

# MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN CHUNG.....	3
II.	CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN .....	4
III.	CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT .....	4
IV.	CÁC DỰ ÁN CÔNG TY.....	6
V.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	9
VI.	BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC.....	14
VII.	BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT .....	19
VIII.	TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ .....	24
IX.	THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	27
X.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN.....	29

## **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 đồng hành và ủng hộ Intresco trong quá trình củng cố và vượt qua khó khăn trong năm 2016.*

*Năm 2016, nền kinh tế trong nước về cơ bản đã dần tăng trưởng, mặc dù vẫn còn những tồn tại nhất định. Cùng với đó, thị trường bất động sản đã có những bước ổn định sau thời gian dài đóng băng. Khách hàng đã đón nhận các sản phẩm của các doanh nghiệp có uy tín trên tất cả các phân khúc. Bên cạnh đó, các tổ chức tín dụng đã hỗ trợ tài chính cho các chủ đầu tư lẫn khách hàng mua bất động sản.*

*Trong tình hình chung này, Intresco đã có 1 năm bớt khó khăn hơn so với các năm vừa qua. Công ty đã hoàn thành được pháp lý 2 dự án lớn là KDC Star Village và Cao ốc Terra Royal. Dự án KDC Star Village đã chào bán và được khách hàng đón nhận tích cực.*

*Năm 2017, công ty tiếp tục đầu tư và khai thác kinh doanh 2 dự án KDC Star Village và Cao ốc Terra Royal. Tiếp tục đầu tư các dự án còn dang dở tìm kiếm để đầu tư những dự án mới ... Bên cạnh đó, công ty củng cố công tác quản trị, công tác marketing, và 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 : (84.8) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax : (84.8) 3829 3764

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

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

### 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

### 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:

<b>Stt</b>	<b>Tên Công ty</b>	<b>Vốn điều lệ (VNĐ)</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu (đã góp)</b>
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	44,99%

- Công ty đầu tư tài chính khác:

<b>Stt</b>	<b>Tên Công ty</b>	<b>Vốn điều lệ (VNĐ)</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn (đã góp)</b>
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%
3	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 (Star Village)



- Tổng vốn đầu tư: 4.623 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
- Hình thức đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Tiến độ thực hiện: Đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật 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 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 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, 1 tầng hầm lửng, 2 tầng lửng xe gắn máy, 2 tầng lửng, 2 tầng kỹ thuật và 1 tầng hồ bơi sân thượng, 1 tầng mái.
- Tiến độ xây dựng: Đã hoàn chỉnh các pháp lý. Đang xây dựng tầng móng.
- 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, Trụ sở 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 (Đắk Nông)**

- Tổng vốn đầu tư: 390 tỷ
- Thời gian đầu tư: 2012 - 2019
- Địa điểm đầu tư: Thị xã Gia Nghĩa – Tỉnh Đắk Nông
- Diện tích khuôn viên: 10,7 ha
- Tiến độ thực hiện: Đang điều chỉnh quy hoạch 1/500 và làm thủ tục giao đất giai đoạn 2.
- 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 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.



## 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 2016-2021 ngày 26/04/2016. Đến ngày 01/03/2017, chỉ còn 04 thành viên HĐQT đảm nhiệm công việc do 01 thành viên nghỉ hưu. 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 2016

#### *Đánh Giá Hoạt Động Kinh Doanh*

Năm 2016 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 2016 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2016 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2015 (triệu đồng)	% KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2015
1	Doanh thu	450.000	284.187	223.438	63,15%	127,19%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	20.000	29.431	7.352	147,16%	400,31%
3	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		28.687	7.711		372,03%

Các mặt làm được:

- Hoàn chỉnh các pháp lý và các nghĩa vụ tài chính đối với dự án Terra Royal và đã khởi công dự án.
- Dự án mới Star Village (Nhà Bè) đã hoàn chỉnh pháp lý và đầu tư hạ tầng giai đoạn 1. Đã kinh doanh giai đoạn 1 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:

