



**INTRESCO**



# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017**

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

Tháng 04/2018

# MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN CHUNG.....	3
II.	CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN .....	4
III.	CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT .....	5
IV.	CÁC DỰ ÁN CÔNG TY .....	5
V.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	8
VI.	BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC.....	12
VII.	BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT .....	16
VIII.	TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ .....	22
IX.	THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	25
X.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN.....	27

## **THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*Kính thưa quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cán bộ công nhân viên Intresco và các công ty thành viên, cùng những người đồng hành cùng Intresco.*

*Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, tôi xin gửi lời tri ân đến tất cả quý vị đã tiếp tục đồng hành và ủng hộ Intresco trong năm 2017.*

*Năm 2017, nền kinh tế trong nước về cơ bản đã ổn định, mặc dù vẫn còn những tồn tại nhất định. Trong tình hình chung này, Intresco đã có 1 năm hoạt động tích cực hơn so với các năm vừa qua. Công ty đã hoàn thành việc kinh doanh giai đoạn 1 dự án lớn là KDC Star Village và đã xây dựng Cao ốc Terra Royal. Đồng thời, cũng tìm hiểu thêm các cơ hội đầu tư cho tương lai.*

*Năm 2018, công ty tiếp tục đầu tư và khai thác kinh doanh Cao ốc Terra Royal, đầu tư tiếp giai đoạn 2 dự án KDC Star Village và các dự án đang dở khác, tiếp tục xem xét đầu tư các dự án mới. Bên cạnh đó, công ty củng cố công tác quản trị, công tác marketing, tăng cường hợp tác với các đối tác, khách hàng và các cơ quan ban ngành để nâng cao vị thế và hình ảnh công ty. Hội đồng quản trị luôn trân trọng những đóng góp chân thành của quý vị 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 vị, đặc biệt là các cổ đông công ty.*

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

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
TRƯƠNG MINH THUẬN**

## 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 : (028) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax : (028) 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. 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 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.
- **Và các chức năng phụ phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh của công ty.**

## II. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

### MỤC TIÊU

- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng & chuyên nghiệp trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và sự hài lòng của khách hàng.

### CHIẾN LƯỢC

- 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.
- 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

### 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 SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%
2	Cty CP Sài Gòn – Bình Dương	150.000.000.000	64,32%

- 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 Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	5,31%

### IV. CÁC DỰ ÁN CÔNG TY

- Trung tâm Căn hộ - Khách sạn - TMDV Intresco Plaza (Terra Royal)





- Tổng vốn đầu tư: 2.700 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2016 - 2020
- Địa điểm đầu tư: Lý Chính Thắng – Nam kỳ Khởi Nghĩa (Q.3)
- Diện tích khuôn viên: 6.525,3 m<sup>2</sup> ;
- Tầng cao xây dựng: 25 tầng, 2 tầng hầm, các tầng kỹ thuật và hồ bơi sân thượng.
- Tiến độ xây dựng: Đã hoàn chỉnh các pháp lý. Đang xây phần thân.
- Diện tích sàn xây dựng: 65.245 m<sup>2</sup> (không bao gồm sàn tầng hầm và tầng mái)
- Cao ốc tọa lạc trên 2 mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa và Lý Chính Thắng. Từ vị trí dự án, chỉ mất 5 phút để đi vào trung tâm Thành phố và khoảng 10 phút để đi đến sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất cũng như các địa điểm văn hóa du lịch khác như: Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện Thành phố, Bảo tàng chứng tích chiến tranh, trung tâm mua sắm Diamond Plaza, 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.

▪ **Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè (Star Village)**



- Tổng vốn đầu tư: 7.600 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2008 – 2019;
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quy mô diện tích: 55,4 ha
- Tiến độ thực hiện: Hoàn chỉnh việc đầu tư và kinh doanh giai đoạn 1 của dự án. Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hạng mục dịch vụ khác như siêu thị, hồ bơi, sân thể thao, ... đã hoàn thành. Đang đầu tư giai đoạn 2.
- Dự án nằm trên trục đường Long thới 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 giả cũng như các chuyên gia nước ngoài có nhu cầu ở và làm việc tại các khu công nghiệp lân cận.

**Khu dân cư Long Phước – Quận 9 – Tp.HCM**

- Quy mô diện tích: 20 ha



- Thời gian đầu tư: 2019 - 2024;
- Địa điểm đầu tư: Phường Long Phước, Quận 9, TP.HCM;
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng khu dân cư;

## V. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản Trị công ty có 05 thành viên theo kết quả bầu cử nhiệm kỳ 2017-2021 ngày 26/04/2017. Đến ngày 01/03/2018, chỉ còn 04 thành viên HĐQT đảm nhiệm công việc do 01 thành viên nghỉ hưu và được bầu bổ sung 01 thành viên trong phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 27/04/2017. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị và kiêm nhiệm điều hành công ty, các thành viên HĐQT đã hết mình thực hiện chức trách trong vai trò xây dựng chiến lược tổng thể cho công ty cũng như chỉ đạo giám sát hoạt động của ban điều hành nhằm đạt được hiệu quả cao trong việc đầu tư và phát triển của công ty.

### I. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2017

#### *Đánh Giá Hoạt Động Kinh Doanh*

Năm 2017 mặc dù doanh thu và lợi nhuận chưa cao nhưng vẫn là năm khởi sắc hơn những năm vừa qua. Công ty đã chào bán thành công dự án mới là KDC Star Village đến khách hàng và đã ghi nhận được một phần doanh thu.

