

MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN CHUNG.....	4
II.	CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2015	5
III.	CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT	6
IV.	CÁC DỰ ÁN CÔNG TY	7
V.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	11
VI.	BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC.....	15
VII.	BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT	21
VIII.	TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	26
IX.	THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	30
X.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN.....	32



THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông!

Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, Tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến quý cổ đông đã đặt trọn niềm tin và đồng hành cùng Intresco trong suốt giai đoạn khó khăn vừa qua.

Năm 2013, dưới sự tác động của việc chậm hồi phục của nền kinh tế toàn cầu và sự biến động chính trị kinh tế – xã hội của một số khu vực trên thế giới, nền kinh tế trong nước tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong việc giải quyết nợ xấu, thúc đẩy tăng trưởng và kích thích tiêu dùng cũng như tái cấu trúc hệ thống tín dụng ngân hàng và tái cơ cấu các tập đoàn Nhà nước. Trước tình hình thị trường chứng khoán biến động mạnh, thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn thanh khoản và niềm tin của người tiêu dùng sụt giảm, Intresco đã nỗ lực rất nhiều trong việc cơ cấu lại nguồn vốn, từng bước củng cố ổn định hoạt động của đơn vị, giải quyết các khó khăn tồn đọng và cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án, tuy rằng hiệu quả hoạt động vẫn chưa đạt được như kỳ vọng.

Năm 2014, Intresco đẩy mạnh thực hiện tái cơ cấu các dự án đầu tư, tiếp tục thoái vốn đầu tư tài chính, tập trung nguồn lực để triển khai đầu tư khai thác các dự án trọng tâm, củng cố công tác quản trị, giữ ổn định và minh bạch hóa hoạt động sản xuất kinh doanh; tiếp tục liên kết với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp để nâng cao giá trị và chất lượng sản phẩm và hiệu quả sử dụng vốn đầu tư hướng đến sự phát triển bền vững của công ty trong các năm tiếp theo. Hội đồng quản trị luôn trân trọng những đóng góp chân thành của quý cổ đông và không ngừng nỗ lực để xây dựng Intresco là địa chỉ đáng tin cậy và đem lại lợi ích tốt nhất cho quý cổ đông, quý khách hàng và xã hội. Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ tích cực và đồng thuận của quý cổ đông và các đơn vị bạn.

Kính chúc quý cổ đông hạnh phúc, thành công trong cuộc sống và tiếp tục đồng hành cùng Intresco.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN THỨC QUANG

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Tổng quan

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Tên tiếng Anh: Investment and trading of Real estate joint stock Company

Tên viết tắt : Intresco

Vốn điều lệ : 690.866.880.000 VNĐ (sáu trăm chín mươi tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)

Tổng số lượng cổ phần: 69.086.688 cổ phần

Trụ sở chính : 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đakao, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : (84.8) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax : (84.8) 3829 3764

Website : www.intresco.com.vn

Email : intresco@intresco.com.vn

1.1 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;
- Ngày 19/10/2009: niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1.2 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;

2. Những sự kiện quan trọng trong năm

- Tháng 4/2013 Bà Hồ Thị Lưu được Đại hội đồng cổ đông năm 2013 bầu làm thành viên Ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2010 – 2015 thay Bà Nguyễn Thị Lang từ nhiệm ngày 5/3/2013.
- Tháng 5/2013: Ông Đoàn Hữu Chí – Kế toán trưởng công ty được bổ nhiệm làm Phó tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng công ty.
- Tháng 12/2013 Ông Lê Văn Trường – Phó tổng giám đốc công ty nghỉ hưu theo quy định.

3. Ngành nghề kinh doanh

- **Kinh doanh bất động sản:** đầu tư kinh doanh địa ốc; các hoạt động liên quan đến thuê và cho thuê các công trình xây dựng ;...
- **Xây dựng:** Thi công và giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thi công các công trình công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí: sân golf, khu công nghiệp.
- **Dịch vụ:** Thực hiện các dịch vụ tư vấn về Nhà đất; dịch vụ môi giới, định giá và quản lý bất động sản.
- **Thương mại xuất nhập khẩu:** vật tư, máy móc thiết bị thuộc ngành Xây dựng.
- **Nông lâm nghiệp:** Trồng cây ăn quả; cây lấy quả chứa dầu; cây công nghiệp.

II. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2015

MỤC TIÊU

- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng & chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp

CHIẾN LƯỢC

- Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đặc biệt là nhân sự trung và cao cấp, củng cố công tác quản trị công ty theo hướng chuyên nghiệp để đáp ứng mục tiêu phát triển và nâng cao vị thế cạnh tranh của doanh nghiệp

- Đầu tư phát triển các dự án bất động sản theo hướng đa dạng hóa có chọn lọc các sản phẩm phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường và nhiều phân khúc khác nhau, cùng với phương thức kinh doanh đa dạng và dịch vụ chuyên nghiệp.
- Mở rộng các hình thức huy động vốn, tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo nguồn lực tài chính, học tập kinh nghiệm, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị doanh nghiệp.

III. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

- Công ty con: Công ty cổ phần xây dựng Intresco, vốn điều lệ 40 tỉ đồng; Công ty sở hữu 85%.

- Công ty liên kết:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (đã góp)
1	Cty CP An Đông - Liksin	80.000.000.000	20,00%
2	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%
3	Cty CP Sài Gòn – Bình Dương	150.000.000.000	44,99%

- Công ty đầu tư tài chính khác:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn (đã góp)
1	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	10,93%
2	Cty CP Đầu tư - XD - Điện SG	50.000.000.000	10,00%
3	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	5,31%
4	Cty CP Đầu tư Sài Gòn Măng Đen	192.000.000.000	1,61%

IV. CÁC DỰ ÁN CÔNG TY

▪ Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè



- Tổng vốn đầu tư: 1.500 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2008 – 2015;
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quy mô diện tích: 55,4 ha
- Hình thức đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Tiến độ thực hiện: Đã đền bù giải tỏa 95%; đã san lấp hết phần đã đền bù, đang thi công hạ tầng kỹ thuật.
- Dự án nằm trên trục đường Lê Văn Lương và tiếp giáp đường cao tốc vành đai 3 - nối Quốc lộ 1A với tỉnh Đồng Nai. Nằm giữa khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng với khu đô thị sinh thái Hiệp Phước và khu đô thị GS của Hàn Quốc. Từ vị trí dự án có thể đi đến sân bay Long Thành trong tương lai hoặc có thể đi đến các Quận 2 và Quận 9 một cách thuận lợi, tránh được tình hình kẹt xe đang ngày một gia tăng trong Thành phố.
- Dự án sẽ được phát triển thành một khu phức hợp, chung cư, biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế vườn, liên kế phố, các khu trường học, y tế, trung tâm văn hóa, công trình công cộng và công viên cây xanh, ... tạo ra một môi trường sống đầy tiện nghi và đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng có thu nhập bình quân đến khá cũng như các chuyên gia nước ngoài có nhu cầu ở và làm việc tại các khu công nghiệp lân cận.