- Khả năng sinh lời còn ở mức dưới tiềm năng của công ty.
- Việc triển khai một số dự án còn chậm so với kế hoạch do các yếu tố khách quan.
- 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 hết nhiệm kỳ (2011 – 2016). Ngày 26/04/2016, Đại hội Đồng cổ đông đã bầu lại 05 thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2016-2020) với cơ cấu như sau:

1. Ông Nguyễn Thúc Quang - Chủ tịch HĐQT
2. Ông Trương Minh Thuận - Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc
3. Ông Nguyễn Mạnh - Ủy viên HĐQT
4. Bà Đặng Thị Ngọc Tuyên - Ủy viên HĐQT
5. Ông Trần Hữu Khánh - Ủy viên HĐQT

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 09 phiên họp và ban hành 15 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>I</i></b>	<b><i>Hội Đồng Quản Trị</i></b>			
1	Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch HĐQT	476.523	0,69%
2	Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	642.149	0,93%
3	Nguyễn Mạnh	Ủy viên HĐQT		

4	Đặng Thị Ngọc Tuyền	Ủy viên HĐQT		
5	Trần Hữu Khánh	Ủy viên HĐQT		
<b>II 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 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%

### **Cơ cấu cổ đông đến ngày 30/03/2017**

Cổ đông Nhà nước:	16,15 %
Cổ đông nước ngoài:	8,76 %
Cổ đông khác:	74,45 %
Cổ phiếu quỹ:	0,64 %

### **Tình hình tài chính (đến 31/12/2016)**

#### **Về cơ cấu tài sản:**

- Tổng tài sản là: 3.312,88 tỷ đồng (tăng 43,5% so với đầu năm 2.309,05 tỷ đồng), trong đó tài sản ngắn hạn là 2.928,19 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 384,69 tỷ đồng.
- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / tổng tài sản:	17,44%
Tài sản ngắn hạn / tổng tài sản:	82,56%
Nợ phải trả / tổng nguồn vốn:	35,30%
Vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn:	64,70%

## ***Đánh giá chung***

Năm 2016, 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. 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.

## **II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2017**

### ***Mục tiêu chung***

Năm 2017, thị trường bất động sản đã sôi động trở lại, 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 Star Village và Terra Royal. Các dự án dang dở khác như KDC 6A (Bình Chánh), KDC Thiên Phú (Đắc Nông) 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 xem xét.

### ***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 2017 như sau:

- Tổng doanh thu: 642 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 71,29 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 2017, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và vị thế của công ty trong tương lai. Công ty:

- Tiếp tục đẩy nhanh 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 để kết thúc dự án và thu hồi công nợ.
- 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,..

- Tăng cường tìm kiếm các cơ hội đầu tư các dự án mới.
- Thu xếp và cân đối dòng tiền để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty với cán 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

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, niềm tin người tiêu dùng được cải thiện. Thị trường bất động sản năm 2016 có nhiều biến động trên tất cả các phân khúc, các giao dịch mua bán nhà đất đã sôi động rõ rệt hơn các năm qua. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế, niềm tin người tiêu dùng được cải thiện. Điều này được thể hiện qua số lượng các dự án chào bán và sự tăng giá của bất động sản trong năm qua. Ngoài ra, Luật nhà ở sửa đổi và luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ 1/2015 quy định cho người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam đã thu hút lượng khách nước ngoài đầu tư vào thị trường này.

Trong năm qua, công ty đã có bước chuyển biến tích cực trong việc triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án trọng điểm.

### 1. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ - KINH DOANH NĂM 2016

#### *Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh*

**Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh hợp nhất năm 2016 như sau:**

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾ HOẠCH 2016 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2016 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2015 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% TĂNG GIẢM SO VỚI 2015
1	<b>Doanh thu</b>	<b>450.000</b>	<b>284.187</b>	<b>223.438</b>	<b>63,15%</b>	<b>127,19%</b>
	<i>Kinh doanh nhà</i>	<i>378.000</i>	<i>196.296</i>	<i>124.052</i>	<i>51,93%</i>	<i>158,24%</i>
	<i>Xây lắp</i>	<i>60.000</i>	<i>64.610</i>	<i>73.775</i>	<i>107,68%</i>	<i>87,58%</i>
	<i>Dịch vụ và tài chính</i>	<i>20.000</i>	<i>20.281</i>	<i>18.452</i>	<i>101,41%</i>	<i>109,91%</i>
2	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>20.000</b>	<b>29.431</b>	<b>7.352</b>	<b>147,16%</b>	<b>400,31%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2016*