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾ HOẠCH 2017 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2017 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2016 (triệu đồng)	% KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2016
1	Doanh thu	642.060	611.167	284.187	95,19%	215,06%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất		81.721	29.431		277,67%
3	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	71.290	79.164	28.686	111,05%	268,98%

Các mặt làm được:

- Hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với dự án Terra Royal và đã xây dựng phần thân của dự án.
- Dự án mới Star Village (Nhà Bè) đã đầu tư và kinh doanh giai đoạn 1. Tiếp tục đầu tư và kinh doanh giai đoạn 2 của dự án.
- Tìm kiếm được các đối tác tiềm năng xúc tiến việc mở rộng các quỹ đất để phát triển các dự án mới trong tương lai. Đồng thời mở ra hướng phát triển mới cho công ty nhằm khai thác các lợi thế hạ tầng xã hội trên các dự án.
- Tiến độ thu hồi công nợ đã tốt hơn. Duy trì cơ cấu tài chính an toàn.

Các mặt còn hạn chế:

- Mảng hoạt động của các công ty liên kết chưa thực sự tốt. Công ty đang nỗ lực thoái vốn những khoản đầu tư kém hiệu quả.

### **Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị**

Trong năm có sự thay đổi các thành viên HĐQT do 01 thành viên HĐQT nghỉ hưu vào ngày 28/02/2017. Ngày 27/04/2017, Đại hội Đồng cổ đông đã bầu bổ sung 01 thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2017-2020) với cơ cấu như sau:

1. Ông Trương Minh Thuận - Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc
2. Ông Nguyễn Thúc Quang - Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 28/02/2017)
3. Ông Nguyễn Mạnh - Ủy viên HĐQT
4. Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên - Ủy viên HĐQT
5. Ông Trần Hữu Khánh - Ủy viên HĐQT
6. Ông Võ Hữu Hải - Ủy viên HĐQT (bầu bổ sung ngày 27/04/2017)

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 14 phiên họp và ban hành 21 Nghị quyết và quyết định kịp thời thuộc phạm vi trách nhiệm và quyền hạn, 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: triển khai đầu tư dự án và các nghị quyết liên quan đến hoạt động điều hành phù hợp với tình hình thị trường, công tác quản trị công ty...

Hội Đồng Quản trị đã phối hợp hoạt động với Ban kiểm soát và Tổng giám đốc công ty theo nhiệm vụ cụ thể của các bên trong quá trình hoạt động nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của công ty và lợi ích của các cổ đông. Tổng giám đốc công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hiện các Nghị quyết, quyết định và các vấn đề ủy quyền khác của Hội Đồng Quản trị đối với Tổng giám đốc trong quá trình quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ công ty.

### **Danh sách cổ đông nội bộ và sở hữu cổ phần**

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	SỐ CP SỞ HỮU	% SỞ HỮU
<b>I</b>	<b>Hội Đồng Quản Trị</b>			
1	Trương Minh Thuận	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	642.149	0,93%
2	Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch HĐQT (MN từ 28/02/2017)	476.523	0,69%
3	Nguyễn Mạnh	Ủy viên HĐQT		
4	Đặng Thị Ngọc Tuyên	Ủy viên HĐQT		
5	Trần Hữu Khánh	Ủy viên HĐQT		
<b>II</b>	<b>Ban Tổng giám đốc (Không kể thành viên kiêm nhiệm HĐQT)</b>			
1	Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng giám đốc	19.516	0,03%
<b>III</b>	<b>Ban kiểm soát</b>			

1	Phan Thị Hồng Liên	Trưởng BKS	31.263	0,05%
2	Lê Quang Sơn	Ủy viên BKS	25.500	0,04%
3	Hồ Thị Lưu	Ủy viên BKS		

### ***Danh sách cổ đông lớn***

STT	TÊN ĐƠN VỊ	CỔ ĐÔNG LỚN/ CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC	SỐ CP SỞ HỮU	% SỞ HỮU
1	Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Cổ đông nhà nước	11.158.593	16,15%
2	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn	13.729.300	19,87%
3	Kingsmead Vietnam and Indochina Growth Master Fund	Cổ đông lớn	4.006.780	5,84%

### ***Cơ cấu cổ đông đến ngày 02/04/2018***

Cổ đông Nhà nước:	16,15 %
Cổ đông trong nước:	76,87 %
Cổ đông nước ngoài:	6,34 %
Cổ phiếu quỹ:	0,64 %

### ***Tình hình tài chính (đến 31/12/2017)***

#### *Về cơ cấu tài sản:*

- Tổng tài sản là: 3.522,4 tỷ đồng (tăng 6,32 % so với đầu năm 3.312,9 tỷ đồng), trong đó tài sản ngắn hạn là 3.080,6 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 441,7 tỷ đồng.
- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / tổng tài sản:	12,54 %
Tài sản ngắn hạn / tổng tài sản:	87,46 %
Nợ phải trả / tổng nguồn vốn:	55,18 %
Vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn:	44,82 %

### ***Đánh giá chung***

Năm 2017, công ty có bước chuyển biến tích cực khi các dự án mới đã đưa vào khai thác kinh doanh và được khách hàng đón nhận, đồng thời các dự án mới cũng đang được đầu tư thuận lợi. Cơ cấu tài chính an toàn, đẩy nhanh tiến độ thu hồi công nợ. Bên cạnh đó, công ty cũng đã tìm kiếm thêm các cơ hội đầu tư mới từ các đối tác. Công tác quản trị và quan hệ cổ đông cũng được nâng cao. Thông tin luôn được công bố kịp thời, đầy đủ đến cổ đông và các nhà đầu tư.

