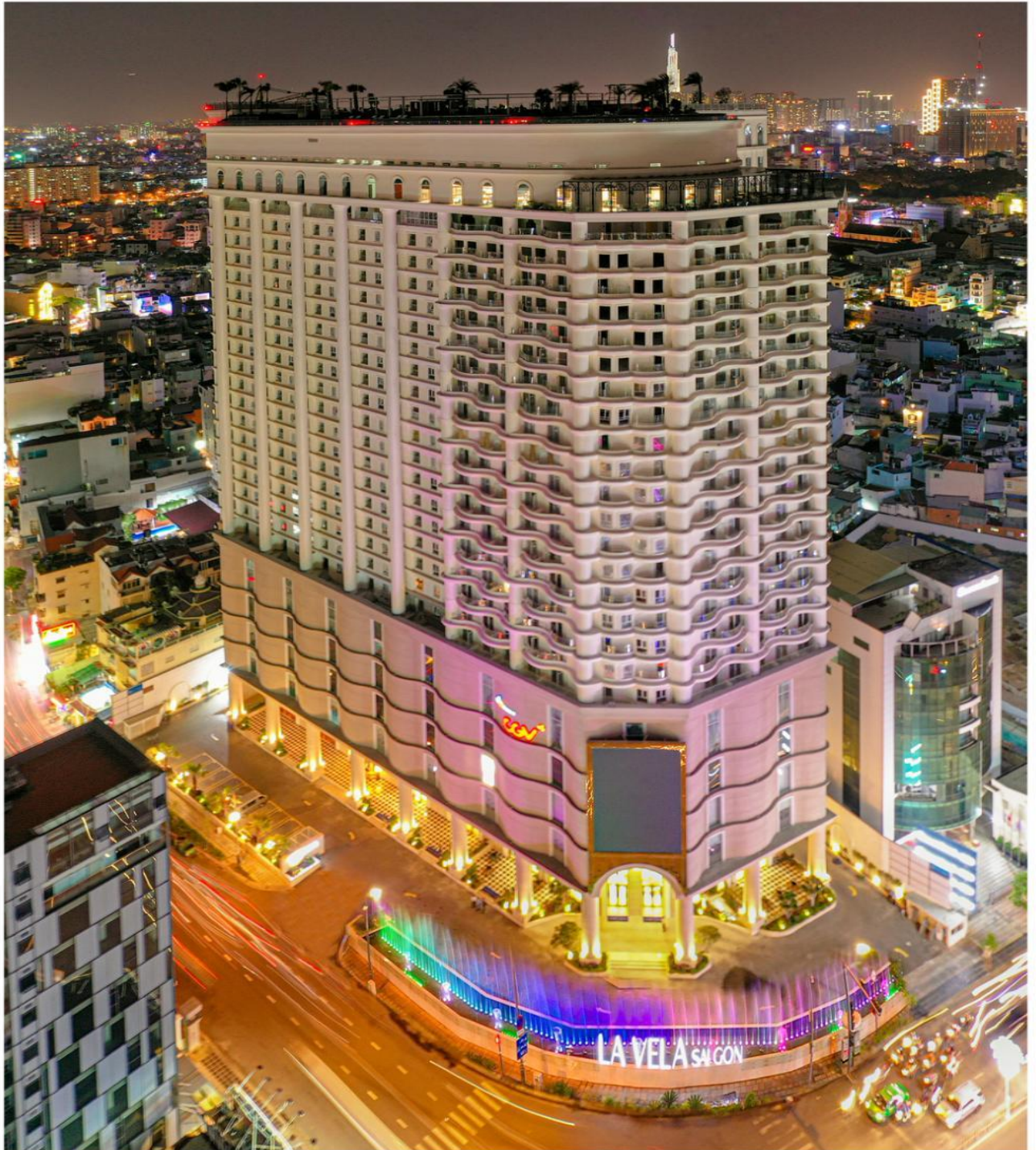




INTRESCO



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Tháng 04/2021

www.intresco.com.vn

MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN CHUNG.....	1
II.	CÁC DỰ ÁN CÔNG TY.....	9
III.	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	13
IV.	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	16
V.	BAN KIỂM SOÁT	18
VI.	CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS VÀ BAN TGD	19
VII.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN	

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 2020.