Nhìn chung tình hình kinh doanh của công ty năm 2016 đã khởi sắc hơn các năm trước, cụ thể doanh thu chính của công ty là kinh doanh bất động sản đã tăng 58,24% so với năm trước. Lợi nhuận chưa cao nhưng cũng đã đạt được kế hoạch đề ra. Mặc dù kết quả chưa cao nhưng đây là năm có kết quả kinh doanh tốt so với các năm trở lại đây. Công ty đang bước sang thời kỳ đầu của giai đoạn tăng trưởng mới sau thời gian đóng băng của thị trường bất động sản năm 2011.

#### **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 2016. Trong đó chủ yếu đến từ chuyển nhượng khu nhà

6F Ngô Thời Nhiệm (Q.3) và từ dự án mới 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.

### **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 triển khai giai đoạn 1: 44,9 ha
    - Đã kinh doanh phần nhà phố liên kế và biệt thự.
    - Đã khai trương siêu thị, hồ bơi, các tiện ích ... phục vụ cư dân trong các dự án.
    - Đã có sổ đỏ cho các căn nhà trong dự án.
    - Đang triển khai đầu tư giai đoạn 2 của dự án
- *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 thi công xây dựng tầng hầm.
    - Đã quảng bá dự án đến đối tượng khách hàng tiềm năng.
- *Dự án Thiên Phú Intresco Highland (Đắk Nông) (10,7 ha):* tiếp tục hoàn thiện các pháp lý liên quan.

### **Đầu tư tài chính**

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Năm qua, Công ty tiếp tục chào bán các khoản đầu tư này để tập trung các các hoạt động chính của Công ty. Trong năm 2016 Công ty đã thoái vốn khỏi Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Sài Gòn. 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 276 tỉ đồng.

### ***Hoạt động kinh doanh và marketing***

- Trong năm qua, công ty thực hiện việc chào bán dự án Khu dân cư Village Star (Long Thới – Nhà Bè) đến khách hàng.
- Intresco luôn giữ cam kết với khách hàng về việc bàn giao sản phẩm đúng chất lượng và tiến độ. Bên cạnh đó còn có các dịch vụ hỗ trợ khách hàng như hỗ trợ giải đáp các vấn đề pháp lý liên quan, hỗ trợ vốn vay mua sản phẩm thông qua các ngân hàng liên kết, vận hành và quản lý các chung cư sau khi bàn giao,...
- 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 đối tác và cổ đông***

- 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.

## **II. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2017**

Năm nay, hoạt động chính của công ty là tiếp tục đầu tư và kinh doanh dự án KDC Village Star (Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM) và Trung tâm TM-DV-Căn hộ-

Khách sạn Terra Royal. 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 giai đoạn 2 và kinh doanh phần còn lại 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 KDC 6A (Tp.HCM), Dự án TMDV-DC Thiên Phú (Đắc Nông), 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 kinh doanh năm 2017***

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

- *Khu dân cư Star Village (Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè)*: tiếp tục phần còn lại các khu đất ở (nhà phố, biệt thự). Đồng thời khai thác kinh doanh một số hạng mục dịch vụ khác trong khu dân cư.
- *Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM)*: tiếp tục quảng bá dự án đến khách hàng tiềm năng và chào bán khi đủ điều kiện.

#### Kế hoạch doanh thu

Trong năm 2017, doanh thu sẽ được ghi nhận chủ yếu từ dự án KDC Star Village, hoạt động xây lắp và cho thuê bất động sản.