## **2. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2018**

### ***Mục tiêu chung***

Năm 2018, thị trường bất động sản được dự báo tiếp tục tăng trưởng tốt, khách hàng có niềm tin hơn đối với những dự án có tiềm năng và an toàn. Mục tiêu chính của công ty là tập trung đầu tư và kinh doanh vào 02 dự án chính là Terra Royal và Star Village. Các dự án đang dở khác sẽ được đẩy mạnh đầu tư để kết thúc dự án. Đồng thời, công ty cũng tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới để có các dự án cho tương lai. Việc mở rộng sang các lĩnh vực liên quan đến các cơ hội tiềm năng trong các dự án của công ty như khách sạn, nhà hàng, giáo dục cũng đang được quan tâm.

### ***Kế hoạch sản xuất kinh doanh***

Trên cơ sở các dự án đang triển khai dở dang, dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 như sau:

- Tổng doanh thu: 673,70 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 76,03 tỷ đồng
- Cổ tức : 10%/ vốn điều lệ

### ***Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu***

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2018, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và vị thế của công ty trong tương lai. Công ty:

- Tiếp tục việc chào bán các sản phẩm còn lại của các dự án đang khai thác kinh doanh.
- Tiếp tục đầu tư các dự án dở dang và các dự án mới.
- Tăng cường tìm kiếm các cơ hội đầu tư các dự án mới.
- Mở rộng liên kết để khai thác các lĩnh vực tiềm năng trong và ngoài các dự án của công ty như khách sạn, giáo dục,..
- Thu xếp và cân đối dòng tiền để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty với cân tài chính an toàn.
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, ngăn ngừa các rủi ro tài chính, kinh doanh.
- 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.



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 tín nhiệm của khách hàng và các đơn vị bạn, Intresco sẽ phát triển ổn định và tiếp tục là bạn đồng hành của các nhà đầu tư.

## VI. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2017, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, công ty đã có một năm hoạt động tích cực, đặc biệt là khi dự án trọng điểm của công ty được chào bán phù hợp với nhu cầu thực tế.

### 1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ - KINH DOANH NĂM 2017

#### *Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh năm 2017*

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾT QUẢ TH 2016 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2017 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2017 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2016
1	Doanh thu	284.187	642.060	611.167	95,19%	215,06%
	<i>Kinh doanh nhà</i>	<i>196.296</i>	<i>460.000</i>	<i>476.492</i>	<i>103,59%</i>	<i>242,74%</i>
	<i>Xây lắp</i>	<i>64.610</i>	<i>170.000</i>	<i>107.175</i>	<i>63,04%</i>	<i>165,88%</i>
	<i>Dịch vụ và tài chính</i>	<i>20.281</i>	<i>12.060</i>	<i>27.500</i>	<i>228,03%</i>	<i>135,59%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	29.431	71.290	79.164	111,05%	268,98%
3	Cổ tức		10%	10%	100,00%	

Tình hình kinh doanh của công ty năm 2017 bước đầu có kết quả tốt, cụ thể doanh thu chính của công ty là kinh doanh bất động sản đã tăng 242,74.% so với năm trước. Lợi nhuận tăng 168,98% so với năm 2016 và vượt 11,05% so với kế hoạch đề ra.

Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực kinh doanh:

- Hoạt động kinh doanh địa ốc đóng góp chính vào doanh thu của công ty và đã tăng đáng kể trong năm 2017. Doanh thu được ghi nhận từ dự án KDC Village Star (Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM).
- Hoạt động xây dựng công trình vẫn ổn định trong các năm qua, chủ yếu đến từ việc xây dựng các khu nhà ở trong các dự án trên địa bàn.
- Ngoài ra công ty còn ghi nhận doanh thu từ hoạt động quản lý chung cư, dịch vụ địa ốc và cho thuê bất động sản.

## **Đầu tư dự án**

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

- *Dự án Khu dân cư Village Star (Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM):*
  - Tổng diện tích: 55,4 ha
  - Quy mô:
    - Nhà phố liên kế: 701 căn
    - Biệt thự: 264 căn
    - Căn hộ chung cư: 1.066 căn
  - Tiến độ:
    - Đã đầu tư và kinh doanh giai đoạn 1: 44,9 ha
    - Đã bán hết 888 căn nhà phố liên kế và biệt thự của giai đoạn 1.
    - Đang triển khai đầu tư giai đoạn 2 của dự án với quy mô 10,5 ha.
- *Cao ốc căn hộ - khách sạn – thương mại – dịch vụ Terra Royal:*
  - Vị trí: Góc Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Lý Chính Thắng
  - Diện tích dự án: 6.581m<sup>2</sup>
  - Quy mô:
    - Diện tích căn hộ: 29.799,8 m<sup>2</sup> (366 căn)
    - Diện tích khu khách sạn: 27.926 m<sup>2</sup> (305 phòng)
    - Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 7.711,7 m<sup>2</sup>.
  - Tiến độ:
    - Hoàn chỉnh các pháp lý và nghĩa vụ tài chính với nhà nước.
    - Đang xây dựng phần thân của dự án.
    - Đang triển khai kinh doanh phần căn hộ.
- *Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM):* tiếp tục thương lượng đền bù phần còn lại của dự án và các pháp lý liên quan.
- *Dự án Long Phước, Quận 9, Tp.HCM:* tiếp tục các thủ tục đầu tư

## **Đầu tư tài chính**

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Hiện nay, Công ty còn đầu tư vốn vào 1 Công ty con 34 tỷ đồng, 3 Công ty liên kết và 4 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 321,5 tỉ đồng.