Năm 2020 nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng chịu ảnh hưởng lớn do tình trạng rà soát pháp lý các dự án của các cơ quan Nhà nước, bên cạnh đó tình hình dịch bệnh Covid-19 chưa chấm dứt đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh và tiến độ thanh toán của khách hàng công ty. Tuy nhiên, nhờ sự đồng lòng của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, CBCNV cũng như sự ủng hộ của Quý cổ đông, công ty cũng đã hoàn thành cơ bản kế hoạch. Đồng thời, Intresco cũng đang đẩy nhanh tiến độ hoàn tất các thủ tục pháp lý của các dự án đang đầu tư.

Năm 2021, công ty tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý các dự án KDC Trương Bình Hiệp, Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, Khu villa-condotel nghỉ dưỡng ở Phước Hải và các dự án bất động sản đang dở khác. Đồng thời vận hành hoạt động của dịch vụ khách sạn tại Cao ốc Terra Royal. Bên cạnh đó, công ty nâng cao công tác quản trị, hoạt động 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, CBCNV 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



NGUYỄN MÃNH

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

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302199864

Vốn điều lệ : 797.262.940.000 VNĐ (bảy trăm chín mươi bảy tỉ hai trăm sáu mươi hai triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng)

Tổng số lượng cổ phần: 79.726.294 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

Mã cổ phiếu : ITC

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 TNHH MTV 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.
- Tháng 11/2020: tăng vốn điều lệ công ty lên 797.262.940.000 VNĐ

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 ;...
- **Thiết kế và 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 bất động sản:** Thực hiện các dịch vụ tư vấn về Nhà đất; dịch vụ môi giới, định giá và quản lý bất động sản.
- **Thương mại, dịch vụ, nhà hàng khách sạn.**
- **Địa bàn kinh doanh :** Công ty đầu tư các dự án chủ yếu ở Tp.HCM và các địa phương lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu,...

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.
- Cơ cấu bộ máy quản lý.

Công ty con:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
1	Cty CP xây dựng Intresco	40.000.000.000	80%
2	Cty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal	200.000.000.000	75%
3	Cty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương	300.000.000.000	64,32%

Công ty liên kết:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
1	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%

Công ty đầu tư tài chính khác:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn
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%

4. 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, 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.

Các rủi ro

- Ô nhiễm môi trường : trong quá trình đầu tư thực hiện dự án có thể phát sinh một số vấn đề về môi trường như bụi bặm, nước thải, tiếng ồn, ... Do đó, công ty luôn tuân thủ các quy định về an toàn lao động và bảo vệ môi trường như hạn chế thi công vào ban đêm ở khu vực dân cư, xử lý nước thải, thu hồi cát đá rơi vãi... Công ty thực hiện đầy đủ các báo cáo về đánh giá tác động môi trường của từng dự án và giải pháp giảm thiểu những ảnh hưởng đó.
- Rủi ro chất lượng sản phẩm: cung cấp sản phẩm đảm bảo chất lượng công trình và nâng cao giá trị cuộc sống cho cư dân là một trong những sứ mệnh của công ty. Nhằm hạn chế những rủi ro xảy ra trong quá trình phát triển dự án, công ty luôn tuân thủ quy trình kiểm tra và giám sát đầy đủ trong việc lựa chọn nguyên vật liệu, nhà thầu phụ, quá trình thi công,...
- Rủi ro đặc thù: là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, tiến độ tìm kiếm dự án, đền bù giải tỏa và thi công có thể bị ảnh hưởng bởi sự phát triển của nền kinh tế, chính sách pháp luật,... Các thủ tục pháp lý ngày càng ngày càng phức tạp và yêu cầu hoàn thiện hơn, do đó các dự án có thể không thực hiện theo đúng tiến độ làm ảnh hưởng đến kế hoạch tài chính của công ty.