STT	HẠNG MỤC	TH 2016	KH 2017
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>284.187</b>	<b>642,060</b>
1	Kinh doanh nhà	199.296	460,000
	DA Long Thới	166.091	460,000
	DA Khác	33.205	
2	Xây lắp	64.610	170,000
3	Dịch vụ	20.281	12,060
	Cho thuê BĐS	9.410	9,500
	Quản lý chung cư	2.954	1,560
	Dịch vụ địa ốc	2.281	1,000
	Khác	5.636	
<b>II</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>29.431</b>	<b>71,290</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 KDC Star Village (Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè) 55,4ha*: tiếp tục đầu tư và hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn lại theo tiến độ kinh doanh để phục vụ cư dân như hồ bơi, siêu thị, công viên ....
- *Dự án Cao ốc Căn hộ - TMDV – Khách sạn Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM)*: đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và đang xây dựng phần móng.
- *Dự án Thiên Phú Intresco Highlands Đak Nông 10,7ha*: hoàn tất thủ tục giao đất đợt 2.
- *Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM)*: tiếp tục thực hiện dự án.

### **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 KDC Long Thới và Cao ốc Intresco Plaza 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**

- Bổ sung thêm chức năng hoạt động của công ty như giáo dục, khách sạn để khai thác hết các sản phẩm của dự án.

Năm 2017 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**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà.
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH ERNST&YOUNG VIỆT NAM.
- Căn cứ Quy chế làm việc của Ban Kiểm Soát

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quyền hạn quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng Cổ Đông hoạt động của Ban kiểm soát tại Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà (INTRESCO) năm 2016 như sau:

### **1. Hoạt động của Ban kiểm soát**

- Ngày 26/04/2016, Đại hội Đồng cổ đông đã bầu 03 thành viên Ban kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ 2016-2020.
- Ban kiểm soát đã họp bầu trưởng ban và phân công nhiệm vụ cho các thành viên.
- Ban kiểm soát đã thực hiện quyền và nhiệm vụ quy định trong điều lệ INTRESCO như sau:
  - + Kiểm soát việc thực hiện nghị quyết Đại hội cổ đông của Hội đồng quản trị.
  - + Kiểm soát quá trình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.
  - + Kiểm soát báo cáo tài chính của công ty.
  - + Kiểm soát việc thực hiện kế hoạch phân phối lợi nhuận, bảo toàn vốn của công ty.

### **2. Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc**

Hoạt động của Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Giám Đốc được phối hợp tốt, cởi mở, đoàn kết nhằm tạo mọi điều kiện thuận lợi cho nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao phó, tất cả đều làm việc trên tinh thần nghiêm túc, chặt chẽ, thường xuyên lắng nghe, trao đổi, thảo luận những vướng mắc tồn tại, khắc phục những mặt yếu kém, phát huy những thành tích trong quản lý kinh doanh.

Ban kiểm soát đã thông báo cho Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc về kế hoạch, kiểm tra giám sát và kết quả kiểm tra, giám sát để phối hợp thực hiện.

### **3. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

- Ngày 26/04/2016, Đại hội Đồng cổ đông đã bầu 05 thành viên Hội đồng quản trị (HDQT) nhiệm kỳ 2016-2020.
- Hội đồng quản trị đã họp bầu chủ tịch, phó chủ tịch Hội đồng quản trị. Phân công nhiệm vụ cho các thành viên Hội đồng quản trị.
- Trong năm 2016, HDQT đã tổ chức 09 phiên họp và ban hành 15 Nghị quyết, quyết định kịp thời những công việc thuộc phạm vi trách nhiệm và quyền hạn, phù hợp với từng thời điểm và điều kiện hoạt động cụ thể của Công ty.

- Các Nghị quyết đều được ban hành hợp lệ trên cơ sở biên bản họp HĐQT hoặc biên bản lấy ý kiến các thành viên HĐQT.
- Nội dung tập trung chủ yếu vào triển khai đầu tư dự án và những vấn đề liên quan đến công tác quản lý Công ty. Cụ thể:
  - + Tuân thủ và thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên.
  - + Hoàn chỉnh các pháp lý và các nghĩa vụ tài chính đối với dự án Terra Royal và đã khởi công dự án.
  - + Hoàn chỉnh pháp lý và đầu tư hạ tầng giai đoạn 1 Dự án mới Star Village (Nhà Bè). Hiện Dự án đã chuyển sang kinh doanh.
  - + Tìm kiếm 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.
  - + củng cố các mặt hoạt động của Công ty, tăng cường thu hồi công nợ. Duy trì cơ cấu tài chính an toàn.
- Hoàn thành các chỉ tiêu Đại Hội đồng cổ đông năm 2016 đề ra, đặc biệt là chỉ tiêu lợi nhuận, Công ty hoàn thành vượt mức kế hoạch 46,99%.