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



- Tổng vốn đầu tư: 760 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2010 – 2014;
- Địa điểm đầu tư: Số 146 Nguyễn Văn Trỗi & 223 Hoàng Văn Thụ, P.8, Q.PN, TP.HCM
- Diện tích khuôn viên: 2.515,7 m²
- Tầng cao xây dựng: 18 tầng và 1 hầm
- Diện tích sàn xây dựng: 21.000 m²
- Tiến độ thực hiện: Hoàn tất thủ tục xây dựng, đã hoàn tất phần ép cọc.
- Dự án có vị trí gần sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, cửa ngõ vào trung tâm Thành phố và đường cao tốc xuyên Á đi Bình Dương, rất thuận lợi cho việc đi vào trung tâm thành phố cũng như các vùng lân cận.
- Ưu thế lớn của dự án là được xây dựng căn hộ trên trục đường chỉ tập trung các cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, trường học và khách sạn.

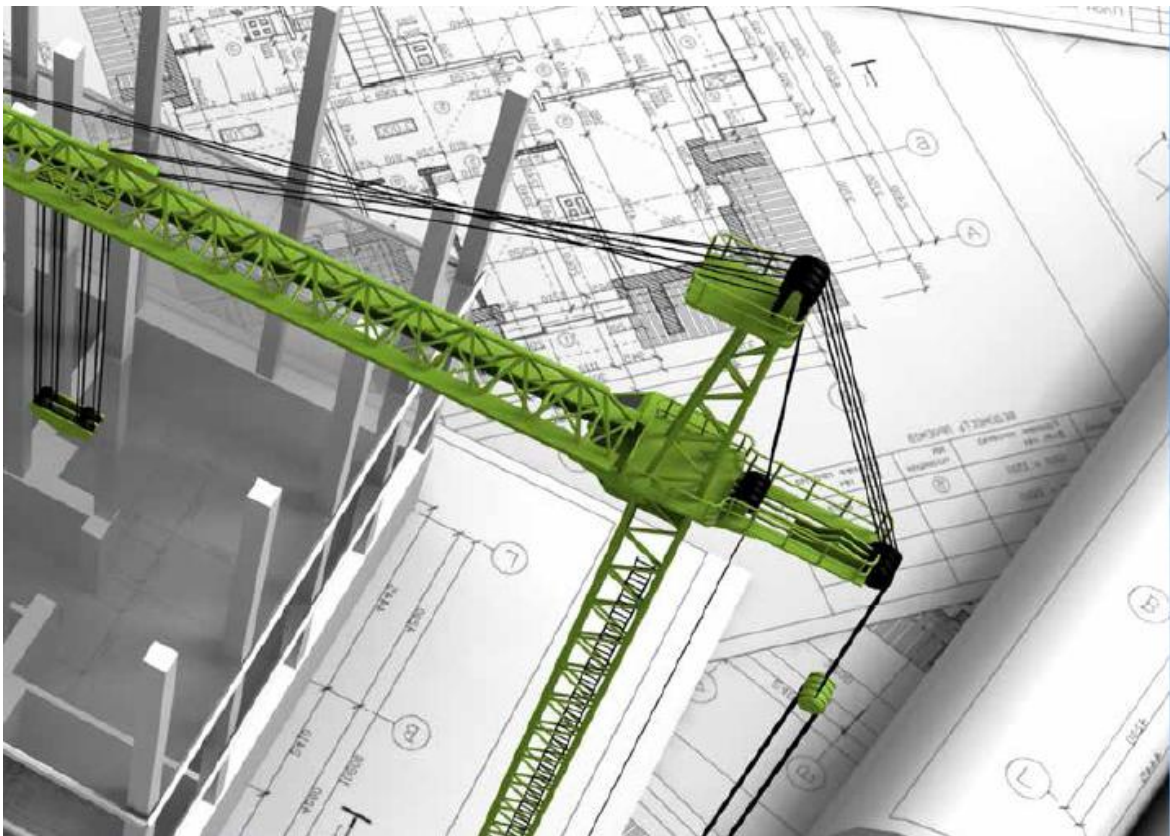
▪ Trung tâm Thương mại-Văn phòng – căn hộ Intresco Plaza



- Tổng vốn đầu tư: 2.700 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2007 - 2015
- Địa điểm đầu tư: Lý Chính Thắng – Nam kỳ Khởi Nghĩa (Q.3)
- Diện tích khuôn viên: 6.582 m² ;
- Tầng cao xây dựng: 25 tầng và 2 hầm
- Diện tích sàn xây dựng: 77.320 m²
- Cao ốc tọa lạc trên 2 mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa và Lý Chính Thắng. Từ vị trí dự án, chỉ mất 5 phút để đi vào trung tâm Thành phố và khoảng 10 phút để đi đến sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất cũng như các địa điểm văn hóa du lịch khác như: Nhà thờ Đức Bà, Bru điện Thành phố, Bảo tàng chứng tích chiến tranh, trung tâm mua sắm Diamond Plaza, CenterPoint, Parkson, Vincom Center v.v...
- Dự án đem lại cho cư dân, người thuê và khách một không gian làm việc - vui chơi - giải trí trong một quần thể thống nhất hiện đại bao gồm khu căn hộ cao cấp, văn phòng, khu mua sắm và bãi đậu xe.

▪ Khu Dân cư Thiên phú Intresco Highland (ĐắkNông)

- Tổng vốn đầu tư: 470 tỷ
- Thời gian đầu tư: 2011 - 2015
- Địa điểm đầu tư: Thị xã Gia Nghĩa – Tỉnh ĐắkNông
- Diện tích khuôn viên: 44,68 ha
- Tiến độ thực hiện: Đã có quy hoạch chi tiết 1/500, Đang san lấp mặt bằng.
- Dự án tọa lạc trên một đồi cao so với mực nước biển là 664 m – vốn là sân bay cũ nên sở hữu một địa thế khá lý tưởng, tận hưởng hoàn toàn cảnh quan thiên nhiên của núi rừng nhìn từ trên cao. Không chỉ mang đến cuộc sống tiện nghi, hiện đại trong từng căn nhà, Khu thương mại dịch vụ - dân cư Thiên Phú Intresco HighLand được xây dựng thành một quần thể phức hợp bao gồm: khách sạn, khu thương mại, các dịch vụ trên đỉnh đồi, khu biệt thự trong rừng, dọc sườn đồi chen lẫn trong 15 ha diện tích rừng thông và những tiện ích gắn liền với nhịp sống hàng ngày của cư dân nơi đây như: công viên cây xanh, hồ bơi, quảng trường, trường học, nhà hàng, văn phòng, trung tâm triển lãm hội nghị, bãi đậu xe... Đặc biệt, nơi đây có khí hậu tương tự như Đà Lạt nên nhà ở không chỉ dùng để ở mà còn là nơi nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp. Dự kiến có khoảng 180 đến 230 căn biệt thự được thiết kế thành 3 loại hình chính gồm: biệt thự có diện tích từ 300 - 400m², biệt thự vườn có diện tích từ 500 – 800 m² và nhà liên kế phổ kết hợp thương mại – dịch vụ có diện tích 200 m².



V. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2013

Năm 2013 tiếp tục chịu ảnh hưởng của tình hình biến động về chính trị – kinh tế – xã hội tại nhiều khu vực trên thế giới. Kinh tế trong nước vẫn chưa hoàn toàn vượt qua giai đoạn khó khăn. Các quy định, điều chỉnh chính sách liên quan đến đất đai, bất động sản cũng như khả năng, niềm tin của người tiêu dùng sụt giảm đã ảnh hưởng rất lớn đến sự hồi phục của thị trường bất động sản, mặc dù đã có một số biến chuyển tại phân khúc căn hộ vừa nhỏ và có giá trị trung bình.

Kết quả hoạt động năm 2013

Trước những diễn biến khó khăn của thị trường bất động sản khi lượng hàng tồn kho dờ dang còn nhiều, việc tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng khó khăn, nguồn cung sản phẩm dồi dào mà vẫn chưa phù hợp với người có nhu cầu, niềm tin của người tiêu dùng sụt giảm, các chính sách và quy định về lĩnh vực bất động sản chưa đồng bộ và phù hợp với thực tế thị trường, công ty đã chịu áp lực rất lớn trong việc chuyển nhượng cũng như triển khai đầu tư dự án. Hội đồng quản trị đã tập trung vào các nội dung chủ yếu như sau:

- Tập trung triệt để cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án: tiếp tục triển khai các dự án dờ dang (hoàn thiện thủ tục pháp lý và đầu tư hạ tầng dự án khu dân cư Long thới Nhà bè), chuyển nhượng các dự án nhỏ lẻ ở các quận trung tâm, khai thác các dự án lõm với nhiều hình thức khác nhau, tiến hành công tác chuẩn bị đầu tư các dự án lớn, tiềm năng (dự án Intresco Plaza 83 Lý Chính Thắng – Quận 3). Tập trung chuyển nhượng dự án Intresco Tower (146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM).
- Tiếp tục cơ cấu lại nguồn vốn: tập trung thu hồi công nợ, tiếp tục chuyển nhượng và thoái vốn đầu tư tài chính (giảm vốn đầu tư tại Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương, chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cp Phát triển Hạ tầng Sài Gòn).
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy tổ chức, minh bạch hóa hoạt động và thông tin theo qui định công ty niêm yết hướng đến đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của đơn vị.

Kết quả trong năm 2013, do tính thanh khoản của thị trường còn kém, đồng thời một số dự án chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu nên công ty chưa đạt được các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Theo báo cáo kết quả hoạt động

sản xuất kinh doanh hợp nhất, doanh thu 227,15 tỷ đồng (88,38% so với kế hoạch 257,03 tỷ đồng), công ty lỗ 297,20 tỷ đồng, chủ yếu do giảm giá dự phòng dự án.

Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị năm 2013

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 16 phiên họp và ban hành 24 nghị quyết và quyết định kịp thời thuộc phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của Hội đồng quản trị, phù hợp với từng thời điểm và điều kiện hoạt động cụ thể của đơn vị, tập trung chủ yếu vào các nội dung như: thu hồi vốn đầu tư tài chính, điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án hoặc chuyển nhượng dự án phù hợp với tình hình thị trường, công tác quản trị công ty...

Hội đồng quản trị cũng đã ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động sửa đổi bổ sung của công ty theo Nghị quyết số 06/NQĐHĐCĐ ngày 16/4/2013 của Đại hội đồng cổ đông, bổ sung và sửa đổi Quy chế quản trị công ty, cử thành viên HĐQT phụ trách công tác lương thưởng và nhân sự của công ty.

Hội đồng quản trị đã thực hiện phối hợp hoạt động với Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc điều hành theo nhiệm vụ cụ thể của các bên trong quá trình hoạt động của công ty. Tổng giám đốc điều hành cũng đã triển khai thực hiện các nghị quyết và các vấn đề ủy quyền khác của Hội đồng quản trị đối với Tổng giám đốc điều hành trong quá trình quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với pháp luật và điều lệ tổ chức hoạt động của công ty.

Tình hình tài chính (đến 31/12/2013):

Về cơ cấu tài sản:

- Tổng tài sản là: 2.317,18 tỷ đồng (giảm 13,22% so với đầu năm 2.670,13 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn là 1.901,04 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 416,14 tỷ đồng.

- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / tổng tài sản: 17,96%

Tài sản ngắn hạn / tổng tài sản: 82,04%

Nợ phải trả / tổng tài sản: 36,16%

Vốn chủ sở hữu / tổng tài sản: 63,56%

Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông (ngày 15/3/2013)

- Vốn điều lệ: 690.866.880.000 đồng với tổng số 3.394 cổ đông, trong đó có 72 cổ đông tổ chức và 3.322 cổ đông cá nhân.
- Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông Nhà nước:	16,15 %
Cổ đông nước ngoài:	22,57 %
Cổ đông khác:	60,64 %
Cổ phiếu quỹ:	0,64 %

Đánh giá chung

Năm 2013, trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, công ty đã nỗ lực ổn định hoạt động cũng như đã hết sức tập trung triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính và khai thác kinh doanh các dự án; nhưng do tính thanh khoản của thị trường kém, mặt khác do công ty còn gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai các giải pháp triệt để và chuyên nghiệp hơn để giải quyết hàng tồn kho cũng như đầu tư khai thác dự án có hiệu quả hơn khiến công ty chưa hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh do nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2013 đã đề ra. Tuy vậy, công ty cũng đã đưa công tác quản trị dần dần hướng đến phát triển bền vững, tiết giảm chi phí quản lý, từng bước cơ cấu lại nguồn vốn để đảm bảo nguồn lực tài chính và minh bạch hóa hoạt động và thông tin trong thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

2. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

Mục tiêu chung

Năm 2014, nền kinh tế trong nước được dự báo có phần phục hồi sau giai đoạn khó khăn.

Mục tiêu chính của công ty tập trung hướng đến việc hoàn tất việc cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án, thoái vốn đầu tư tài chính, tập trung nguồn lực để hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư khai thác các dự án trọng điểm như Cao ốc Intresco Plaza – Quận 3 – Tp.HCM trong năm 2014 và các năm tiếp theo.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2014

Trên cơ sở các dự án đang triển khai dở dang, dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 như sau:

- Tổng doanh thu: 417 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 12 tỷ đồng

Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2014, nhằm từng bước chuyên nghiệp hóa trong quản lý đầu tư xây dựng dự án, tiếp thị phân phối sản phẩm và nâng cao chất lượng dịch vụ cung ứng, công ty xác định chiến lược kinh doanh và một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Tập trung hoàn tất việc cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án: tập trung đầu tư khai thác các dự án trọng tâm như Intresco Plaza (Lý Chính Thắng – Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp.HCM); tập trung chuyển nhượng các dự án nhỏ, nhỏ lẻ ở các quận trung tâm; tiếp tục khai thác thu hồi vốn các khu đất thuộc các dự án đã đền bù giải phóng mặt bằng dở dang với nhiều hình thức khác nhau (dự án Tăng Nhơn Phú A-B quận 9, dự án Long Phước quận 9).
- Tập trung các biện pháp đảm bảo nguồn lực tài chính: tập trung thu hồi công nợ; chuyển nhượng và thoái vốn đầu tư tài chính; thoái vốn đầu tư tại các công ty liên kết; liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư với đối tác trong và ngoài nước có uy tín để đầu tư dự án, cân đối dư nợ vay ngân hàng v.v...
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, liên kết hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp trong công tác quản trị rủi ro, dịch vụ marketing, bán hàng và quản lý bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của công ty.

Trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn hiện nay, năm 2014 là năm tiếp tục củng cố giải quyết các tồn đọng nhằm ổn định hoạt động và đặt nền tảng cho việc triển khai đầu tư các dự án trọng tâm và hướng đến việc phát triển bền vững của công ty trong các năm tiếp theo.

Hội đồng quản trị công ty tin tưởng rằng với sự ủng hộ và đồng thuận của quý cổ đông, sự nỗ lực và đoàn kết của tập thể lãnh đạo đơn vị và người lao động cùng sự tin nhiệm của khách hàng và các đơn vị bạn, Intresco sẽ vượt qua khó khăn và tiếp tục là bạn đồng hành của các nhà đầu tư.

VI. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2013

Tình hình chung

Đến nay, nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng vẫn còn nhiều khó khăn. Sự thay đổi và không nhất quán của các chính sách liên quan đến bất động sản đã ảnh hưởng ít nhiều đến tiến độ đầu tư dự án của các doanh nghiệp và sức mua của người dân. Mặc dù Chính phủ đã có những giải pháp hỗ trợ thị trường bất động sản nhưng thực tế cũng chưa đem lại sự phục hồi cho thị trường này.

Trong điều kiện còn nhiều khó khăn, năm 2013 Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà tập trung chính vào việc cơ cấu lại danh mục đầu tư dự án, đầu tư tài chính, thu hồi công nợ đồng thời chuẩn bị pháp lý và nguồn lực cho các dự án trọng điểm được khai thác trong các năm tiếp theo.

Kết quả hoạt động kinh doanh 2013

STT	CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH	KẾ HOẠCH năm 2013 (triệu đồng)	THỰC HIỆN NĂM (triệu đồng)	% HOÀN THÀNH
1	Doanh thu	257.025	227.153	88,38%
	<i>Kinh doanh nhà</i>	<i>140.025</i>	<i>121.938</i>	<i>87,08%</i>
	<i>Xây lắp</i>	<i>40.000</i>	<i>79.076</i>	<i>197,69%</i>
	<i>Dịch vụ + tài chính</i>	<i>77.000</i>	<i>26.139</i>	<i>26,14%</i>
2	Chi phí đầu tư	135.000	29.980	21,21%
	<i>Đầu tư dự án</i>	<i>120.000</i>		<i>12,86%</i>
	<i>Xây lắp</i>	<i>15.000</i>		<i>23,87%</i>
3	Nộp ngân sách	50.000	18.843	37,69%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	10.000	(297.202)	

Dự kiến nguồn thu năm nay được ghi nhận từ dự án Long Thới – Nhơn Đức – Huyện Nhà Bè – Tp.HCM, khu đất 26 Phùng Khắc Khoan – Quận 1 và chuyển nhượng một số dự án nhỏ lẻ khác.

Nhưng đến nay công ty chỉ ghi nhận được:

- Doanh thu kinh doanh nhà: từ chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất 26 Phùng Khắc Khoan (Quận 1, Tp.HCM), các mặt bằng thương mại tại cao ốc An Cư – Quận 2 – Tp.HCM và một số nền còn lại của các dự án khác.
- Doanh thu hoạt động xây lắp được ghi nhận từ việc xây dựng cho khách hàng cá nhân ở trong khu dự án của công ty, như khu dân cư 6B, 13E Phong Phú, Dương Đình Hội,...
- Doanh thu dịch vụ bất động sản: từ các mặt bằng thương mại cho thuê của công ty và quản lý dịch vụ của 2 chung cư An Khang và Thịnh Vượng.

Năm 2013, mặc dù Hội Đồng Quản Trị, Ban điều hành công ty đã nỗ lực thực hiện các biện pháp để ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, nhưng do bị ảnh hưởng của nền kinh tế, việc thiếu sản phẩm đủ điều kiện kinh doanh do giãn tiến độ đầu tư dự án và giảm giá dự phòng dự án Intresco Tower nên công ty không hoàn thành kế hoạch lợi nhuận đề ra.

Đầu tư – kinh doanh dự án

Công ty tiếp tục đầu tư các dự án trọng điểm:

- Dự án Long Thới – Nhơn Đức (huyện Nhà Bè): đã đền bù 95% diện tích dự án. San lấp hoàn chỉnh phần diện tích đã đền bù và đang thi công một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan để thực hiện việc kinh doanh ngay khi thời điểm thích hợp.
- Dự án Intresco Plaza: Đang thực hiện thủ tục định giá đất và thiết kế dự án để khởi công trong năm 2014.

Đồng thời tiếp tục hoàn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ cho khách hàng tại các cao ốc An Khang, Thịnh Vượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư 6B, Bình Hòa để thu hồi phần tiền còn lại và kết thúc dự án.

Đầu tư tài chính

Thực hiện chủ trương Hội Đồng Quản Trị về việc thoái vốn tại các công ty liên kết, công ty đã chào bán đến các đối tác tiềm năng, tuy nhiên do kinh tế còn khó khăn – thị trường chứng khoán sụt giảm nên việc thu hồi vốn không khả quan.

- Đến nay, công ty còn đầu tư vốn vào 8 đơn vị (trong đó có 01 công ty con) với tổng vốn đầu tư là 186,05 tỉ đồng.
- Công ty đang tiếp tục chào bán các khoản đầu tư tại các đơn vị liên kết. Quý I công ty đã chuyển nhượng 1.300.000 cổ phần, tương ứng 13.000.000.000 đồng để giảm vốn tại công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn – Bình Dương.

- Thực hiện thủ tục chào bán cổ phiếu của Công ty cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn theo hình thức đấu giá.

Công tác quản trị

- *Công tác quản trị*
 - Thực hiện chính sách tiết kiệm trong các hoạt động nhằm giảm chi phí quản lý.
 - Sắp xếp lại nhân sự để tăng hiệu quả hoạt động của công ty.
- *Công tác quan hệ cổ đông*
 - Minh bạch và công bố thông tin đầy đủ theo quy định dành cho các công ty niêm yết.
 - Tổ chức các buổi trao đổi thông tin với các công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư.
 - Giải đáp và cung cấp thông tin cho cổ đông kịp thời và chính xác.