5. Tổ chức và Nhân sự

Danh sách HĐQT – Ban Điều hành – Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Mạnh

Chủ tịch 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 thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2021 và được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ tháng 05/2020.

Ông Trương Minh Thuận

Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Thuận có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt tại công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT công ty. Nhiệm kỳ 2016-2021, ông được bầu vào vị trí Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty, (Từ 03/2017 – 06/2020, ông giữ chức Chủ tịch HĐQT công ty).

Cổ phiếu nắm giữ: 741.681 cổ phiếu (0,93% vốn điều lệ)

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 đắc cử thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2021.

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 bầu vào vị trí thành viên HĐQT Công ty từ tháng 04/2017.

Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền

Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

Bà đắc cử thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2021.

Bà Nguyễn Kim Hậu

Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kế toán.

Bà Hậu được bầu vào HĐQT công ty từ tháng 06/2020.

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 đến nay.

Cổ phiếu nắm giữ: 22.540 cổ phiếu (0,03% vốn điều lệ).

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.

Cổ phiếu nắm giữ: 36.108 cổ phiếu (0,05% vốn điều lệ).

Ông Lê Quang Sơn**Thành viên Ban kiểm soát**

Năm sinh: 1958

Trình độ chuyên môn: Kế toán

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).

Cổ phiếu nắm giữ: 28.297 cổ phiếu (0,04% vốn điều lệ).

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).

Cơ cấu người lao động

Stt	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
1	Tổng số lao động	98	
2	Phân theo trình độ lao động:	98	100%
	Thạc sĩ	02	2,56%
	Đại học	38	48,72%
	Cao đẳng	05	6,41%
	Trung cấp	03	3,85%
	Trình độ khác	50	38,46%

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

- Tất cả CBCNV được 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 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.

6. Tình hình đầu tư các dự án

- ***Cao ốc căn hộ - khách sạn – thương mại – dịch vụ Terra Royal***
 - Diện tích dự án: 6.581m²
 - Quy mô:
 - Diện tích căn hộ: 29.799,8 m² (366 căn)
 - Diện tích khu khách sạn: 27.926 m² (305 phòng)
 - Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 7.711,7 m².
 - Tiến độ:
 - Đã hoàn thành việc xây dựng, kinh doanh và bàn giao phần căn hộ cho khách hàng.
 - Phần xây dựng khách sạn, thương mại và dịch vụ cũng được hoàn thành trong năm và đưa vào khai thác kinh doanh.
- ***Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương) (công ty sở hữu 65% tổng dự án)***
 - Tổng diện tích dự án: 19,3ha
 - Quy mô:
 - Đất nhà ở: 72.149 m² (746 căn)
 - Đất nhà ở chung cư: 2.892 m²
 - Đất nhà ở xã hội: 19.426,2 m²
 - Đất giáo dục: 10.695,3 m²
 - Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 4.449,3 m².
 - Tiến độ:
 - Đã hoàn tất công tác đền bù giai đoạn 1.
 - Đã có quyết định giao đất và đóng tiền sử dụng đất giai đoạn 1.
 - Đang thực hiện các pháp lý liên quan để triển khai xây dựng hạ tầng dự án.