#### **4. Hoạt động của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong công tác quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

- Tuân thủ các quy định quản lý Công ty.
- Triển khai công việc theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Chỉ đạo các Phòng, Ban thực hiện theo chức năng nhiệm vụ để hoàn thành các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Ban hành các quy định, quy chế nhằm tăng cường quản lý hoạt động Công ty.
- Hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 mà Đại Hội đồng cổ đông năm 2016 đề ra.

#### **5. Về công tác tài chính kế toán**

Ban Kiểm Soát đã thực hiện thẩm định báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty và thống nhất kết quả cụ thể như sau:

**5.1 Bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày 31/12/2016**

*ĐVT: Triệu đồng*

<b>A</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>SỐ CUỐI KỲ</b>	<b>SỐ ĐẦU KỲ</b>
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2.928.193</b>	<b>1.906.305</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	50.855	8.562
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	248.674	280.246
4	Hàng tồn kho	2.625.597	1.614.676
5	Tài sản ngắn hạn khác	3.067	2.821
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>384.689</b>	<b>402.742</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	4.490	18.162
2	Tài sản cố định	54.510	55.190
3	Bất động sản đầu tư	49.855	53.569
4	Tài sản dở dang dài hạn	3.636	-
5	Đầu tư tài chính dài hạn	267.789	272.966
6	Tài sản dài hạn khác	4.408	2.855
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.312.882</b>	<b>2.309.047</b>
<b>B</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>		
<b>I</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.789.511</b>	<b>815.107</b>
1	Nợ ngắn hạn	942.473	495.815
2	Nợ dài hạn	847.038	319.291
<b>II</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.523.371</b>	<b>1.493.940</b>
1	Vốn chủ sở hữu	1.523.371	1.493.940
2	Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.312.882</b>	<b>2.309.047</b>

**5.2 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016**

*ĐVT: Triệu đồng*

<b>STT</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Năm 2016</b>	<b>Năm 2015</b>
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	278.553	212.790
	- Trong đó doanh thu hoạt động xây lắp nội bộ		
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	278.553	212.790
4	Giá vốn hàng bán	(221.992)	(170.234)

5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.561	42.556
6	Doanh thu hoạt động tài chính	1.416	941
7	Chi phí tài chính	(4.960)	(12.295)
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(5.954)	(12.295)
8	Phần lãi hoặc lỗ từ công ty liên kết, liên doanh	(177)	(202)
9	Chi phí bán hàng	(3.139)	(1.589)
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(22.501)	(15.207)
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	27.200	14.203
12	Thu nhập khác	4.220	2.548
13	Chi phí khác	(2.450)	(9.040)
14	Lợi nhuận khác	1.771	(6.492)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	28.971	7.711
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(919)	
17	Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	1.379	(359)
18	Lợi nhuận sau thuế TNDN, phân bổ cho	29.431	7.352
	- Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	28.687	7.159
	- Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	744	193
19	Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	418	104
20	Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	418	104

### 5.3 Phân tích, đánh giá

#### Kết quả hoạt động kinh doanh:

ĐVT: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH 2016	THỰC HIỆN 2016	%SO KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2015
1	Doanh thu	450.000	284.187	63,15%	127,19%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	20.000	29.431	147,16%	400,31%
3	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		28.687		372,03%

#### - Các chỉ tiêu tài chính

STT	CHỈ SỐ TÀI CHÍNH	ĐVT	NĂM 2016	NĂM 2015	So sánh 2016/2015
1	Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	3,11	3,84	(0.74)
2	Hệ số khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.05	0.02	0.03

3	Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	%	54%	35%	19%
4	Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	%	0.89%	0.32%	0.57%
5	Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	%	1.93%	0.49%	1.44%
6	Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	%	10.57%	3.46%	7.11%