Đánh giá

- *Những mặt làm được*
 - Quản lý và sử dụng vốn hiệu quả hơn, tiết kiệm chi phí.
 - Có được một số pháp lý cần thiết để có thể khởi công dự án Intresco Plaza trong năm 2014.
 - Cơ cấu lại danh mục đầu tư dự án, chuyển nhượng lại một số dự án nhỏ lẻ để tập trung vốn cho các dự án có tiềm năng hơn.
 - Thu hẹp hoạt động đầu tư tài chính để tập trung vốn cho các dự án trọng điểm của công ty.
 - Hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Bình Hòa (Bình Thạnh), khu dân cư 6B, cao ốc An Khang, cao ốc Thịnh Vượng để kết thúc dự án và thu hồi giá trị còn lại của hợp đồng.
- *Những mặt hạn chế*
 - Việc triển khai các dự án còn chậm so với kế hoạch nên tạo ra “khoảng trống” trong việc kinh doanh sản phẩm.
 - Các bước triển khai thủ tục pháp lý dự án vẫn còn chậm.
 - Nhân sự công ty hoạt động vẫn chưa đáp ứng được kỳ vọng phát triển chung của công ty.

2. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2014

Năm 2014 vẫn được nhận định sẽ từng bước khởi sắc hơn sau thời gian khó khăn và trầm lắng của nền kinh tế. Thị trường bất động sản thông qua đó cũng sẽ có những chuyển biến tích cực hơn. Vì vậy, năm nay công ty sẽ tập trung triển khai dự án Trung tâm TM-DV-Căn hộ Intresco Plaza và chuẩn bị thủ tục đầu tư cho các dự án khác để có thể khai thác ở thời điểm thích hợp trong tương lai.

Mục tiêu

- Hoàn chỉnh pháp lý, chuẩn bị nguồn vốn thích hợp để khởi công dự án Intresco Plaza.
- Tiếp tục thực hiện pháp lý các dự án khác (KDC Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè – Tp.HCM và KDC Thiên Phú Intresco Highland – Đaknông).
- Tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư dự án và đầu tư tài chính theo phương thức phù hợp.
- Tăng cường thu hồi công nợ để tăng thanh khoản.

Kế hoạch đầu tư – kinh doanh 2014

STT	HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ (triệu đồng)
I	DOANH THU	417.000
1	Kinh doanh nhà	346.000
2	Xây lắp	30.000
3	Dịch vụ	16.000
4	Tài chính và khác	5.000
5	Doanh thu khác	20.000
IV	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	12.000

Doanh thu năm 2014 được ghi nhận từ:

- Chuyển nhượng dự án Intresco Tower.
- Chuyển nhượng một số nền còn lại trong các dự án đã kinh doanh.
- Chuyển nhượng quyền sử dụng một số khu đất công ty đang quản lý.

- Doanh thu xây lắp được ghi nhận từ việc xây dựng các nhà ở trong các dự án của công ty.
- Hoạt động cho thuê bất động sản vẫn tiếp tục đem lại một khoản doanh thu ổn định hàng năm cho công ty.
- Chuyển nhượng cổ phiếu Công ty CP phát triển hạ tầng Sài Gòn.
- Ghi nhận doanh thu từ việc thanh lý một số dự án nhỏ lẻ khác.

Phương hướng thực hiện

Các hoạt động đầu tư và kinh doanh trong năm 2014 phải được thúc đẩy để đạt được kế hoạch, cụ thể:

• *Đầu tư dự án*

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

- *Intresco Tower*: hoàn thành các thủ tục để chuyển nhượng dự án.
- *Khu đất 6F Ngô Thời Nhiệm, Quận 3, Tp.HCM*: làm thủ tục định giá, đóng tiền sử dụng đất và chuyển nhượng.
- *Lô E6 – An Phú An Khánh, Quận 2*: tìm đối tác chuyển nhượng khu đất.
- *Các dự án khác (Tầng Nhon Phú A-B, Long Phước – Quận 9 – Tp.HCM)*: thực hiện việc chuyển nhượng theo hình thức thích hợp.
- *Dự án Intresco Plaza (Quận 3 – Tp.HCM)*: thẩm định giá, thiết kế dự án và thực hiện các pháp lý cần thiết để khởi công dự án trong năm 2014.
- *Giai đoạn 1 Dự án Long Thới – Nhon Đức – Nhà Bè 54,6ha*: thực hiện các pháp lý cần thiết của dự án.
- *Dự án Thiên Phú Intresco Highlands Đak Nông*: điều chỉnh quy hoạch theo thực tế đất được giao.
- Thực hiện rà soát các hồ sơ để bàn giao hạ tầng các dự án 6B-lô số 7, dự án 13E Phong Phú, ...
- Hoàn thành giấy chứng nhận chủ quyền căn hộ và đất cho cư dân tại cao ốc Thịnh Vượng, khu dân cư 13E Phong Phú.

• *Đầu tư tài chính*

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

- Chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty Cp Phát triển Hạ tầng Sài Gòn.
- Tiếp tục tìm đối tác chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính.
- **Công tác kinh doanh – Tiếp thị**
 - Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là đối tượng khách thuê bất động sản và cư dân tại các khu dân cư.
 - Tìm kiếm khách hàng để chào bán các dự án lõi của công ty hoặc tìm đối tác hợp tác.
- **Công tác tài chính**
 - Tìm nguồn vốn thích hợp để đầu tư dự án Intresco Plaza.
 - Tăng cường thu hồi công nợ đối với các dự án đã kinh doanh.
 - Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý nhằm làm giảm chi phí quản lý trên một đơn vị doanh thu.

Rủi ro thực hiện

Kế hoạch này có thể không đạt được nếu:

- Thị trường bất động sản có sức mua và nhu cầu sử dụng thấp do sự tác động của nền kinh tế trong thời gian vừa qua.
- Các chính sách trong lĩnh vực bất động sản như thuế chuyển nhượng, tiền sử dụng đất,... vẫn còn nhiều bất cập, rối rắm như hiện nay.

Năm 2014 tiếp tục là năm đầy thử thách đối với Công ty, Ban điều hành Công ty cùng với Hội Đồng Quản Trị quyết tâm điều hành công ty hoạt động có hiệu quả hơn, tập trung khai thác những dự án tiềm năng để nâng cao giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của cổ đông cùng tập thể CBCNV công ty.

