưởng trưởng Xưởng thiết kế Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà - Sở Nhà Đất.

- 12/1994 - 9/1997: Phó giám đốc phụ trách, Giám đốc Xí nghiệp Thiết kế Cty Đầu tư - Kinh doanh nhà.
- 10/1997 - 12/2000: Phó giám đốc Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà thuộc Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn.
- Từ 1/2001 đến nay: Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà.
- Chức vụ công tác hiện nay:
  - Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bê tông Hải Âu;
  - Ủy viên HĐQT - Tổng giám đốc Công ty CP An Đông - Liksin
- Số lượng cổ phần sở hữu: 1.398.684 cổ phần
  - Số lượng cổ phần đại diện: 1.239.843 cổ phần (Đại diện cho Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn) – 5,38% Vốn Điều lệ.
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 158.841 cổ phần – 0,69% Vốn điều lệ.
- Những người có liên quan:
  - Bà Lê Thị Nga                      Quan hệ: Vợ  
Số lượng cổ phần sở hữu: 12.000 cổ phần – 0,05% Vốn điều lệ
  - Nguyễn Thúc Bội Anh              Quan hệ: Em ruột  
Số lượng cổ phần sở hữu: 41.745 cổ phần – 0,18% Vốn điều lệ

- Các khoản nợ với Công ty:                      không có
- Hành vi vi phạm pháp luật:                      không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty:      không có

**Ông Trương Minh Thuận: Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Trương Minh Thuận
- Số CMND: 020137114      ngày cấp: 25/03/2003 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/11/1957
- Nơi sinh: Hàm Nhơn - Hàm Thuận - Bình Thuận.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hàm Nhơn - Hàm Thuận - Bình Thuận
- Địa chỉ thường trú: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Q.Phú Nhuận, TP. HCM

- Số điện thoại liên lạc: 0903 910 689
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Trình độ chính trị: Cao cấp
- Quá trình công tác:
  - 1995 - 3/1996: Kỹ sư xây dựng - XNXD số 2 thuộc Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - 3/1996 - 2/1997: Trưởng phòng kế hoạch KT XN;
  - 2/1997 – 12/2003: Phó Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 2 thuộc Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - 1/2004 - 7/2005: Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Số 2 thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà;
  - 8/2005 - 2/2006: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà, kiêm giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Số 2;
  - Từ tháng 3/2006: Ủy viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà, Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Số 2;
  - Chức vụ công tác hiện nay:
    - Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
    - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Bắc Trung Nam;
    - Ủy viên HĐQT - Tổng giám đốc Công ty CP Bất động sản Hiệp Phú
- Số lượng cổ phần sở hữu: 1.332.226 cổ phần
  - Số lượng cổ phần đại diện: 1.239.843 cổ phần (Đại diện cho Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn) – 5,38% Vốn Điều lệ.
  - Sở hữu cá nhân: 92.383 cổ phần – 0,4% Vốn Điều lệ.
- Những người có liên quan:
  - Lê Thị Trâm Anh Quan hệ: Vợ  
Số cổ phần nắm giữ: 187.593 cổ phần – 0,81% Vốn Điều lệ
  - Trương Minh Đạt Quan hệ: Con  
Số cổ phần nắm giữ: 65.100 cổ phần – 0,28% Vốn Điều lệ
  - Trương Minh Đỗ Quan hệ: Em  
Số cổ phần nắm giữ: 2.530 cổ phần – 0,01% Vốn Điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có

- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

**Ông Lê Văn Trường: Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Lê Văn Trường
- Số CMND: 021339714 ngày cấp: 09/06/2004 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15/12/54
- Nơi sinh: Trảng Bàng - Tây Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Trảng Bàng - Tây Ninh
- Địa chỉ thường trú: 50/32 đường Lò Lu, ấp Phước Hiệp, Trường Thạnh, Quận 9, TP. HCM.
- Số điện thoại liên lạc: 0903 393 339
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học Kinh tế
- Trình độ chính trị: Trung cấp
- Quá trình công tác:
  - 11/2000 - 4/2001: Chuyên viên Cty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - 5/2001 - 08/2005: Trưởng Ban kiểm soát - Trưởng TT Tiếp thị quảng cáo Cty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - 08/2005 - 2/2006: Phó Tổng Giám đốc Cty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - Từ 3/2006 đến nay: Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Cty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - Chức vụ công tác hiện nay:
    - Thành viên HĐQT công ty, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà;
    - Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Xây dựng điện Sài Gòn.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 33.077 cổ phần – 0,14% Vốn điều lệ
- Những người có liên quan:
  - Lương Thị Lệ Thủy Quan hệ: Vợ  
Số cổ phần nắm giữ: 1.000 cổ phần – vốn điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

**Ông Trần Vũ Anh - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Trần Vũ Anh



- Số CMND: 022761223 ngày cấp: 24/5/2000 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 08/08/1973
- Nơi sinh: TP. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hưng Yên
- Địa chỉ thường trú: 89/41 Đoàn Văn Bơ, Quận 4, TPHCM
- Điện thoại liên lạc: 08 – 3821 9930
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành Tài Chính Ngân Hàng
- Quá trình công tác:
  - 06/1995-11/1999: Cán bộ tín dụng, Ngân hàng Liên doanh FirstVina (nay là ChohungVina Bank).
  - 12/1999-12/2000: Cán bộ marketing, Ngân hàng United Overseas Bank, HCM Branch.
  - 01/2001-06/2002: Chuyên viên phân tích tài chính, Tập đoàn Tài chính Quốc tế (IFC), Dự án Hỗ trợ UBND Tỉnh Đắk Lắk thực hiện Chương trình Cổ phần hóa các Doanh nghiệp Nhà nước của Tỉnh.
  - 07/2002-12/2003: Chuyên viên phân tích hoạt động doanh nghiệp, Dự án Kiểm toán Chẩn đoán các Doanh nghiệp Nhà nước do Bộ Tài Chính và Ngân hàng Thế Giới thực hiện (Các doanh nghiệp thuộc Tổng Công ty Cao su và các doanh nghiệp thuộc Tổng Công ty Mía đường II).
  - 01/2004 - 12/2006: Trưởng phòng Đầu tư – VinaCapital Group, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư Vietnam Opportunity Fund (VOF) và Quỹ đầu tư bất động sản VinaLand.
  - 1/2007 – nay: Phó Giám Đốc điều hành – VinaCapital Real Estate, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư bất động sản VinaLand
  - Chức vụ công tác hiện nay:
    - Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
    - Phó Giám Đốc điều hành – VinaCapital Real Estate, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư bất động sản VinaLand
- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần
  - Số lượng cổ phần đại diện: 0 cổ phần
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có

- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

**Bà Lê Thị Khánh Xương: Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Lê Thị Khánh Xương
- Số CMND: 023006959 ngày cấp: 06/08/2008 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 15/11/1955
- Nơi sinh: Mỹ Thạnh - Giồng Trôm - Bến Tre
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bến Tre
- Địa chỉ thường trú: 214/25F Điện Biên Phủ, Phường 17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM.
- Số điện thoại liên lạc: 0913 924 482
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Trình độ chính trị: Cử nhân
- Quá trình công tác:
  - Từ 2001 - 4/2006: Phó giám đốc Công ty Phát triển kinh tế Duyên Hải.
  - Từ 3/2006: Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
  - Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 147.412 cổ phần – 0,64% Vốn điều lệ
- Những người có liên quan:
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

**Bà Dương Thanh Thủy: Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Dương Thanh Thủy
- Số CMND: 022200439 ngày cấp: 24/05/2008 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 15/01/1961
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Gia Định
- Địa chỉ thường trú: 60 - 62 Đông Du - P.Bến Nghé - Q1 - TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0903 901 571

- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Nhật Ngữ - Hoa Ngữ
- Quá trình công tác:
  - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Trung Thủy;
  - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà nhiệm kỳ I (2001 - 2005);
  - Chức vụ công tác hiện nay:
    - Thành viên HĐQT công ty Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà nhiệm kỳ II (2006 - 2010);
    - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Trung Thủy;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 237.154 cổ phần - 1,12% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

## 12.2 Ban giám đốc (Xem chi tiết đã trình bày tại phần trên)

**Ông Nguyễn Văn Khởi: Tổng Giám đốc**

**Ông Nguyễn Thúc Quang: Phó Tổng Giám đốc**

**Ông Trương Minh Thuận: Phó Tổng Giám đốc**

**Ông Lê Văn Trường: Phó Tổng Giám đốc**

**Ông Nguyễn Bá Đài Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên : Nguyễn Bá Đài
- Số CMND : 020838751 Ngày cấp: 19/11/2008 tại CA.TPHCM
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 01/11/1955
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : xã Hương Sơ, huyện Hương Trà, Tp. Huế
- Địa chỉ thường trú: 702 đường 24, Khu B, Khu đô thị An Phú – An Khánh, P. An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc: 0903 957843;
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư địa chất, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

- Quá trình công tác:
  - o 1985 – 1990: Cán bộ kế hoạch – Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển - Kinh doanh nhà;
  - o 1990 – 1992: Phó phòng liên kết kinh tế đối ngoại - Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển - Kinh doanh nhà;
  - o 1992 – 2001: Phó ban thường trực BQLDA khu đô thị An Phú – An Khánh - Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển - Kinh doanh nhà;
  - o 2001 – 9/2005: Giám đốc ban QLDA khu đô thị An Phú – An Khánh - Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển - Kinh doanh nhà.
  - o 10/2005 – 3/2008: Quyền trưởng phòng kinh doanh – Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn;
  - o 4/2008 – 6/2009: Tổng giám đốc Công ty địa ốc 7
  - o Từ 7/2009: Phó Tổng giám đốc – Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà
- Số lượng cổ phần sở hữu: 0 cổ phần
  - Số lượng cổ phần đại diện: 0 cổ phần.
  - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.
- Những người có liên quan:
- Các khoản nợ với Công ty: Không có.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Chưa có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không có

### 12.3 Ban kiểm soát

#### Bà Phạm Thị Anh Trang - Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên: Phạm Thị Anh Trang
- Số CMND: 021835001 ngày cấp: 31/05/2000 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 08/07/1967
- Nơi sinh: Gò Vấp - TP. HCM.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Gia Định TP. HCM
- Địa chỉ thường trú: 220/66/7/11 Hoàng Hoa Thám, Phường 5, Quận Bình Thạnh.
- Số điện thoại liên lạc: 0918 018 881
- Trình độ học vấn: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, cử nhân Hành chính.
- Trình độ chính trị: Trung cấp
- Quá trình công tác:
  - 8/2001 - 9/2004: Nhân viên Phòng Kế toán Tài chính CTy CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà
  - 9/2004 – 2/2006: Phó phòng Kế toán tài chính Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà
  - 3/2006 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát.
    - Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 1.500 cổ phần
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

**Bà Phan Thị Hồng Liên: Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên: Phan Thị Hồng Liên
- Số CMND: 024281916 ngày cấp: 09/08/2004 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày Sinh: 05/08/1960
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Núi Thành - Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: 18/5 Nguyễn Cửu Vân - P.17 - Q. Bình Thạnh - TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0913 608 489
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Trình độ chính trị: Trung cấp
- Quá trình công tác:
  - 01/2001 - 5/2004: Phó trưởng phòng Quản lý doanh nghiệp - Chi cục Tài chính Doanh nghiệp Sở Tài chính vật giá TPHCM; Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
  - 06/2004 – 12/2004: Phó trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất; Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.