Trong năm qua, công ty đã tăng tỉ lệ sở hữu tại Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương để chủ động đẩy nhanh tiến độ đầu tư dự án KDC tại Tương Bình Hiệp, Thủ Dầu Một, Bình Dương với tổng diện tích dự án là 19,34ha.

Năm 2017 Công ty cũng đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Xây dựng và Kinh doanh nhà Phạm Gia.

Công ty cũng đã và tiếp tục đàm phán để chuyển nhượng phần vốn đầu tư tại các đơn vị khác.

### ***Hoạt động kinh doanh và Marketing***

- Trong năm qua, công ty thực hiện việc chào bán toàn bộ giai đoạn 1 của dự án Khu dân cư Village Star (Long Thới – Nhà Bè) đến khách hàng.
- Quảng bá và chào bán phần căn hộ của dự án Terra Royal (Lý Chính Thắng – Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3).
- Triển khai các chương trình tiếp thị quảng bá sản phẩm cho từng dự án đến khách hàng mục tiêu.
- Quan hệ tốt với cộng đồng doanh nghiệp, giới truyền thông, chính quyền các cấp, các hiệp hội ngành nghề, ... nhằm tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi và liên kết phát triển thương hiệu.
- Liên kết với các ngân hàng nhằm cung cấp các gói tài chính phù hợp với từng nhóm khách hàng nhằm tăng khả năng tiếp cận tài chính để sở hữu nhà ở của khách hàng.
- Ngoài ra công ty luôn phát huy phương châm “gắn liền sự phát triển của công ty với lợi ích xã hội”, công ty đã có những đóng góp vào cộng đồng như Phụng dưỡng Mẹ Việt Nam Anh Hùng, hỗ trợ người nghèo, hỗ trợ đồng bào lũ lụt,...

### ***Quan hệ cổ đông và đối tác***

- Nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông, Intresco đã minh bạch hóa các thông tin và công bố kịp thời, đầy đủ thông qua các báo cáo, thông báo trên các trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Tp.HCM, của công ty và một số báo và tạp chí khác.
- Ngoài ra công ty có bộ phận giải đáp thắc mắc của các cổ đông, nhà đầu tư, các công ty chứng khoán.
- Thực hiện chính sách tiết kiệm trong các hoạt động nhằm giảm chi phí quản lý.
- Tổ chức các buổi trao đổi thông tin với các công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư.

## **2. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2018**

Năm nay, hoạt động chính của công ty là tiếp tục đầu tư và kinh doanh các dự án đang dang dở. Đồng thời tìm hiểu các dự án khác để có thể khai thác ở thời điểm thích hợp trong tương lai.

### **Mục tiêu**

- Tiếp tục đầu tư và kinh doanh giai đoạn 2 của dự án KDC Star Village (Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè – Tp.HCM).
- Triển khai xây dựng và kinh doanh dự án Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM).
- Tiếp tục triển khai các dự án khác như 6A, Long Phước,...và tìm kiếm các cơ hội đầu tư khác.
- Tiếp tục thoái vốn đầu tư tài chính theo phương thức phù hợp.

## ***Kế hoạch đầu tư – kinh doanh năm 2018***

Năm nay, công ty kinh doanh chủ yếu trên 2 dự án chính đang đầu tư của công ty:

- Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM): tiếp tục kinh doanh phần còn lại của căn hộ.
- Khu dân cư Star Village (Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè): khai thác kinh doanh các dịch vụ tiện ích trong dự án.

### **Kế hoạch doanh thu**

Trong năm 2018, doanh thu sẽ được ghi nhận chủ yếu từ dự án KDC Star Village, hoạt động xây lắp và cho thuê bất động sản.

<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>TH 2017</b>	<b>KH 2018</b>
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>		<b>673.701</b>
1	Kinh doanh nhà		500.000
2	Xây lắp		150.000
3	Dịch vụ		13.701
<b>II</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>		<b>76.031</b>
<b>III</b>	<b>Cổ tức/ vốn điều lệ</b>		<b>10%</b>

### ***Phương hướng thực hiện***

#### ***Đầu tư dự án***

Để hoàn thành mục tiêu doanh thu đề ra, năm nay, công ty tập trung đầu tư 2 dự án chính là Khu dân cư Star Village và dự án Terra Royal.

- Dự án Cao ốc Căn hộ - TMDV – Khách sạn Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM): tiếp tục thi công xây dựng phần thân..
- Dự án KDC Star Village (Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè) 55,4ha: đầu tư và hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn lại. Tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 của dự án.
- Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM): kết hợp cùng ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Bình chánh tiếp tục công tác đền bù giải phóng mặt bằng..
- Dự án Long phước:
- Tìm kiếm các dự án mới để tạo quỹ đất cho các năm sau.

#### ***Đầu tư tài chính***

Tiếp tục tìm đối tác chuyển nhượng phần vốn đã đầu tư hoặc tiếp tục triển khai các dự án của các đơn vị liên kết để thu hồi vốn.