- **Dự án Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai** (công ty sở hữu 85% tổng dự án)
 - Vị trí: Ngay góc ngã tư đường Tôn Đức Thắng và Nguyễn Hữu Cảnh – Trung tâm Nhơn Trạch
 - Quy mô:
 - 4 block chung cư.
 - 2 cao ốc văn phòng.
 - 1 khu thương mại, khách sạn
 - Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.000 tỷ đồng.
 - Tiến độ:
 - Đã hoàn thành xây dựng và đang kinh doanh block D1.
 - Đã hoàn thiện phần thô block chung cư D2.
 - Đang xây dựng 1 block văn phòng.
- **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: 2.108 căn
 - Tiến độ:
 - Đã đầu tư và kinh doanh xong giai đoạn 1: 44,9 ha, đã bàn giao đất cho khách hàng xây nhà
 - Đã có Giấy CNQSDĐ cho các căn trong dự án.
 - Tiếp tục triển khai đầu tư giai đoạn 2 của dự án
- **Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM):** tiếp tục đền bù phần còn lại của dự án và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan theo yêu cầu của các cơ quan chức năng.

7. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ phần và thay đổi vốn trong năm

Trong năm 2020, công ty đã phát hành cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ:

ĐVT: đồng

Thời điểm phát hành	Vốn điều lệ trước phát hành	Cổ tức năm 2018 (5%)	Cổ tức năm 2019 (10%)	Vốn điều lệ sau phát hành
04/2020	690.866.880.000	34.321.150.000		725.188.030.000
11/2020	725.188.030.000		72.074.910.000	797.262.940.000

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 02/04/2021

Cơ cấu	Số lượng CP	Tỷ lệ
Vốn nhà nước	12.888.174	16,17%
Tổ chức		
+ Cổ phiếu quỹ	440.360	0,55%
+ Trong nước	51.549.628	64,66%
+ Nước ngoài	106.698	0,13%
Cá Nhân:		
- Trong nước	14.477.861	18,16%
- Nước ngoài	263.573	0,33%
TỔNG	79.726.294	100%

Cổ đông Nhà nước và cổ đông lớn

STT	TÊN ĐƠN VỊ	CỔ ĐÔNG LỚN/ CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC	SỐ CP SỞ HỮU (cp)	% SỞ HỮU
1	Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	41 Sương Nguyệt Ánh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	12.888.174	16,17%
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	19.668.841	24,67%
3	Công ty CP Đầu tư Toàn Việt	56 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP.HCM	10.437.016	13,09%
4	Cty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	56 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP.HCM	5.426.971	6,81%

8. 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, ...
- 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 gặp hoàn cảnh khó khăn nhân dịp lễ Tết, tặng quà cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn,...

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.

II. CÁC DỰ ÁN CÔNG TY

▪ Dự án khu cao ốc liên hiệp (Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai)



- Thời gian đầu tư: 2019 - 2023
- Địa điểm đầu tư: Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai
- Quy mô: 04 block căn hộ, mỗi block cao 16 tầng; 02 block văn phòng cao 16 tầng + 01 block khách sạn cao 16 tầng
- Diện tích khuôn viên: 28.643 m²
- Tiến độ xây dựng: Đã đưa vào kinh doanh block D1. Đang hoàn thiện block D2 và đang thi công block văn phòng.
- Cao ốc tọa lạc tại trung tâm thành phố Nhơn Trạch.

▪ Cao ốc Căn hộ - Khách sạn - TMDV 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 m² ;
- Tầng cao xây dựng: 25 tầng, 2 tầng hầm, các tầng kỹ thuật và hồ bơi sân thượng.
- Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành phần căn hộ, phần thương mại dịch vụ, khách sạn đang hoàn thiện. Dự án đã hoàn thành trong Quý III/2020.
- Diện tích sàn xây dựng: 65.245 m² (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, TTTM, khách sạn, khu tiện ích.

▪ **Dự án du lịch nghỉ dưỡng tại thị trấn Phước Hải, Bà Rịa – Vũng Tàu (Công ty sở hữu 50% dự án)**

- Thời gian đầu tư : 2022 – 2026
- Địa điểm : Thị trấn Phước Hải, Bà Rịa – Vũng Tàu
- Quy mô : 15,1 ha, được quy hoạch xây villa và Condotel
- Tiến độ : đang làm thủ tục pháp lý.