- 12/2004 – 05/2008: Phó trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty Dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất; Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
- 05/2008 – nay: Phó trưởng Ban kiểm soát Công ty Dịch vụ hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất; Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
- Chức vụ công tác hiện nay:
  - Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
  - Ủy viên HĐQT Công ty CP Sài Gòn Sân Bay;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 10.421 cổ phần – 0,05% Vốn Điều lệ.
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

**Bà Nguyễn Thị Lang: Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên: Nguyễn Thị Lang
- Số CMND: 023507059 ngày cấp: 17/07/1997 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 24/05/1966
- Nơi sinh: Long An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Long An
- Địa chỉ thường trú: 64 Lê Thị Hồng Gấm - Phường Nguyễn Thái Bình - Q. 1 - TP. HCM.
- Số điện thoại liên lạc: 0903 959 495
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại ngữ (Anh Văn)
- Quá trình công tác:
  - Từ 01/2001 đến nay: Phó giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty TNHH XD TM Trung Sơn, Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
  - Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 107.093 cổ phần – 0,47% Vốn Điều lệ.
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có

- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

#### 12.4 Kế toán trưởng

##### Ông Đoàn Hữu Chí – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Đoàn Hữu Chí
- Số CMND: 022830760 ngày cấp: 06/07/2007 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/11/1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hải Hưng – Hưng Yên
- Địa chỉ thường trú: 506/27 Lạc Long Quân – P. 5 – Q. 11 – TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: (08) 38.244.048
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính - Kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ 1996 – 2000: Nhân viên kế toán tại Công ty Đầu tư Kinh doanh nhà.
  - Từ 2001 – 2003: Nhân viên kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.
  - Từ 2003 – 2008: Phó phòng Kế toán – Tài chính tại Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.
  - Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 7.672 cổ phần - 0,03% vốn điều lệ.
- Những người có liên quan:
  - Nguyễn Thị Bích Thy Quan hệ: Vợ  
Số lượng cổ phần sở hữu: 628 cổ phần.
  - Đoàn Thị Như Yên Quan hệ: Chị ruột  
Số lượng cổ phần sở hữu: 1.000 cổ phần
  - Đoàn Thị Hải Yến Quan hệ: Em ruột  
Số lượng cổ phần sở hữu: 1.000 cổ phần
  - Đoàn Thị Kim Yến Quan hệ: Em ruột  
Số lượng cổ phần sở hữu: 1.000 cổ phần.
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

### 13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

#### 13.1 Tài sản cố định

**Bảng 14:** Các loại tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2008

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại tính đến 31/12/2008
1	Nhà cửa vật kiến trúc	27.125.688.833	6.622.004.607	20.503.684.226
2	Phương tiện vận tải	5.970.250.672	3.273.051.838	2.697.198.834
3	Máy móc thiết bị	5.752.888.941	2.995.744.478	2.757.144.463
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	4.057.795.311	2.513.677.908	1.544.117.403
	<b>Tổng cộng</b>	<b>42.906.623.757</b>	<b>15.404.478.831</b>	<b>27.502.144.926</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008 của Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

#### 13.2 Các tài sản đầu tư tài chính dài hạn

**Bảng 15:** Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008
Đầu tư vào Công ty liên kết	94.966.500.000	148.966.500.000
Đầu tư dài hạn khác	82.660.240.000	82.660.240.000
<b>TỔNG</b>	<b>177.626.700.000</b>	<b>231.626.700.000</b>

#### 13.3 Các tài sản là bất động sản cho thuê

**Bảng 16:** Các bất động sản cho thuê

Vị trí	Diện tích sàn
Nhà số 18 Nguyễn Bình Khiêm – P. Đakao – Q.1	102,3m <sup>2</sup>
Nhà số 235 Xô Viết Nghệ Tĩnh – P.17 – Q. Bình Thạnh	76,8m <sup>2</sup> (trong đó diện tích sàn sử dụng 156,7 m <sup>2</sup> )
16 Nguyễn Đình Chiểu – P.Đakao – Q.1	371,88 m <sup>2</sup>
20 Nguyễn Bình Khiêm – P. Đakao – Q.1	84,7 m <sup>2</sup>
Tầng trệt Cao ốc An Cư – An Phú An Khánh – Q.2	737,52 m <sup>2</sup>
Các tầng Cao ốc An Khang – An Phú An Khánh – Q.2	VP:3.201 m <sup>2</sup> , TM-DV: 1.266 m <sup>2</sup> , tầng thượng 796m <sup>2</sup>
Nhà số 26 Phùng Khắc Khoan – Q.1	744,7m <sup>2</sup> (diện tích sàn sử dụng 1.361,8m <sup>2</sup> )
Nhà số 78 Võ Thị Sáu – Q.1	332,49m <sup>2</sup> (diện tích sàn sử dụng



	1.176,77m <sup>2</sup> )
Nhà số 778 Nguyễn Kiệm – Q. Phú Nhuận	71m <sup>2</sup> (diện tích sàn sử dụng 168m <sup>2</sup> )
Nhà số 6F Ngô Thời Nhiệm – Q.3	455,7m <sup>2</sup> (diện tích sàn sử dụng 301,6m <sup>2</sup> )
Nhà số 68-70 Đông Du – P. Bến Nghé – Q.1	149m <sup>2</sup> (diện tích sàn sử dụng 233,49m <sup>2</sup> )
Nhà số 83 Lý Chính Thắng – Q.3	3.475m <sup>2</sup> (diện tích sàn sử dụng 233,49m <sup>2</sup> )
Khu A Trung Sơn – Trường mẫu giáo	2.946 m <sup>2</sup>
Khu D Trung Sơn – Trường mẫu giáo	3.000 m <sup>2</sup>
Khu G Trung Sơn – Trường THCS	7.780 m <sup>2</sup>

#### 14. Các dự án đầu tư của INTRESCO

**Bảng 17:** Danh sách các dự án của Intresco

\*Diện tích đầu tư của Khu dân cư tính theo diện tích đất tự nhiên và của Cao ốc văn phòng – căn hộ tính theo diện tích sàn xây dựng.