VII. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2013, kinh tế thế giới tuy đã âm tuy lên, nhưng vẫn chưa thoát ra khỏi khủng hoảng. Chính phủ Việt Nam, cũng đã có nhiều giải pháp thúc đẩy nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng như ổn định tỷ giá, giảm lãi suất và đặc biệt là gói kích cầu nhà ở xã hội 30 nghìn tỷ... Để các chính sách này đi vào cuộc sống thì cần phải có một độ trễ nhất định. Chính vì vậy, năm 2013 các doanh nghiệp vẫn phải đối mặt với rất nhiều thách thức và khó khăn. Công ty INTRESCO cũng không là ngoại lệ. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2013 không như mong đợi của quý cổ đông và nhà đầu tư, Công ty kinh doanh thua lỗ, không hoàn thành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

Qua một năm hoạt động, thực hiện chức năng, nhiệm vụ quyền hạn được quy định tại Chương IX Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát thực hiện kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2013 cụ thể như sau:

1. Hoạt động đầu tư – kinh doanh

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị V/v giao chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 trong điều kiện khó khăn và thách thức của nền kinh tế, tập thể Ban điều hành Công ty đã nỗ lực cố gắng tìm nhiều biện pháp đảm bảo duy trì hoạt động, tạm dừng triển khai đầu tư các dự án mới, tiếp tục triển khai các dự án dở dang (hoàn thiện thủ tục pháp lý và đầu tư hạ tầng dự án khu dân cư Long thới Nhà bè), tái cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án; chuyển nhượng các dự án nhỏ lẻ ở các quận trung tâm, tập trung chuyển nhượng các dự án Intresco Tower 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM. Khai thác các dự án lờm với nhiều hình thức khác nhau, tiến hành công tác chuẩn bị đầu tư dự án lớn, tiềm năng như dự án Intresco Plaza 83 Lý Chính Thắng – Quận 3.

Thực hiện tái cơ cấu nguồn vốn, tập trung thu hồi công nợ, tiếp tục chuyển nhượng và thoái vốn đầu tư tài chính như giảm vốn đầu tư tại Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương, Công ty cổ phần đầu tư An đông – Liksin.

Thực hiện tái cơ cấu tổ chức Công ty đã tinh gọn bộ máy tổ chức, minh bạch hóa hoạt động và thông tin theo qui định công ty niêm yết hướng đến đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của đơn vị.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN
DOANH THU VÀ THU NHẬP	257.000.000.000	227.154.458.851
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	10.000.000.000	(297.559.086.193)
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ		(297.202.133.105)

Từ kết quả trên cho thấy, trong năm 2013 tập thể HĐQT, Ban điều hành Công ty đã nhiều cố gắng nhưng kết quả không như mong đợi. Kết quả kinh doanh:

Về doanh thu mặc dù tăng 21% so với cùng kỳ năm trước nhưng Công ty chỉ đạt 88% kế hoạch đề ra. Trong đó hoạt động kinh doanh nhà đạt 87,08%; xây lắp 197,6% và dịch vụ tài vụ tài chính là 22,26%. Điều này cho thấy hoạt động kinh doanh của công ty đã suy giảm tương đối sâu, thể hiện ở chỉ số suất sinh lời trên doanh thu của công ty âm 130,99%;

Giá vốn hàng bán tăng 340% so với cùng kỳ năm trước. Một trong những nguyên nhân để giá vốn hàng bán tăng là do công ty thực hiện trích lập dự phòng thêm 240.575.826.919 đồng cho dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi, Phú Nhuận (ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã trích lập 69.238.524.489 đồng). Cơ sở để trích lập khoản dự phòng này là phần chênh lệch giữa giá trị sổ sách và giá trị thuần có thể thực hiện được dựa trên giao dịch thỏa thuận của công ty với đối tác trong năm 2013.

Về chi phí hoạt động năm 2013 của Công ty năm 2013: 22,670 tỷ đồng, mặc dù tăng 3,282 tỷ đồng so với năm trước nhưng chủ yếu là do Công ty trích dự phòng nợ khó đòi 7,321 tỷ đồng.

Với doanh thu và thu nhập bằng 53% giá vốn, kết quả kinh doanh năm 2013 công ty kinh doanh thua lỗ. Điều này tập thể Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã có nhiều trăn trở và có trách nhiệm cao với cổ đông.

Tình hình tài chính hợp nhất đến ngày 31/12/2013 (đã kiểm toán):

TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.317.183.820.971
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.901.045.394.671
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.600.471.968
Các khoản phải thu ngắn hạn	227.894.640.587
Hàng tồn kho	1.669.990.001.007
Tài sản ngắn hạn khác	560.281.109
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	416.138.426.300
Tài sản cố định	58.419.480.244
Bất động sản đầu tư	77.279.816.603
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	276.303.207.711
Tài sản dài hạn khác	4.135.921.742
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.317.183.820.971
A. NỢ PHẢI TRẢ	837.896.096.877
Nợ ngắn hạn	666.907.715.024
Trong đó, có khoản: Vay và nợ ngắn hạn	258.526.721.800
Phải trả người bán	37.010.362.796
Người mua trả tiền trước	259.412.930.125
Nợ dài hạn	170.988.381.853
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.472.833.726.339
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	6.453.997.755

2. Tình hình quản lý vốn và tài sản

CHỈ TIÊU	ĐVT	NĂM 2013	NĂM 2012	2013 so với 2012
Hệ số tài trợ	%	0,64	0,66	-0,02
Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	Lần	2,77	2,99	-0,22
Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,85	3,45	-0,6
Hệ số khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,35	0,56	-0,21
Tỷ suất đầu tư tổng quát	%	17,96	18,13	-0,18
Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	%	2,52	1,85	0,67
Tỷ suất đầu tư tài chính dài hạn	%	11,92	11,64	0,29
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	-43	1	-44
Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	%	36,16	33,45	2,71
Tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng tài sản	%	63,56	66,29	-2,73
Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	%	-12,83	0,26	-0,13
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	%	-20,18	0,39	-0,21
Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	%	-130,99	3,69	-134,69

Từ những chỉ tiêu phân tích trên cho thấy

- Hệ số tài trợ là 0,64 % hay nói cách khác vốn chủ sở hữu chiếm 64% tổng nguồn vốn của Công ty, phản ánh Công ty có khả năng tự đảm bảo về mặt tài chính và mức độ độc lập về mặt tài chính cao.
- Thông qua các chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán như: hệ số khả năng thanh toán tổng quát, hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và hệ số khả năng thanh toán nhanh, tuy có giảm so với năm 2012 nhưng số liệu trên báo cáo tài chính, phản ánh Công ty có khả năng đảm bảo việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn do năm 2013, Công ty đã cố gắng đẩy nhanh tiến độ bàn giao chủ quyền cho khách hàng nhằm giảm các khoản phải thu 117 tỷ.