#### ***Công tác kinh doanh – Tiếp thị***

- Quảng bá 2 dự án lớn là Cao ốc Intresco Terra Royal và KDC Long Thới đến khách hàng tiềm năng.
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.



### *Công tác tài chính*

- Tăng cường thu hồi công nợ đối với các dự án đã kinh doanh.
- Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý.
- Liên kết với các ngân hàng tìm nguồn tài trợ các gói tài chính phù hợp với từng nhóm khách hàng nhằm tăng khả năng tiếp cận tài chính để sở hữu nhà ở của khách hàng.

### *Công tác quản trị*

- Cung cấp các thông tin chính xác, minh bạch và kịp thời đến các cổ đông, khách hàng và các đối tác liên quan.
- Nâng cao hiệu quả quản trị công ty nhằm tăng hiệu quả hoạt động trên vốn đầu tư.

Năm 2018 là năm có nhiều cơ hội 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**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà;

Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động năm 2017 và kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2018 như sau:

### **1: KẾT QUẢ KIỂM TRA, GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2017**

#### ***Hoạt động của Ban Kiểm Soát***

Ban Kiểm Soát (BKS) gồm ba (03) thành viên do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bầu ra. Hoạt động của Ban Kiểm Soát được thực hiện dựa trên các quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2017.

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định trong Công ty, việc chấp hành chế độ chính sách, pháp luật, quy định của Nhà nước trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội Đồng Quản Trị và quyết định của Ban Tổng Giám Đốc.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2017.
- Giám sát việc công bố thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Soát xét Báo cáo tài chính hàng quý năm 2017.

## **Kết quả kiểm soát năm 2017**

### **Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị**

Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong việc chỉ đạo, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh (SXKD) của Công ty theo thẩm quyền:

- Triển khai thực hiện kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2017 thông qua.
- Thông qua chủ trương, nội dung đầu tư thuộc thẩm quyền của HĐQT theo quy định phân cấp và Điều lệ của Công ty.
- HĐQT đã tổ chức họp đầy đủ theo Điều lệ quy định. Cụ thể, HĐQT đã tổ chức 14 cuộc họp, ban hành 21 Nghị quyết. Các Nghị quyết đã được triển khai thực hiện. Một số nội dung của Nghị quyết đang và tiếp tục được thực hiện trong năm 2018.

### **Hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc**

Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong công tác quản lý hoạt động SXKD của Công ty như sau:

- Hoạt động, điều hành Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp.
- Triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do HĐQT giao.
- Triển khai công việc theo các Nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị.
- Chỉ đạo các Phòng chức năng, các đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo quy định về tổ chức và chức năng nhiệm vụ.

### **Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc**

Giữa Ban Kiểm Soát với Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc đã duy trì mối quan hệ làm việc, phối hợp, trên nguyên tắc đảm bảo lợi ích của Công ty, của Cổ đông, tuân thủ các quy định của Pháp luật và các văn bản quản lý nội bộ của Công ty.

Hội Đồng Quản Trị Công ty tạo điều kiện để Ban Kiểm Soát thực hiện chức năng của mình.

### **Thẩm định Báo cáo Tài chính năm 2017**

Ban Kiểm Soát đã thực hiện việc thẩm định Báo cáo tài chính của Công ty trong năm tài chính 2017 và thống nhất xác nhận kết quả cụ thể như sau:

#### **BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

<b>TÀI SẢN</b>	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>3.080.643</b>	<b>2.928.193</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	45.266	50.855

II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	287.174	248.674
IV. Hàng tồn kho	2.731.509	2.625.597
V. Tài sản ngắn hạn khác	16.693	3.067
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>441.735</b>	<b>384.689</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	10.943	4.491
II. Tài sản cố định	60.620	54.511
III. Bất động sản đầu tư	47.172	49.855
IV. Tài sản dở dang dài hạn	2.835	3.636
V. Đầu tư tài chính dài hạn	312.538	267.789
VI. Tài sản dài hạn khác	7.627	4.408
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>3.522.377</b>	<b>3.312.883</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>SỐ CUỐI KỲ</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>1.943.699</b>	<b>1.789.511</b>
I. Nợ ngắn hạn	1.277.310	942.473
II. Nợ dài hạn	666.388	847.038
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>1.578.678</b>	<b>1.523.371</b>
I. Vốn chủ sở hữu	1.578.678	1.523.371
II. Nguồn kinh phí khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>3.522.377</b>	<b>3.312.882</b>

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

*Đơn vị tính: VND*

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2016</b>
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	599.074	278.553
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV (10 = 01 - 02)	599.074	278.553
4. Giá vốn hàng bán	(482.658)	(221.992)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV (20 = 10 - 11)	116.416	56.561

6. Doanh thu hoạt động tài chính	1.911	1.416
7. Chi phí tài chính	(1.162)	(4.960)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	(1.133)	(4.954)
8. Chi phí bán hàng	(7.535)	(3.139)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(32.451)	(22.501)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 + 22) - (24+ 25))	77.211	27.200
11. Thu nhập khác	10.183	4.220
12. Chi phí khác	(3.848)	(2.500)
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)	6.335	1.771
14. Phần lãi hoặc lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	30	(177)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	83.577	28.793
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	(4.813)	(919)
17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	2.987	1.379
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	81.752	29.254
Phân bổ cho:		
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	79.164	28.687
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	2.557	744
19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	1.153	418
20. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	1.153	418

Báo cáo tài chính do Ban Tổng Giám Đốc lập (được kiểm toán bởi Đơn vị kiểm toán độc lập - Công ty TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM) đã phản ánh trung thực, hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu kết quả hoạt động kinh doanh năm tài chính 2017 và tình hình tài chính của công ty tại ngày 31/12/2017, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán.