TT	Tên Dự án	Diện tích đầu tư*	Tổng mức vốn đầu tư (tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tiến độ	Dự kiến khai thác KD
1	KDC Long Thới – Nhơn Đức	48,2 ha	1.636,8	100%	Đã đền bù giải tỏa (ĐBGT) 80%, đang lập QH 1/500 và lập dự án đầu tư	2011
2	Cao ốc An Khang	45.837 m <sup>2</sup>	520	100%	Giao căn hộ tháng 7/2009	2009
3	KDC Đa Phước	11,8 ha	264,2	50%	ĐBGT xong, đang lập QH 1/500 và dự án đầu tư	2010
4	Cao ốc Thịnh Vượng	21.272 m <sup>2</sup>	112,9	70%	Đang xây dựng phần thô	2010
5	Cao ốc Intresco Hải Âu	142.601 m <sup>2</sup>	501,6	40%	Đất đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để xây dựng.	2011
6	KDC Phước Kiển	31 ha	336,9	34%	ĐBGT được 90%, đang lập QH 1/500 và lập dự án đầu tư	2011
7	Khu nhà vườn – Du lịch sinh thái (Long Phước – Q.9)	105,2 ha	1.620	100%	ĐBGT được 20%	2013
8	Khu nhà cao cấp tại P. Tăng Nhơn Phú A&B	43 ha	1.265	100%	Đã giải tỏa được 6/43 ha	2012

9	KDC Xã Tương Bình Hiệp – Bình Dương	33,9 ha	525,6	100%	Được UBND Bình Dương thoả thuận địa điểm đầu tư; Công ty đã đền bù 28% diện tích đất dự án	2011
10	Khu Công trình Công cộng và Dân cư Intresco (Khu 6A)	6,9 ha	223,6	100%	Đã ĐBGT 80%; đang điều chỉnh QH:1/500	
11	TTTTM-DV-VP Intresco Lý Chính Thắng	77.320 m <sup>2</sup>	2.670	100%	Đang lập phương án di dời 40% diện tích mặt bằng còn lại	2014
12	146 Nguyễn Văn Trôi và 223 Hoàng Văn Thụ - P.8 – Q. Phú Nhuận	34.210 m <sup>2</sup>	740	100%	Đang lập phương án đầu tư	2013
13	Tổ hợp TTTM và căn hộ cao cấp Giai Việt – P.5 – Q.8	323.047 m <sup>2</sup>	632,5	20%	Đất trống; thiết kế kỹ thuật thi công	2011
14	Khu TMDV- Căn hộ Long Sơn	127.987 m <sup>2</sup>	860,9	90%	Đang chờ điều chỉnh QH 1/2000	2013
15	KCN Bàu Rông và KCN Bàu Hai Năm	356 ha	1.500	100%	Đang điều tra thống kê lập phương án đền bù	2012

**▪ Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè**

- Tổng vốn đầu tư: 1.636,8 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2006 – 2012;
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quy mô diện tích: 48,2 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 80% diện tích đất dự án, đang lập quy hoạch 1/500 và lập dự án đầu tư;  
Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2011.

**▪ Cao ốc An Khang**

- Tổng vốn đầu tư: 520 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2006 – 2009;
- Địa điểm đầu tư: Lô 26B, khu đô thị An Phú – An Khánh, Q.2;
- Diện tích khuôn viên: 9.633 m<sup>2</sup> ;
- Tầng cao xây dựng: 22 tầng
- Diện tích sàn xây dựng: 45.837 m<sup>2</sup>
- Số căn hộ: 288 căn và mặt bằng dịch vụ cho thuê;



- Tiến độ thực hiện: Đã xây dựng xong, đang hoàn thiện phần cuối, dự kiến giao nhà từ tháng 7/ 2009;  
Đã đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2008 và ghi nhận doanh thu từ 2009

#### ▪ Cao ốc Thịnh Vượng

- Tổng vốn đầu tư: 112,9 (tương ứng 70% vốn góp);
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2010;
- Địa điểm đầu tư: Số 531 Nguyễn Duy Trinh, P.Bình Trưng Đông, Q.2;
- Diện tích khuôn viên: 3.549 m<sup>2</sup> ;
  - o Tầng cao xây dựng: 15 tầng và 1 hầm
  - o Diện tích sàn xây dựng: 21.272 m<sup>2</sup>
  - o Số căn hộ: 182 căn;
- Tiến độ thực hiện: Đã khởi công tháng 8/2007 và xây dựng phần thô trong năm 2009;
- Dự kiến dự án sẽ đưa vào khai thác kinh doanh trong năm 2010.

#### ▪ Dự án Khu dân cư Đa Phước – Xã Đa Phước, Bình Chánh

- Tổng vốn đầu tư: 264,2 tỉ đồng (tương ứng 50% vốn góp);
- Thời gian đầu tư: 2009 – 2012;
- Địa điểm đầu tư: Ấp 5, xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh;
- Quy mô diện tích: 11,8 ha; (Intresco 50% = 5,9 ha)
- Quy mô đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Tiến độ thực hiện: UBND huyện Bình Chánh đã thoả thuận quy hoạch Khu dân cư. Đã đền bù xong, đang lập quy hoạch 1/500 và dự án đầu tư; Dự kiến khởi công 12/2009 và khai thác kinh doanh từ 2010.

#### ▪ Cao ốc Intresco Hải Âu

- Tổng vốn đầu tư: 501,6 tỉ đồng (tương ứng 40% vốn góp);
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2013;
- Địa điểm đầu tư: Số 11, Km9 Xa Lộ Hà Nội, P.Hiệp Phú, Q.9, TPHCM;
- Diện tích khuôn viên: 14.388,9 m<sup>2</sup> ;
  - o Tầng cao xây dựng: 25 tầng và 2 tầng hầm;
  - o Diện tích sàn xây dựng: 142.601 m<sup>2</sup> (kể cả tầng hầm);
  - o Số căn hộ: 492 căn; văn phòng cho thuê, mặt bằng dịch vụ thương mại
- Tiến độ thực hiện: Đất đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để xây dựng. Dự kiến dự án đưa vào khai thác kinh doanh từ 2011.

**▪ Dự án Khu dân cư Phước Kiển – Nhà Bè**

- Tổng vốn đầu tư: 336, 9 tỉ đồng (tương ứng 34% vốn góp);
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2012;
- Địa điểm đầu tư: xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh;
- Quy mô diện tích: 31 ha; (Intresco 34% = 10,54ha)
- Quy mô đầu tư: xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Tiến độ thực hiện: UBND huyện Nhà Bè đã thoả thuận quy hoạch Khu dân cư. Đã có quy hoạch 1/2000. Công ty đang đền bù giải toả được 90% diện tích dự án, đang lập quy hoạch 1/500 và lập dự án đầu tư; Dự kiến dự án sẽ đưa vào khai thác kinh doanh từ 2011.