▪ **Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương) (Công ty sở hữu 65% dự án)**



- Địa điểm : Thủ Dầu Một – Bình Dương
- Quy mô : 19,3 ha, dự án khu dân cư và thương mại dịch vụ.
- Tiến độ : đã có quy hoạch 1/500 và quyết định giao đất giai đoạn 1.

▪ **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: Đang đền bù 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 thành phố Thủ Đức một cách thuận lợi, tránh được tình hình kẹt xe đang ngày một gia tăng trong Thành phố.
- Dự án 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 đủ tiện nghi.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾT QUẢ TH 2019 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2020 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2020 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2019
1	Doanh thu	458.002	851.000	945.388	109,11%	202,74%
	<i>Kinh doanh nhà</i>	<i>361.387</i>	<i>700.000</i>	<i>729.345</i>	<i>104,19%</i>	<i>193,70%</i>
	<i>Xây lắp</i>	<i>75.481</i>	<i>80.000</i>	<i>124.980</i>	<i>156,23%</i>	<i>105,99%</i>
	<i>Dịch vụ, tài chính và khác</i>	<i>21.134</i>	<i>60.000</i>	<i>91.062</i>	<i>123,71%</i>	<i>283,90%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	116.722	120.000	141.457	117,89%	121,19%
3	Cổ tức	10%	12%			

Năm 2020, công ty đã tiến hành bàn giao các căn hộ của dự án Terra Royal (Quận 3) cho khách hàng, thi công xây dựng nhà cho khách hàng tại các dự án của Công ty: Long Thới, Lô số 7 - 6B, 13E Phong Phú ..., doanh thu cho thuê bất động sản từ các mặt bằng thuộc sở hữu của Công ty Doanh thu kinh doanh nhà chủ yếu được ghi nhận từ dự án Terra Royal, doanh thu xây dựng đến từ thi công xây dựng nhà trong các dự án công ty và thi công hạ tầng dự án cho công ty Nam Hải.

Đầu tư tài chính

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2020 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 công ty con trị giá 376 tỷ đồng, Trong đó, Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn – nhà hàng Terra Royal (Intresco sở hữu 75% vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác các hoạt động tại phần khách sạn và dịch vụ của dự án Terra Royal (Quận 3). Một công ty liên kết và góp vốn vào 4 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 58.916 triệu đồng.

2. Tình hình tài chính

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	4.126.360	4.412.192	106,93%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	451.076	925.848	205,25%

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	118.381	215.045	181,65%
Lãi (lỗ) khác	(482)	(35.298)	()
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	117.899	179.747	152,458%
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	116.722	141.457	121,19%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.435	1.774	

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,24	1,19	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,25	0,27	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,56	0,56	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu	1,28	1,27	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,15	0,34	
+ Vòng quay tổng tài Sản Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,11	0,21	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,25	0,15	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,063	0,073	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,028	0,032	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,35	0,32	

3. Kế hoạch phát triển trong năm 2021

Mục tiêu

- Kinh doanh khu khách sạn, thương mại của dự án Terra Royal.
- Bàn giao toàn bộ phần căn hộ dự án Terra Royal. Tiếp tục đầu tư và kinh doanh các dự án: căn hộ Terra Flora tại Nhơn Trạch – Đồng Nai, KDC tại Tương Bình Hiệp – Bình Dương.

Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận

STT	HẠNG MỤC	Kế hoạch 2021 (triệu đồng)
I	DOANH THU	781.000
1	Kinh doanh nhà	650.000
	<i>Terra Royal</i>	<i>570.000</i>
	<i>Terra Flora</i>	<i>80.000</i>
2	Xây lắp	80.000
3	Dịch vụ	51.000
II	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	120.000
III	Cổ tức/ vốn điều lệ	10%

Trong năm 2021, doanh thu sẽ được ghi nhận chủ yếu từ phần còn lại của căn hộ thuộc dự án Terra Royal, dự án Terra Flora, hoạt động xây lắp và cho thuê bất động sản.