### 5.3 Nhận xét, đánh giá

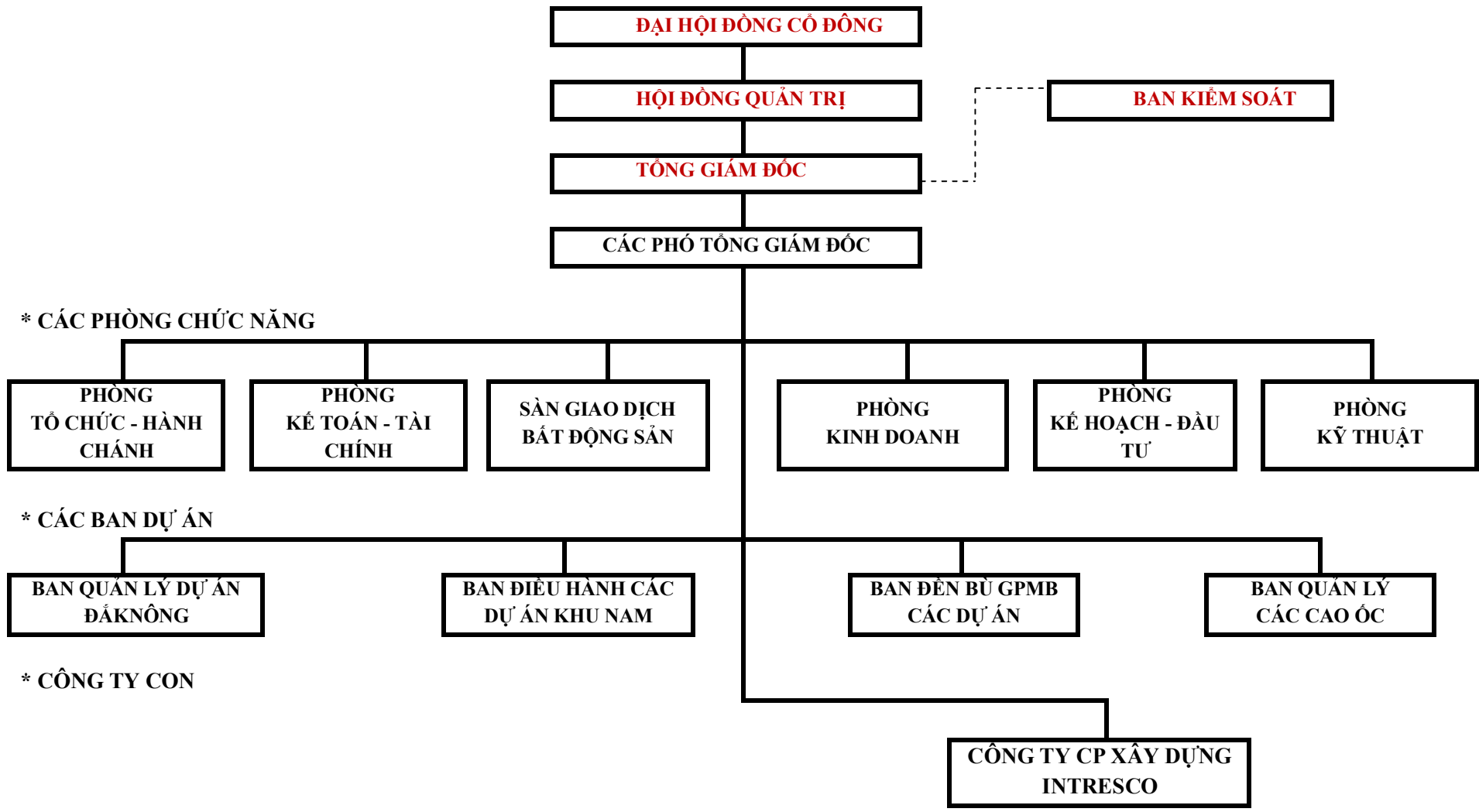
- Báo cáo tài chính năm 2016 do Ban Tổng giám đốc lập đã được kiểm toán bởi đơn vị kiểm toán độc lập - Công ty TNHH ERNST&YOUNG Việt Nam. Báo cáo phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 và tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà tại ngày 31 tháng 12 năm 2106, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán.
- Thông qua các chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán như hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 3,11 lần giảm 0,74 lần so với năm 2015; hệ số khả năng thanh toán nhanh là 0,05 lần tăng 0,03 lần so với năm 2015. Các chỉ số thanh toán cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của công ty đã được cải thiện, tuy khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của công ty có giảm.
- Các chỉ tiêu tỷ suất sinh lời đã được cải thiện so với năm trước.
- Số liệu và phân tích trên cho thấy tính hình sản xuất kinh doanh của công ty kinh doanh có lãi, hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra. Đây cũng là một phần kết quả phấn đấu nỗ lực của Ban lãnh đạo và tập thể những người lao động của công ty.