**Phân tích, đánh giá:**

a. Kết quả kinh doanh:

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2017	% Kế hoạch
Doanh thu thuần SXKD	611.168	642.060	95,15%
Lợi nhuận trước thuế	79.164	71.290	111,02%

b. Các chỉ số tài chính cơ bản:

STT	CHỈ TIÊU	Năm	Năm 2016	Tăng/giảm
-----	----------	-----	----------	-----------



		2017		m
	Hệ số tài trợ	44,82 %	45,98%	-1,16%
1	Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,81	1,85	-0,04
2	Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	2,41	3,11	-0,7
3	Hệ số khả năng thanh toán nhanh	0,04	0,05	-0,01
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	11,83 %	4,23%	7,60%
5	Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	55,18 %	54,02%	1,16%
6	Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	2,32%	0,88%	1,44%
7	Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	5,18%	1,92%	3,26%
8	Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	13,38 %	10,29%	3,08%

Năm 2017, mặc dù chưa hoàn thành chỉ tiêu doanh thu, nhưng Công ty đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông phê duyệt

Các chỉ số trên cho thấy tình hình tài chính của Công ty tốt và bảo toàn vốn.

## 2. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2018

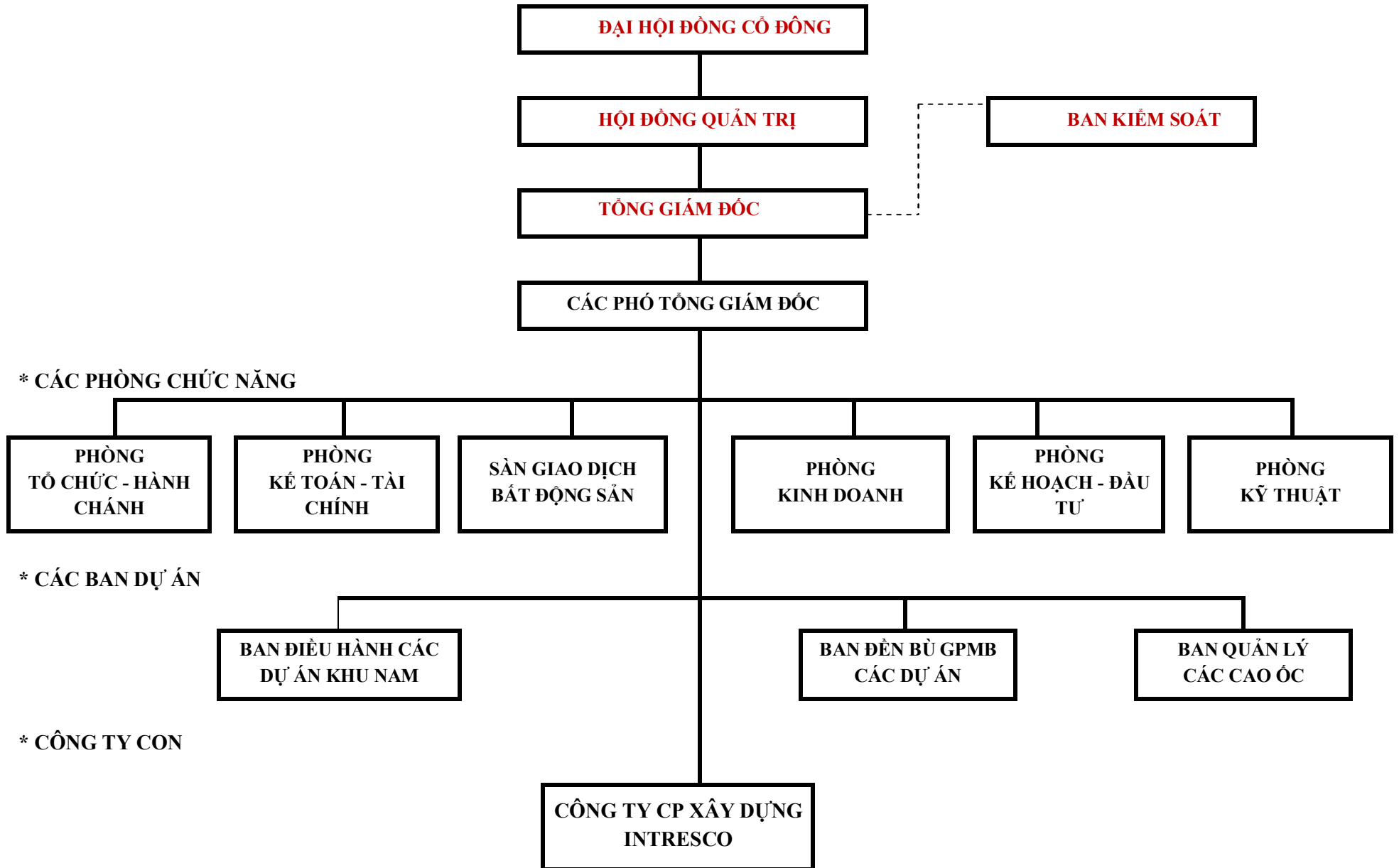
Trong năm 2018, Ban Kiểm Soát sẽ tiếp tục tập trung giám sát, kiểm tra thường xuyên hoạt động của Công ty. Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2018 chủ yếu tập trung vào các nội dung sau:

- Thực hiện trách nhiệm của Ban Kiểm Soát được quy định trong Điều lệ.
- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật, chế độ chính sách của Nhà nước.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT năm 2018.
- Giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các dự án đầu tư.
- Thẩm định Báo cáo tài chính hàng quý, năm của Công ty.
- Tiếp tục nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm Soát.
- Thực hiện các công tác khác theo yêu cầu của cổ đông, theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo về kết quả hoạt động của Ban Kiểm Soát Intresco trong năm 2017 và kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2018.