Phương hướng thực hiện

Đầu tư dự án

- Dự án KDC Trương Bình Hiệp (Bình Dương): tiếp tục hoàn chỉnh các pháp lý liên quan, đầu tư hạ tầng dự án và đưa vào kinh doanh.
- Dự án khu cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai: đã có giấy chứng nhận sở hữu cho các căn hộ của block D1. Đang chào bán các sản phẩm đã hoàn chỉnh và tiếp tục thi công các block còn lại.
- Dự án KDC Star Village (Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè): quản lý hoạt động xây dựng của cư dân trên dự án và tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 của dự án.
- Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM): tiếp tục công tác đền bù.

Đầu tư tài chính

Triển khai các dự án của các công ty con và các Công ty liên kết để thu hồi vốn.

Công tác kinh doanh – Tiếp thị

- Chào bán các sản phẩm đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh
- Quảng bá các dự án mới của công ty 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

- Huy động nguồn vốn từ Ngân hàng, đối tác và khách hàng để thi công và triển khai các dự án.
- Thu hồi công nợ đối với các dự án đã kinh doanh.
- Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý.
- Tìm kiếm thêm các nguồn vốn để đầu tư các dự án.
- Liên kết với các ngân hàng tìm nguồn tài trợ các gói tài chính phù hợp với khách hàng nhằm thuận lợi hơn cho công tác bán 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.

Quan hệ cổ đông

- Nhằm đảm bảo lợi ích 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 chứng khoán Tp.HCM, của công ty và một số báo và tạp chí khác.
- Công ty kịp thời giải đáp các thắc mắc của các cổ đông, nhà đầu tư, các công ty chứng khoán.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2016-2021 có 6 thành viên, trong đó có 01 thành viên được bầu vào tháng 06/2020.

Cơ cấu thành viên HĐQT không điều hành và thành viên HĐQT độc lập đáp ứng theo nghị định 71/2017/NĐ-CP.

- Số lượng thành viên HĐQT điều hành là: 01 người
- Số lượng thành viên HĐQT độc lập: 02 người

Danh sách thành viên HĐQT và cơ cấu như sau:

STT	Thành Viên HĐQT	Chức vụ	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	
2	Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT - TGD	
3	Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền	Thành viên HĐQT	
4	Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	
5	Ông Võ Hữu Hải	Thành viên HĐQT	
6	Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT	Được bầu vào HĐQT ngày 30/06/2020

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2020 là một năm ảnh hưởng lớn đối với nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng bởi những tác động kép từ Covid 19 và thiên tai. Các dự án bị ngưng trệ do nhà nước đánh giá lại các thủ tục pháp lý của dự án. Điều này đã phần nào tác động đến kế hoạch kinh doanh và thu hồi công nợ của công ty.

Trong điều kiện khó khăn này, tập thể công ty đã nỗ lực để thực hiện kế hoạch đề ra,

kết quả công ty đã vượt mức kế hoạch 10% doanh thu và tăng 100% so với năm 2019. Lợi nhuận vượt 17% so với kế hoạch và tăng hơn 21% so với năm trước. Kết quả này có ý nghĩa rất lớn trong tình hình khó khăn hiện nay.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Hàng tuần, Ban giám đốc công ty đều họp giao ban với sự tham dự của các lãnh đạo phòng ban trong công ty. Tại các cuộc họp, ban Tổng giám đốc xem xét và đánh giá tình hình tiến độ đầu tư dự án, mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của công ty.

Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời tại các cuộc họp của HĐQT hoặc theo yêu cầu.