**▪ Dự án khu nhà vườn – Du lịch sinh thái tại P. Long Phước – Q9 – Tp.HCM**

- Tổng vốn đầu tư: 1.620 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2015;
- Địa điểm: Phường Long Phước, Quận 9, Tp.HCM;
- Quy mô diện tích: 105,2 ha;
- Hình thức đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà vườn – du lịch – sinh thái;
- Tiến độ thực hiện: Đã được UBND Quận 9 thuận địa điểm đầu tư theo định hướng phát triển không gian của quận 9 đến 2020. Đã đền bù giải toả được 20% diện tích đất dự án; Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2013.

**▪ Dự án khu nhà cao cấp tại P. Tăng Nhơn Phú A&B, quận 9**

- Tổng vốn đầu tư: 1.265 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2014;
- Quy mô diện tích: 43 ha;
- Hình thức đầu tư: xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Tiến độ thực hiện: được UBND quận 9 thoả thuận địa điểm đầu tư;
- Quy hoạch: thuộc quy hoạch chi tiết 1/2000 Khu đô thị Nam xa lộ Hà Nội đã được Kiến trúc sư trưởng thành phố phê duyệt tại quyết định số: 626/KTS.T.QH ngày 01/03/2001; Công ty đã đền bù giải toả được 15% diện tích đất dự án; Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh từ 2012.

**▪ Dự án khu dân cư Xã Tương Bình Hiệp, Thủ Dầu Một, Bình Dương**

- Tổng vốn đầu tư: 525,6 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2013;
- Quy mô diện tích: 33,9 ha;
- Hình thức đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;

- Tiến độ thực hiện: Được UBND Tỉnh Bình Dương thoả thuận địa điểm đầu tư; Công ty đã đền bù 28% diện tích đất dự án.  
Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh từ 2011.

#### ▪ Dự án khu Công trình Công cộng và Dân cư Intresco (Khu 6A)

- Tổng vốn đầu tư: 223,6 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2006 – 2011;
- Địa điểm đầu tư: Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TPHCM;
- Quy mô diện tích: 6,9 ha;
- Hình thức đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Tiến độ thực hiện: Đã đền bù giải toả được 80% diện tích đất dự án; đang điều chỉnh QH:1/500 theo tổng thể khu 6A.

#### ▪ Cao ốc & Trung tâm Thương mại– Dịch vụ Văn phòng Intresco Lý Chính Thắng

- Tổng vốn đầu tư: 2.670 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2015;
- Địa điểm đầu tư: Số 83 Lý Chính Thắng, P.8, Q.3, TPHCM;
- Diện tích khuôn viên: 6.582 m<sup>2</sup> ;
- Tầng cao xây dựng: 25 tầng và 2 hầm
- Diện tích sàn xây dựng: 77.320 m<sup>2</sup>
- Tiến độ thực hiện: Đã được UBND TP chấp thuận chủ trương đầu tư, đang lập phương án di dời 40% diện tích mặt bằng còn lại;



Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2014.

#### ▪ Dự án Tổ hợp TTTM và căn hộ cao cấp Giai Việt – P.5 – Q.8

- Tổng vốn đầu tư: 632,5 tỉ đồng (tương ứng 20% vốn góp);
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2012;
- Địa điểm đầu tư: Phường 5, Q.8, TPHCM;
- Diện tích khuôn viên: 42.268 m<sup>2</sup>;
  - o Tầng cao xây dựng: 29-30 tầng
  - o Diện tích sàn xây dựng: 323.047 m<sup>2</sup>
- Tiến độ thực hiện: Đất đã di dời và đền bù xong; đang lập các thủ tục pháp lý để xây dựng.;



Dự kiến dự án đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2011.

▪ **Khu TMDV- Căn hộ Long Sơn, Phường Long Bình, Q.9**

- Tổng vốn đầu tư: 860,9 tỉ đồng (tương ứng 90% vốn góp);
- Thời gian đầu tư: 2008 – 2016;
- Địa điểm đầu tư: Nguyễn Xiển, P. Long Bình, Q.9, TP.HCM;
- Diện tích khuôn viên: 24.855 m<sup>2</sup>;
  - o Tầng cao xây dựng: 27 tầng và 2 tầng hầm;
  - o Diện tích sàn xây dựng: 127.987 m<sup>2</sup> (kể cả 2 tầng hầm);
- Tiến độ thực hiện: Đang chờ điều chỉnh QH 1/2000;  
Dự kiến dự án sẽ được hoàn thành và đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2013.

▪ **Khu Công nghiệp Bàu Rông và Khu Công nghiệp Bàu Hai Năm, Xã Gia Lộc, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.**

- Tổng vốn đầu tư: 1.500 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2008 – 2014;
- Địa điểm đầu tư: Xã Gia Lộc và Lộc Hưng, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh;
- Quy mô diện tích: 356 ha (Bàu Rông: 156 ha, Bàu Hai Năm: 200 ha);
- Quy mô đầu tư: Đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các công trình phục vụ khu công nghiệp;
- Tiến độ thực hiện: UBND Tỉnh Tây Ninh đã chấp thuận địa điểm, đang điều tra thống kê lập phương án đền bù;  
Dự kiến dự án sẽ đưa vào đầu tư, khai thác kinh doanh từ 2012.