## VIII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### 1. Cơ cấu tổ chức



## **2. Hội Đồng quản trị - Ban Tổng Giám đốc**

**Ông Trương Minh Thuận**                      **Tổng Giám Đốc – Chủ tịch HĐQT (từ 03/2017)**

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Thuận có 20 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. Nhiệm kỳ 2016-2020, ông được bầu vào vị trí Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty. Từ tháng 03/2017, ông được bầu làm Chủ tịch HĐQT.

**Ông Nguyễn Thúc Quang**                      **Chủ tịch HĐQT (05/2016-02/2017)**

Năm sinh: 1957

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

Ông Quang có 26 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 2011-2016 và giữ vai trò là Chủ Tịch Hội Đồng Quản trị công ty nhiệm kỳ 2011-2016. Đồng thời cũng là chủ tịch HĐQT Công ty từ tháng 0/2016 – 02/2017.

**Ông Trần Hữu Khánh**                      **Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Khánh hiện đang là Giám đốc kỹ thuật - Công ty CP Xây dựng Khang Phát. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015. Ông đắc cử vị trí Ủy viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2020.

**Ông Nguyễn Mạnh**                      **Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Ông Mạnh đang là Tổng giám đốc - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương lai. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015. Ông đắc cử vị trí Ủy viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2020.

**Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền**                      **Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

### **Ông Võ Hữu Hải**

### **Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật.

Ông Hải hiện công tác tại Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV với vị trí UV.BTV Đảng Ủy – Trưởng ban tổ chức, thành viên Hội Đồng Thành Viên. Ông được được bầu vào vị trí thành viên HĐQT Công ty từ tháng 04/2017.

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

Năm sinh: 1973

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

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 và là người phụ trách công bố thông tin từ tháng 11/2015.

### **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, và là Trưởng Ban kiểm soát công ty từ năm 2011 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 - 2016) từ tháng 4/2012 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2016 – 2021).

#### **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 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2016 – 2021).

### **4. Cơ cấu người lao động**



Stt	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
1	<b>Tổng số lao động</b>	<b>85</b>	
2	<b>Phân theo trình độ lao động:</b>	<b>85</b>	<b>100%</b>
	Thạc sĩ	02	2,35%
	Đại học	37	43,53%
	Cao đẳng	05	5,88%
	Trung cấp	6	7,06%
	Trình độ khác	35	41,18%

**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...
- Thực hiện chế độ phúc lợi theo thỏa ước lao động tập thể.
- 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 30/03/2018*

	Số lượng CP	Tỷ lệ
<b>Vốn nhà nước</b>	<b>11.158.593</b>	<b>16,15%</b>
<b>Tổ chức</b>		
+ Cổ phiếu quỹ	440.360	0,64%
+ Trong nước	43.773.026	47,21%
+ Nước ngoài	4.112.311	5,95%

<b>Cá Nhân:</b>		
- Trong nước	20.932.704	30,30%
- Nước ngoài	268.647	0,39%
<b>TỔNG</b>	<b>69.086.688</b>	<b>100%</b>

### ***Cổ đông Nhà nước và cổ đông lớn***

<b>STT</b>	<b>Tên Cổ đông</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ</b>
1	Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	41 Sương Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	11.158.593	16,15 %
2	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	215 Đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, H.Bình Chánh, TP.HCM	13.729.300	19,87%
3	Kingsmead Vietnam and Indochina Growth Master Fund	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9001, Cayman Islands	4.006.780	5,84%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>28.894.673</b>	<b>41,86 %</b>

### **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](mailto:resco@rescovn.com)

Website : [www.rescovn.com](http://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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ KIẾN TRÚC TƯƠNG LAI**

Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai được thành lập từ năm 2009, hoạt động trong lĩnh vực thiết kế và xây dựng các công trình dân dụng – công nghiệp.

### ➤ **Trụ sở**

Địa chỉ : 215 Đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 84-8-54319261

### ***Cổ đông nước ngoài***

Đến ngày 30/3/2018, Công ty có 44 cổ đông nước ngoài, sở hữu 4.380.958 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,34% 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 như:

- 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, thắp 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 tình 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**

Số tham chiếu: 60792124/19357153-HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

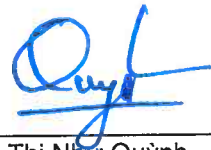
### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Young Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2018-004-1