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, làm việc một cách có hiệu quả trong năm 2020, tập trung đúng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và tuân thủ Điều lệ công ty, Quy chế quản trị công ty và các quy định pháp luật. Hội đồng quản trị đã tổ chức 14 cuộc họp, theo đúng các trình tự, thủ tục quy định. Thông qua các cuộc họp, Hội đồng quản trị đã ban hành các biên bản/ nghị quyết/ quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội đồng quản trị.

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	07/02/2020	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 để tăng vốn điều lệ
2	02/NQ-HĐQT	07/02/2020	Thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018
3	03/NQ-HĐQT	20/02/2020	Xóa sổ các khoản nợ phải thu, phải trả kéo dài quá lâu không còn khả năng thực hiện
4	04/NQ-HĐQT	09/03/2020	Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
5	05 /QĐ-HĐQT	09/03/2020	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2018
6	06/NQ-HĐQT	09/03/2020	Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2018
7	07/NQ-HĐQT	26/03/2020	Hoãn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
8	08/NQ-HĐQT	08/04/2020	Điều chỉnh thời gian chi trả cổ tức bằng tiền năm 2018
9	09/NQ-HĐQT	23/04/2020	Đăng ký tăng vốn điều lệ công ty
10	10/NQ-HĐQT	03/06/2020	Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
11	11/NQ-HĐQT	11/06/2020	Miễn nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT Công ty đối với Ông Trương Minh Thuận
12	12/NQ-HĐQT	11/06/2020	Bầu Chủ tịch HĐQT Công ty
13	13/NQ-HĐQT	26/06/2020	Bán căn hộ 21.02 chung cư Thăng Long Garden, 250 Minh Khai, Q. Hai Bà Trưng, Hà Nội
14	14A/NQ-HĐQT	05/08/2020	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bru Điện Liên Việt – Chi nhánh TP.HCM
15	14/NQ-HĐQT	24/08/2020	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 để tăng vốn điều lệ
16	15/NQ-HĐQT	16/10/2020	Chốt danh sách chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2019
17	16/NQ-HĐQT	10/11/2020	Đăng ký tăng vốn điều lệ công ty
18	17/NQ-HĐQT	10/11/2020	Quyết định ban hành Điều lệ bổ sung và sửa đổi của Công ty
19	18/NQ-HĐQT	20/11/2020	vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)

V. BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát công ty có 03 thành viên như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng BKS
2	Bà Hồ Thị Lưu	TV Ban kiểm soát
3	Ông Lê Quang Sơn	TV Ban kiểm soát

Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Ban Tổng giám đốc điều hành và cổ đông

- Giám sát quá trình chuẩn bị tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020.
- Giám sát việc triển khai và thực hiện NQ ĐHĐCĐ 2020.

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Hội đồng quản trị.
- Giám sát việc thực hiện Điều lệ và Quy chế quản trị công ty.
- Giám sát việc công bố thông tin theo quy định.
- Giám sát việc ghi sổ chứng từ kế toán của công ty.