Ngoài những dự án nói trên, Intresco còn có những dự án khác đã có đất nằm trong kế hoạch phát triển của Công ty trong tương lai như:

- **Chung cư Gia Hòa** với quy mô diện tích 3.167 m<sup>2</sup>
- **Chung cư lô E An Phú – An Khánh** với quy mô diện tích 4.148 m<sup>2</sup>;
- **Dự án KDC phường 7, quận 8** với quy mô diện tích 2.227.5 m<sup>2</sup> (19 nền)
- **Dự án KDC 6B – Lô số 8, Bình Chánh** với quy mô diện tích 7.798 m<sup>2</sup> (đất nền)
- **Dự án KDC 6B – Lô số 6, Bình Chánh** với quy mô diện tích 7.500 m<sup>2</sup> (đất nền)
- **Dự án KDC phường Bình Trưng Đông, Q.2** với quy mô diện tích 9.371 m<sup>2</sup> (đất nền)
- **Dự án KDC Nhơn Đức, Nhà Bè** với quy mô diện tích với 1 ha đất tự nhiên

## 15. Chiến lược phát triển kinh doanh

### 15.1 Hoạt động kinh doanh bất động sản

- Tiếp tục triển khai đầu tư các dự án dở dang có khả năng thu hồi vốn nhanh và có hiệu quả cao;

- Đầu tư và hợp tác đầu tư đối với các công trình cao ốc theo từng điều kiện cụ thể để có thể sử dụng các kênh huy động vốn khác nhau và khai thác các mặt bằng có sẵn nhằm hạn chế công tác đền bù giải tỏa;
- Tăng cường hướng đầu tư vào các dự án theo phân khúc trung bình khá để phát triển bền vững và theo từng địa bàn để đầu tư các dự án cao cấp có tiềm năng sinh lợi cao;
- Mở rộng và đa dạng hóa các hình thức đầu tư dự án và phương thức kinh doanh: đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ thương mại, các chung cư, các cao ốc văn phòng để bán hoặc cho thuê v.v...
- Liên kết với các ngân hàng để cung cấp các khoản tín dụng dài hạn cho khách hàng mua sản phẩm công ty.

### 15.2 Hoạt động xây lắp

- Tham gia đấu thầu các công trình có nguồn vốn thanh toán tốt, đặc biệt chú ý các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chung cư của các đối tác là chủ đầu tư dự án và các công trình do Công ty liên doanh liên kết với các đơn vị bạn;
- Đẩy mạnh thi công các công trình của các dự án đầu tư của Công ty;
- Tăng cường năng lực quản lý thi công, tiếp cận và ứng dụng các công nghệ mới trong xây lắp, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ và tay nghề của đội ngũ thi công;
- Đầu tư trang bị các phương tiện thi công tập trung cho thi công nhà cao tầng và thi công hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Đảm bảo chất lượng, hiệu quả, an toàn lao động trong xây lắp;
- Công ty đang và sẽ triển khai thực hiện một số công trình chủ yếu:
  - Tập trung hoàn thành các công trình đã trúng thầu thi công dở dang từ năm 2008;
  - Tiếp tục thi công các công trình của các dự án do Công ty làm chủ đầu tư: hạ tầng kỹ thuật các dự án Khu dân cư Đa Phước (Bình Chánh), Khu dân cư Phước Kiểng (Nhà Bè)
  - Thi công cao ốc Thịnh Vượng (Nguyễn Duy Trinh - Quận 2), cao ốc Intresco Hải Âu, v.v...

### 15.3 Dịch vụ

- Bên cạnh việc định hướng các chiến lược đầu tư kinh doanh địa ốc đa dạng và phong phú hơn, Công ty tăng cường chất lượng của các hoạt động dịch vụ như địa ốc, tư vấn xây dựng, đầu tư tài chính v.v... nhằm khai thác một cách hiệu quả nhất tiềm năng của cơ sở vật chất và nguồn nhân lực dồi dào hiện có;
- Nâng cao hiệu quả việc kinh doanh cho thuê những căn nhà và cơ sở hiện hữu, mở hướng đầu tư hoặc liên kết đầu tư dự án tại những vị trí có khả năng sinh lợi cao;
- Đa dạng hóa các hình thức về dịch vụ địa ốc, đẩy mạnh hoạt động của Trung tâm kinh doanh bất động sản Intresco, tăng cường hoạt động của tư vấn xây dựng, mở rộng dịch vụ quản lý chung cư, quản lý cao ốc theo hướng quản lý tiên tiến và khoa học;
- Nâng cao tỷ trọng của hoạt động dịch vụ địa ốc và tư vấn xây dựng trong cơ cấu tổng doanh thu;

- Khai thác kinh doanh các khu thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ trong các dự án của Công ty: Khu TDTT Bình Hòa - P.13 - Q.BT, tầng trệt cao ốc An Cư, cao ốc An Khang.
- Tổ chức sàn giao dịch bất động sản và từng bước hình thành mạng lưới phân phối sản phẩm thông qua liên kết với các sàn giao dịch bất động sản khác.

#### 15.4 Hoạt động tài chính

- Để đảm bảo tốt nguồn vốn cũng như phân phối hài hòa vốn đầu tư cho các hoạt động đầu tư - dịch vụ địa ốc - xây lắp, Công ty dự kiến triển khai các nội dung chủ yếu như sau:
  - Tiếp tục tạo niềm tin và duy trì mối quan hệ tốt với ngân hàng để có nguồn vay tín dụng ổn định trên cơ sở có nguồn vốn đối ứng khi đầu tư dự án và tăng tỷ trọng vốn vay tín chấp; tìm nguồn vốn vay trung và dài hạn thông qua các kênh tài chính khác;
  - Hợp tác đầu tư khai thác dự án với các đối tác có năng lực tài chính mạnh và kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản;
  - Tập trung công tác thu hồi nợ thông qua việc đẩy mạnh hoạt động của Ban thu hồi công nợ Công ty, đốc thúc việc thu hồi công nợ chậm trả và có biện pháp mạnh để giải quyết nợ khó đòi;
- Dự kiến cơ cấu nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh như sau:
  - 50% từ vốn tự có;
  - 20% từ vốn vay ngân hàng;
  - 20% từ việc huy động vốn của các đối tác và khách hàng;
  - 10% từ việc sử dụng có hiệu quả nguồn vốn lưu động của Công ty;
- Giải quyết tốt dòng chảy tiền tệ để tăng hiệu quả sử dụng đồng vốn;
- Tăng cường đầu tư tài chính vào các đơn vị đối tác có tiềm năng;