Nguyễn Thị Như Quỳnh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3040-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.080.642.514.468</b>	<b>2.928.193.264.749</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>45.266.230.986</b>	<b>50.855.004.269</b>
111	1. Tiền		20.266.230.986	29.855.004.269
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.000.000.000	21.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>287.173.753.855</b>	<b>248.673.841.761</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	171.376.332.862	101.158.497.366
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	116.022.605.998	121.474.510.865
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	14.259.110.719	33.757.896.511
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(14.484.295.724)	(7.717.062.981)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.731.509.169.921</b>	<b>2.625.597.348.251</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.748.031.382.773	2.638.923.921.103
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(16.522.212.852)	(13.326.572.852)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16.693.359.706</b>	<b>3.067.070.468</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	16.693.359.706	2.296.419.876
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	770.650.592



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>441.734.803.631</b>	<b>384.689.260.177</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>10.942.914.392</b>	<b>4.490.561.358</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	3.528.095.449	3.998.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	13.623.565.771	7.108.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(6.208.746.828)	(6.616.746.828)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>60.619.616.773</b>	<b>54.510.526.477</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	22.695.921.515	16.586.831.219
222	Nguyên giá		49.638.243.148	41.051.961.330
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.942.321.633)	(24.465.130.111)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.923.695.258	37.923.695.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>47.171.562.797</b>	<b>49.854.646.011</b>
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(19.905.517.551)	(17.222.434.337)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.835.163.636</b>	<b>3.636.363.636</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.835.163.636	3.636.363.636
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>312.538.313.139</b>	<b>267.788.766.322</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.1	278.707.993.139	233.958.446.322
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	42.755.320.000	42.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>7.627.232.894</b>	<b>4.408.396.373</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		405.323.608	173.942.266
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	7.221.909.286	4.234.454.107
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.522.377.318.099</b>	<b>3.312.882.524.926</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.943.698.840.926</b>	<b>1.789.511.186.241</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.277.310.358.731</b>	<b>942.473.123.546</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	79.438.301.509	359.936.692.698
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	399.336.258.704	127.002.349.132
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.198.486.037	20.598.067.596
314	4. Phải trả người lao động		1.053.885.000	257.232.500
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	70.271.938.491	71.168.666.182
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		335.317.967	1.283.631.148
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	43.434.010.548	23.450.283.464
320	8. Vay ngắn hạn	20	661.721.016.561	336.757.291.373
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		6.593.774.479	2.280.559.616
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		927.369.435	(261.650.163)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>666.388.482.195</b>	<b>847.038.062.695</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	298.474.899.790	165.291.855.511
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
338	3. Vay dài hạn	20	359.755.293.503	673.005.773.803
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		2.696.016.364	3.278.160.843
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.578.678.477.173</b>	<b>1.523.371.338.685</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.578.678.477.173</b>	<b>1.523.371.338.685</b>
411	1. Vốn cổ phần đã góp	21.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	21.1	470.571.611	-
415	4. Cổ phiếu quỹ	21.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	59.452.912.036	57.548.003.887
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	79.061.231.305	28.686.730.753
421a	- Lũy kế đến cuối năm trước		(102.746.639)	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm hiện hành		79.163.977.944	28.686.730.753
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.968.873.008	7.411.714.832
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.522.377.318.099</b>	<b>3.312.882.524.926</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	599.073.782.054	278.552.810.163
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	599.073.782.054	278.552.810.163
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(482.657.508.929)	(221.991.847.653)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		116.416.273.125	56.560.962.510
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.911.431.638	1.416.143.813
22	7. Chi phí tài chính	24	(1.161.743.159)	(4.959.611.582)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.133.460.140)	(4.953.649.286)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	13.1	30.417.224	(177.429.632)
25	9. Chi phí bán hàng	25	(7.534.807.159)	(3.138.798.773)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(32.450.513.916)	(22.501.235.145)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		77.211.057.753	27.200.031.191
31	12. Thu nhập khác	26	10.182.939.987	4.220.491.388
32	13. Chi phí khác	26	(3.847.673.595)	(2.449.914.284)
40	14. Lợi nhuận khác	26	6.335.266.392	1.770.577.104
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		83.546.324.145	28.970.608.295
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(4.812.643.204)	(918.922.031)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	2.987.455.179	1.379.367.380
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		81.721.136.120	29.431.053.644
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		79.163.977.944	28.686.730.753
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.557.158.176	744.322.891
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	1.153	418
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.4	1.153	418



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>83.546.324.145</b>	<b>28.970.608.295</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10, 12	5.160.274.736	4.443.854.274
03	Các khoản dự phòng		13.285.943.127	5.209.843.669
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(1.917.391.788)	(3.855.982.224)
06	Chi phí lãi vay	24	1.133.460.140	4.953.649.286
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>101.208.610.360</b>	<b>39.721.973.300</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(52.775.486.433)	40.870.850.959
10	Tăng hàng tồn kho		(109.107.461.670)	(1.012.044.227.199)
11	Tăng các khoản phải trả		45.983.991.310	320.649.541.208
12	Tăng chi phí trả trước		(14.628.321.172)	(1.343.266.993)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.275.793.487)	(5.322.121.524)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.864.872.050)	(438.909)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(33.459.333.142)</b>	<b>(617.467.689.158)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(5.398.100.000)	(3.774.227.272)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	3.842.500.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.1	(44.719.129.593)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		64.387.570.000	5.000.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.886.974.564	1.402.309.593
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>16.157.314.971</b>	<b>6.470.582.321</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	443.170.536.261	820.498.469.850
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(431.457.291.373)	(167.207.968.344)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>11.713.244.888</b>	<b>653.290.501.506</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(5.588.773.283)	42.293.394.669
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		50.855.004.269	8.561.609.600
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	45.266.230.986	50.855.004.269



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