VI. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS VÀ BAN TGD

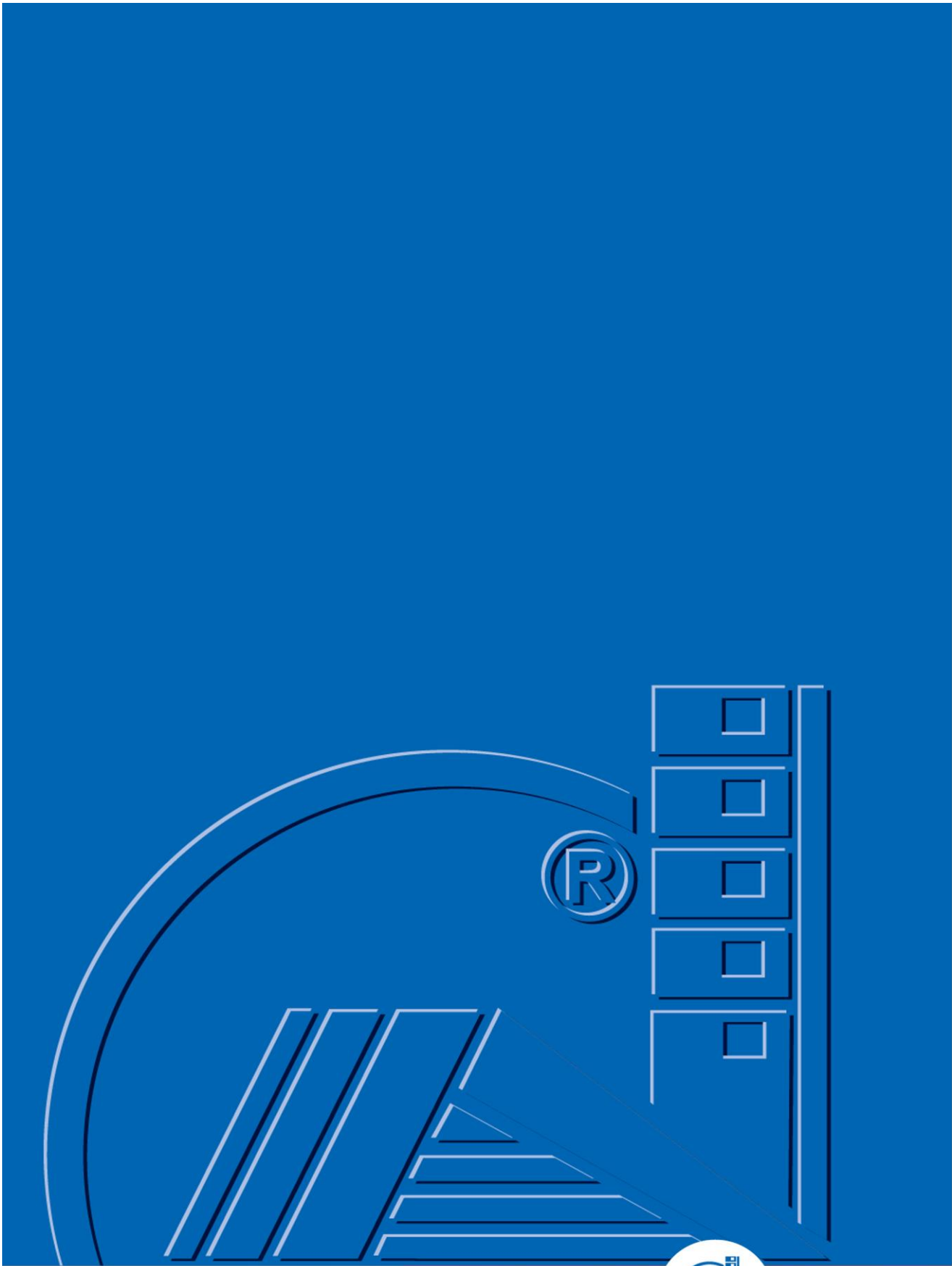
1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng thu nhập
1	Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	192.000.000
2	Ông Trương Minh Thuận	Phó CT HĐQT – Tổng giám đốc	1.154.342.000
3	Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	TV HĐQT	290.078.291
4	Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên	TV HĐQT	144.000.000
5	Ông Trần Hữu Khánh	TV HĐQT	144.000.000
6	Bà Nguyễn Kim Hậu	TV HĐQT	72.000.000
7	Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng BKS	144.000.000
8	Bà Hồ Thị Lưu	TV Ban kiểm soát	60.000.000
9	Ông Lê Quang Sơn	TV Ban kiểm soát	60.000.000

2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Cty CP Đầu tư Toàn Việt	Bà Nguyễn Kim Hậu – TV. HĐQT	8.918.310	12,992 %	8.947.810	13,035 %	Mua





www.intresco.com.vn



INTRESCO