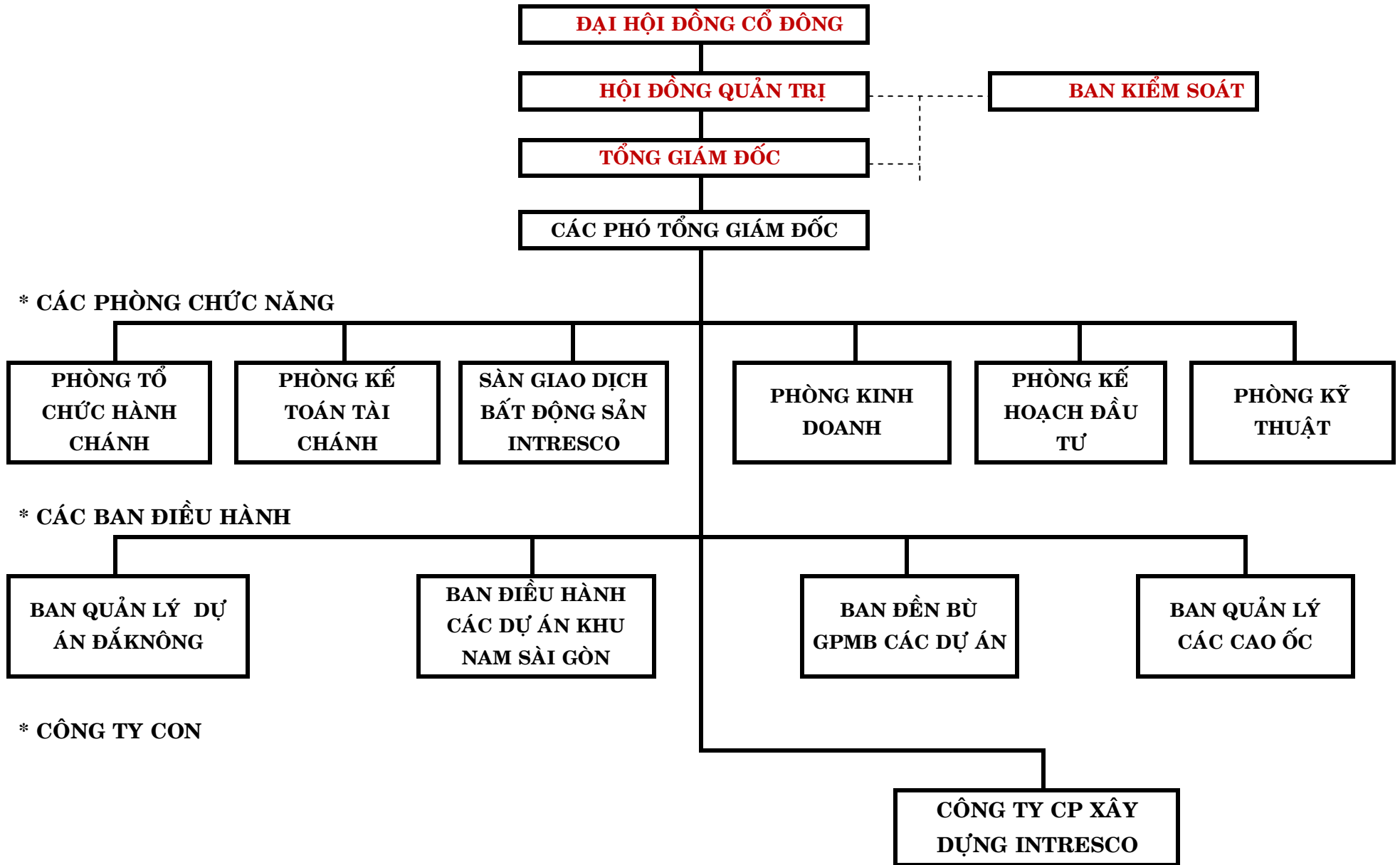
- Tổng nguồn vốn năm nay so với năm trước giảm 352 tỷ tương đương 13% của tổng nguồn vốn, do Công ty không có lợi nhuận làm giảm vốn chủ sở hữu 297 tỷ, và giảm các khoản nợ phải trả 55 tỷ.
- Chỉ tiêu tỷ suất đầu tư tổng quát phản ánh tỷ trọng của tài sản dài hạn chiếm 17,96 % trong tổng số tài sản giảm 0,18% so với năm trước.
- Doanh thu năm 2013 so với năm 2012 tăng 20%, suất sinh lời của doanh thu – 130,99% giảm 134,69% so năm 2012, suất sinh lời của vốn chủ sở hữu là – 20,18% giảm 21% so năm 2012, suất sinh lời của tổng tài sản là – 12,83 giảm 13,59% so năm 2012, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ –43% giảm 44% so năm 2012.
- Số liệu và phân tích trên cho thấy tính hình sản xuất kinh doanh hết sức khó khăn của Công ty. Đây là kết quả không đạt kỳ vọng của nhà đầu tư và cổ đông. Trong năm 2014, theo dự báo vẫn còn nhiều khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản, Công ty cần thận trọng hơn trong cân đối danh mục đầu tư, chuyển nhượng thoái vốn các Công ty liên kết, các khoản đầu tư tài chính, nhằm chủ động được nguồn vốn triển khai các dự án dở dang, tận dụng cơ chế chính sách; đẩy mạnh công tác tiếp thị kinh doanh, có sự điều chỉnh giá bán linh hoạt, phù hợp, kịp thời, nhằm tái cơ cấu các khoản nợ vay để giảm chi phí lãi vay. Cần phải quyết liệt hơn nữa trong việc sắp xếp tinh gọn bộ máy, tiết giảm chi phí sản xuất, thực hiện khoán doanh thu, chi phí để tiến tới kinh doanh có hiệu quả, củng cố niềm tin cho khách hàng và nhà đầu tư.

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

Từ những nhận xét và đánh giá trên, Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo tài chính năm 2013 đã kiểm toán và nhận thấy năm 2013 Công ty đã cố gắng duy trì hoạt động, doanh thu thấp do chịu ảnh hưởng sự suy giảm của thị trường bất động sản. Công ty kinh doanh thua lỗ do phải trích lập dự phòng và áp lực lãi vay tăng cao. Công ty cũng đã bắt đầu thâm hụt vốn của cổ đông; Tập thể HĐQT và Ban điều hành Công ty cũng đã nhận thấy rõ trách nhiệm nhưng cũng rất cần sự thấu hiểu và chia sẻ của nhà đầu tư và cổ đông để trụ vững và vượt qua giai đoạn khó khăn và suy giảm này, để tiếp tục khai thác tiềm năng và năng lực cũng như uy tín của INTRESCO trên thị trường.

VIII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức



2. Hội Đồng quản trị - Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thúc Quang

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1957

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

Ông Quang có 24 năm làm việc tại công ty, lần lượt đảm nhiệm các vị trí quan trọng tại phòng kỹ thuật và phòng Thiết kế của công ty. Năm 1997, ông giữ chức vụ Phó Giám Đốc công ty. Năm 2001, Ông là thành viên HĐQT đồng thời là Phó Tổng giám đốc, tháng 9/2010 ông giữ vai trò là quyền chủ tịch HĐQT, đến tháng 5/2011 ông được đại hội đồng cổ đông công ty bầu lại vào Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2011-2015 và giữ vai trò là Chủ Tịch Hội Đồng Quản trị công ty nhiệm kỳ 2011-2015.

Ông Trương Minh Thuận

Tổng Giám Đốc – Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Thuận có 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp, bất động sản và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt của Xí nghiệp Xây dựng Số 2 - đơn vị trực thuộc công ty. Năm 2005, ông là Phó Tổng Giám Đốc Công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT công ty. Hiện ông là thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty và là Chủ Tịch HĐQT công ty CP Xây Dựng Intresco

Bà Dương Thanh Thủy

Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1961

Bà Thủy hiện là Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Trung Thủy. Bà có rất nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và điều hành doanh nghiệp. Từ năm 2001 đến nay bà là thành viên HĐQT công ty.