#### 15.5 Hoạt động khác

- Củng cố bộ máy văn phòng Công ty theo hướng tinh gọn các Phòng Ban, quản lý điều hành khoa học, tác phong làm việc chuyên nghiệp; nâng cao chất lượng qui mô và hiệu quả hoạt động của Trung tâm kinh doanh Bất động sản; triển khai áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo ISO 9001 : 2008;
- Củng cố và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ngang tầm với yêu cầu phát triển của Công ty: đào tạo và đào tạo lại nguồn nhân lực tại chỗ theo hướng chuyên môn sâu và phù hợp với thực tế của đơn vị, kể cả việc phải đi đào tạo bồi dưỡng thêm ở nước ngoài; có chính sách thích đáng để giữ chân, tuyển dụng người giỏi làm việc và gắn bó lâu dài với Công ty;



## 16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2009-2011

**Bảng 18:** Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2009-2011

ĐTV: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011	
	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2008	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2009	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2010
Vốn điều lệ (*)	230.288	15,00%	230.288	0%	230.288	0%
Doanh thu thuần	748.245	17,37%	852.000	13,86%	1.035.137	21,49%
Lợi nhuận sau thuế	100.000	31,44%	112.000	12,00%	131.000	16,96%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	13,36%	-	13,14%	-	12,65%	-
Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	43,42%	-	48,63%	-	56,88%	-
Cổ tức/ vốn điều lệ	20%		22%		22%	

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào các dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin và giả định có được tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

### Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận:

**Năm 2009:** Lợi nhuận của Công ty dựa trên dự án Cao ốc An Khang, Lô số 6 – 6B và căn nhà 27 Tú Xương. Cao ốc An Khang đã bán được trên 180 căn hộ và sẽ giao nhà trong tháng 7/2009. Lô số 6 – 6B đã thu một phần tiền của khách hàng và chuẩn bị giao nền.

**Năm 2010:** Một phần còn lại của Cao ốc An Khang sẽ được hạch toán trong năm này, đồng thời sẽ khai thác lô số 8-6B, Cao ốc Thịnh Vượng, KDC Nhơn Đức (Nhà Bè), KDC Đa Phước (Bình Chánh) và KDC Gia Hòa.

**Năm 2011:** Công ty sẽ hạch toán và khai thác một số dự án trong năm này: KDC Long Thới (Nhà Bè), Cao ốc Giai Việt (P.5 – Q.8), Cao ốc Hải Âu (Quận 9), KDC Phước Kiển (Nhà Bè), KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương) và một phần KDC Đa Phước (Bình Chánh).

## 17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh trong các năm vừa qua, năng lực của Công ty và tình hình nền kinh tế trong thời gian gần đây, SSI nhận thấy kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty có tính khả thi nếu không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp (do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành),

Theo báo cáo tài chính quý 1 của Intresco, doanh thu và lợi nhuận sau thuế của Công ty đã đạt 148,36 tỷ đồng và 62,5 tỷ đồng tương ứng với 20% và 62,5% kế hoạch cả năm 2009. Ngoài ra, một phần doanh thu của năm nay đã có thể được dự đoán trước khi dự án khu dân cư An Khang hoàn tất xây dựng và giao nhà trong năm 2009, do đó kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2009 có tính khả thi cao.

Tuy nhiên kế hoạch của các năm tiếp theo sẽ phụ thuộc nhiều vào tình hình kinh tế của cả nước nói chung và ngành nghề kinh doanh bất động sản nói riêng cũng như nguồn vốn để Intresco có thể thực hiện tiếp tục các dự án đang triển khai.

Những nhận xét trên chỉ mang tính chất tham khảo mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.

**18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết.**

- Không có

**19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.**

- Không có

## V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

### 1. Loại chứng khoán

- Cổ phiếu phổ thông

### 2. Mệnh giá

- Mệnh giá: **10.000** (Mười ngàn) đồng/cổ phần

### 3. Tổng số chứng khoán niêm yết

- Tổng số chứng khoán niêm yết: **23.028.896** (Hai mươi ba triệu không trăm hai mươi tám ngàn tám trăm chín mươi sáu) cổ phần

### 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

- 1.027.538 cổ phần do cổ đông là thành viên HĐQT, BGD, BKS và Kế toán trưởng Công ty cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và ít nhất 50% số cổ phần này trong 06 tháng tiếp theo;
- 6.992.475 cổ phần của các cổ đông bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 25/09/2007 đến ngày 24/09/2009 (theo Nghị quyết Đại hội cổ đông ngày 17/07/2007 thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu chào bán ra công chúng);

### 5. Phương pháp tính giá

- Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà là giá được tính toán dựa trên các phương pháp so sánh P/E với các doanh nghiệp cùng ngành khác có cổ phiếu đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán TP HCM, giá trị sổ sách của Công ty và giá giao dịch trên thị trường không chính thức (OTC).

#### a. Phương pháp so sánh P/E:

Mã CK	Giá (VNĐ) Tại 31/08/2009	SLCP lưu hành	Giá trị thị trường (triệu VNĐ)	EPS cơ bản 31/12/2008	P/E
BCI	54.000	54.200.000	2.926.800	2.312	23,36
CII	53.000	40.000.000	2.120.000	3.352	15,81
CNT	26.200	8.000.000	209.600	2.553	10,26
DCC	21.600	10.300.000	222.480	1.158	18,65
DIG	95.000	60.000.000	5.700.000	7.061	13,45
HAG	96.500	179.814.501	17.352.099	3.923	24,60
HDC	58.000	8.128.000	471.424	4.200	13,81
LCG	80.000	20.400.000	1.632.000	11.581	6,91
NBB	57.500	15.400.000	885.500	3.583	16,05
NTL	96.000	16.400.000	1.574.400	3.774	25,44
SJS	153.000	40.000.000	6.120.000	2.985	51,26
TDH	82.000	25.250.000	2.070.500	8.490	9,66
VIC	64.500	188.900.882	12.184.107	1.091	59,12
UIC	27.400	8.000.000	219.200	2.119	12,93
				<b>P/E Trung bình</b>	<b>21,52</b>

- Nguồn: EPS: Báo cáo kiểm toán của các công ty liên quan; giá và SLCP lưu hành: HOSE

- EPS năm 2008 của Intresco \* = 2.397 đồng/cổ phần;
- Giá dự kiến của Intresco = 2.397 x 21,60  
= 51.587 đồng/cổ phần