Bà Lê Thị Khánh Xương

Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1955

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Trước khi ứng cử vào HĐQT công ty bà Xương là Phó Tổng Giám Đốc Công ty Phát triển Kinh tế Duyên hải. Bà tham gia HĐQT công ty từ năm 2006 đến nay.

Ông Lê Tuấn

Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1984

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Trước khi tham gia vào HĐQT công ty, Ông Tuấn là chuyên viên phân tích của Tập Đoàn Macquarie New York – Hoa Kỳ. Từ 2009 đến nay ông là chuyên viên đầu tư cao cấp Quỹ đầu tư Mekong Capital và tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ 2011-2015.

Ông Nguyễn Bá Đài

Phó tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1955

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

Ông Đài có rất nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý & kinh doanh Bất Động sản. Ông từng giữ vị trí quan trọng của các đơn vị thành viên trực thuộc Tổng công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH Một Thành Viên. Từ tháng 7/2009 đến nay Ông Đài là Phó Tổng Giám Đốc công ty, phụ trách hoạt động kinh doanh, là người công bố thông tin từ tháng 5/2011

Ông Đoàn Hữu Chí: - Phó Tổng giám đốc - Kế Toán Trưởng

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Đại Học Tài Chính – Kế Toán

Ông chí có hơn 17 năm công tác tại Phòng Kế toán tài Chính công ty. Năm 2009. ông giữ chức vụ kế Toán Trưởng Công ty cho đến nay. Đến tháng 5/2013, được bổ nhiệm vào vị trí Phó tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng công ty.

3. Ban kiểm soát

Bà Phan Thị Hồng Liên - Trưởng Ban kiểm soát

Năm sinh: 1960

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Bà Liên giữ vị trí thành viên Ban kiểm soát công từ năm 2001 đến nay.

Ông Lê Quang Sơn – Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1958

Trình độ chuyên môn: Kế toán

Ông Sơn gia nhập Công ty từ năm 1991 với vị trí nhân viên kế toán. Đến tháng 6/2011 ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó ban quản lý cao ốc của công ty.

Ông Sơn trúng cử thành viên ban kiểm soát nhiệm kỳ (2011 - 2015) từ tháng 4/2012.

Bà Hồ Thị Lưu – Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1962

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Bà Lưu hiện là Kế toán viên Công ty cổ phần Xây dựng Intresco, được bầu vào Ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2013.

4. Cơ cấu người lao động

Stt	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
1	Tổng số lao động	124	
2	Phân theo trình độ lao động:	124	100%
	Thạc sĩ	03	2,42%
	Đại học	50	40,32%
	Cao đẳng	05	4,03%
	Trung cấp	9	7,26%
	Trình độ khác	57	45,97%
3	Phân theo HĐLĐ	124	100%
	HĐLĐ không thời hạn	61	49,19%
	HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	48	38,71%
	HĐLĐ dưới 1 năm	15	12,10%

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

- 100% CBCNV tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, hưu trí, nghỉ ốm đau, hộ sản v.v...
- Tổ chức cho CBCNV tham gia các hoạt động thể dục thể thao, vui chơi giải trí nhân các ngày lễ lớn trong năm.
- Tổ chức cho con CBCNV ngày Quốc tế thiếu nhi, tết trung thu, xét tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con CBCNV.
- Tổ chức các khoá đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ.

IX. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Các dữ liệu thống kê về cổ đông

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 17/03/2014

	Số lượng CP	Tỷ lệ
Vốn nhà nước	11.158.593	16,15%
Tổ chức		
+ Cổ phiếu quỹ	440.360	0,64%
+ Trong nước	6.778.812	9,81%
+ Ngoài nước	14.924.061	21,60%
Cá Nhân:		
- Trong nước	35.116.658	50,83%
- Ngoài nước	668.204	0,97%
TỔNG	69.086.688	100%

Giao dịch của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan

STT	CỔ ĐÔNG	Chức vụ	SỞ HỮU BAN ĐẦU	THAY ĐỔI		SỞ HỮU CUỐI
				Mua	Bán	
1	Trương Minh Thuận	Ủy viên HĐQT-TGD	612.149	30.000		642.149

Cổ đông Nhà nước và cổ đông lớn

STT	Tên Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một Thành Viên	41 Suong Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	11.158.593	16,15 %
2	VIETNAM AZALEA FUND LIMITED	Tầng 8, Capital Place, 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp.HCM	13.729.300	19,87 %
	Tổng cộng		24.887.893	36,02 %

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN

➤ **Trụ sở**

Địa chỉ : 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM
Điện thoại : 84-8-39254255
Fax : 84-8-39254256
Email : resco@rescovn.com
Website : www.rescovn.com

➤ **Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh địa ốc, kho, bãi, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở. Kinh doanh dịch vụ kho, bãi, văn phòng cho thuê. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật. Trang trí nội thất. Sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng, nâng cấp các loại công trình xây dựng. Sản xuất, lắp đặt, sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng và kinh doanh thang máy, các thiết bị nhà cao cấp và cao tầng. Kinh doanh vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, vật liệu trang trí nội thất. Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản. Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng và giám sát thi công). Lập dự án đầu tư. Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng. Mua bán vật tư, máy móc thiết bị thuộc ngành xây dựng.

VIETNAM AZALEA FUND LIMITED

Quỹ Vietnam Azalea Fund (VAF) thuộc Mekong Capital, được khai trương vào tháng 6 năm 2007 và quản lý 64 triệu đô la Mỹ vốn cam kết. Mục tiêu đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp blue-chip của Việt Nam, bao gồm cả các doanh nghiệp tư nhân lẫn các doanh nghiệp quốc doanh.

➤ **Trụ sở**

Địa chỉ : Capital Place, Tầng 8, số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp.HCM
Điện thoại : 84-8-38273161
Fax : 84-8-38273162
Email : info@mekongcapital.com
Website : www.mekongcapital.com

Cổ đông nước ngoài

Đến ngày 17/3/2014, Công ty có 65 cổ đông nước ngoài, sở hữu 15.592.265 cổ phần, chiếm tỷ lệ 22,57% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

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

- Công tác đền ơn đáp nghĩa: Cán bộ công nhân viên công ty đóng góp phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng, hỗ trợ nhà tình nghĩa, thấp hương tưởng niệm các vị anh hùng tại nghĩa trang liệt sỹ ...
- Lĩnh vực giáo dục: tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con cán bộ công nhân viên nghèo học giỏi...
- Từ thiện – xã hội: ủng hộ đồng bào bị thiên tai, tặng quà cho người nghèo nhân dịp lễ tết, ...

Ngoài ra, Công ty còn chú trọng đến các hoạt động văn hóa – thể thao nhằm tăng cường tinh đoàn kết, nâng cao sức khỏe thể chất và tinh thần cho người lao động. Đồng thời, Công ty rất quan tâm công tác giáo dục an toàn vệ sinh lao động & phòng chống cháy nổ cho bộ phận xây lắp tại các công trình...nhằm đảm bảo an toàn trong công tác thi công công trình.

X. BÁO CÁO KIỂM TOÁN (Phụ lục đính kèm)