\* Trong năm 2008, Intresco đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức vào thời điểm 20/11/2008, do đó lượng cổ phiếu thực tế đã tăng lên từ 20.025.300 cổ phiếu lên 23.028.896 cổ phiếu. Tuy nhiên, đơn vị kiểm toán của Intresco đã quyết định sử dụng lượng cổ phiếu lưu hành ban đầu là 20.025.300 để tính EPS cho công ty thay vì sử dụng số lượng trung bình cổ phiếu lưu hành theo thời gian, với lý do là số lượng phát hành nhỏ và rơi vào thời điểm cuối năm. Báo cáo này đã được trình bày tại ĐHCĐ Công ty và được các cổ đông thông qua. Vì thế EPS 2008 của Intresco sẽ là (47.996.749.622/20.025.300) 2.397VNĐ/CP

#### **b. Phương pháp giá trị sổ sách (tại thời điểm 31/12/2008):**

Vốn chủ sở hữu : 1.228.196.211.819 VNĐ

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 23.028.896 cổ phần

- Giá trị sổ sách của một cổ phần Intresco theo báo cáo kiểm toán là: 53.332 VNĐ/cổ phần

#### **c. Giá OTC:**

- Tham khảo giá giao dịch của Intresco trên thị trường không chính thức tại thời điểm gần nhất với thời điểm niêm yết. Giá Intresco trên thị trường OTC trong khoảng thời gian từ ngày 01/08/2009 - 31/08/2009 giao động từ 45.000 đến 70.000 VNĐ/cổ phần (Nguồn: Báo Đầu tư Chứng khoán)
- Dựa vào các kết quả định giá trên, giá tham chiếu của Intresco sẽ vào khoảng 55.000 VNĐ/cổ phần.

### **6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

- Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên SGDCX TPHCM thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;
- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 23,79 %.

### **7. Các loại thuế có liên quan**

#### **7.1 Đối với Công ty**

- Hiện nay, Công ty chịu 02 loại thuế:
  - Thuế thu nhập doanh nghiệp: thuế suất 25%

- Thuế giá trị gia tăng (VAT): thuế suất 10%

## 7.2 Đối với nhà đầu tư

- Theo quy định trong Thông tư số 84/2008/TT-BTC “Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 30/09/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân” ban hành ngày 30/09/2008 quy định kể từ ngày 01/01/2009 nhà đầu tư cá nhân có nghĩa vụ nộp thuế đối với các khoản thu nhập từ cổ tức (bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu) và thu nhập có được từ việc chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán);
- Theo quy định trong Thông tư số 27/2009/TT-BTC “Hướng dẫn thực hiện việc giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân” ban hành ngày 06/02/2009 quy định các cá nhân có thu nhập từ việc đầu tư vốn, từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán) được giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân đến ngày 31/05/2009.
- Nhà đầu tư là tổ chức có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

**Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất**

Trong đó:

Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.

Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư

- Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam, phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

**Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng \* 0,1%**

## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

### 1. Tổ chức niêm yết

#### **Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà – Intresco**

Địa chỉ: 18 Nguyễn Bình Khiêm, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3823 0256

Fax: (84.8) 3829 3764

E-mail: [intresco@intresco.com.vn](mailto:intresco@intresco.com.vn)

Website: [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

### 2. Tổ chức tư vấn

#### **Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

##### ***Hội sở***

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897

Fax: (84.8) 3824 2997

E-mail: [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

##### ***Chi nhánh Nguyễn Công Trứ***

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3821 8567

Fax: (84.8) 3291 0590

##### ***Chi nhánh tại Hà Nội***

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3936 6321

Fax: (84.4) 3936 6311

##### ***Chi nhánh Trần Bình Trọng***

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3942 6718

Fax: (84.4) 3942 6719

##### ***Chi nhánh Hải Phòng***

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng, Q.Hồng Bàng, Hải Phòng

Điện thoại: (84.31) 3569 123

Fax: (84.31) 3569 130

##### ***Chi nhánh Vũng Tàu***

Địa chỉ: Số 04 Lê Lợi, TP Vũng Tàu

Điện thoại: (84.64) 3521 906

Fax: (84.31) 3521 907

##### ***Phòng giao dịch 3-2***

Địa chỉ: Số 03 Đường 3-2, Quận 10, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3818 1450

Fax: (84.8) 3818 1451

##### ***Phòng giao dịch Hồng Bàng***

Địa chỉ: 769 Hồng Bàng, Quận 6, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8)3969 5898

Fax: (84.8) 3969 5894

**Phòng giao dịch PVFC (TPHCM)**

Địa chỉ: Số 208 Nguyễn Trãi, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3925 7778

Fax: (84.8) 3925 6861

**Phòng giao dịch PVFC (Hà Nội)**

Địa chỉ: Tầng trệt, Toà nhà The Manor, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3794 0112

Fax: (84.4) 3794 0114

**3. Tổ chức kiểm toán****Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (Vietvalues)**

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khỏe, Quận 5, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 38389099

Fax: (84.8) 38389119

Email: [vietvalues@vnn.vn](mailto:vietvalues@vnn.vn)

Website: [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 09 năm 2009

**Đại diện tổ chức niêm yết**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà (Intresco)**

*(đã ký)*

**Nguyễn Văn Khởi**  
**Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc**

*(đã ký)*

**Đoàn Hữu Chí**  
**Kế toán trưởng**

*(đã ký)*

**Phạm Thị Anh Trang**  
**Trưởng ban kiểm soát**

**Đại diện tổ chức tư vấn**  
**Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)**

*(đã ký)*

**Nguyễn Hồng Nam**  
**Giám đốc Điều hành**



**VII. PHỤ LỤC**

- Phụ lục 1.** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Phụ lục 2.** Bản sao Điều lệ công ty;
- Phụ lục 3.** Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết cổ phiếu Công ty;
- Phụ lục 4.** Báo cáo kiểm toán 2007, 2008 và báo cáo tài chính Quý II/2009 của Công ty;
- Phụ lục 5.** Sơ yếu lý lịch của Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.