Trên đây là báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh nhà kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016.



# 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 (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 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 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 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 19 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 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 ty 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 30/03/2017*

	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	20.988.963	30,38%
+ Nước ngoài	5.733.217	8,30%
<b>Cá Nhân:</b>		
- Trong nước	30.446.721	44,07%

- Nước ngoài	318.834	0,46%
<b>TỔNG</b>	<b>69.086.688</b>	<b>100%</b>

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

ST T	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông 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	Vietnam Azalea Fund Limited	Cổ đông lớn	7.062.633	10,29%	0	0%	Bán
2	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn	6.666.667	9,71%	13.729.300	19,87%	Mua

### 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 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%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>24.887.893</b>	<b>36,02 %</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 30/3/2017, Công ty có 51 cổ đông nước ngoài, sở hữu 6.052.051 cổ phần, chiếm tỷ lệ 7,86% 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, 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 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: 60792124/18590793-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**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 2017 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 2016, 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.




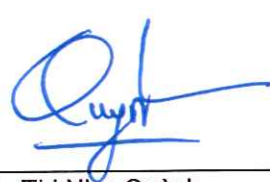
### Ý kiến của Kiểm toán viên

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 2016, 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 CNDKHN kiểm toán  
Số: 1891-2013-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2017



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.928.193.264.749</b>	<b>1.906.305.128.315</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>50.855.004.269</b>	<b>8.561.609.600</b>
111	1. Tiền		29.855.004.269	8.561.609.600
112	2. Các khoản tương đương tiền		21.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>248.673.841.761</b>	<b>280.246.569.539</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	101.158.497.366	67.083.274.103
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	121.474.510.865	192.083.245.547
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	33.757.896.511	23.603.790.411
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(7.717.062.981)	(2.523.740.522)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.625.597.348.251</b>	<b>1.614.676.274.673</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.638.923.921.103	1.628.002.847.525
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.326.572.852)	(13.326.572.852)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.067.070.468</b>	<b>2.820.674.503</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.296.419.876	1.127.095.149
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	4.445.640
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	770.650.592	1.689.133.714

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>384.689.260.177</b>	<b>402.742.251.281</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>4.490.561.358</b>	<b>18.161.561.358</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	3.998.346.579	5.090.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	7.108.961.607	20.503.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(6.616.746.828)	(7.432.746.828)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>54.510.526.477</b>	<b>55.190.315.527</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	16.586.831.219	17.266.620.269
222	Nguyên giá		41.051.961.330	45.002.337.780
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.465.130.111)	(27.735.717.511)
227	2. Tài sản vô hình	10	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.923.695.258	37.961.395.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	(37.700.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>49.854.646.011</b>	<b>53.569.091.715</b>
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	70.129.673.289
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(17.222.434.337)	(16.560.581.574)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>3.636.363.636</b>	<b>-</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	3.636.363.636	-
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>267.788.766.322</b>	<b>272.966.195.954</b>
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.1	233.958.446.322	234.135.875.954
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	42.755.320.000	47.755.320.000
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>4.408.396.373</b>	<b>2.855.086.727</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		173.942.266	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	4.234.454.107	2.855.086.727
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.312.882.524.926</b>	<b>2.309.047.379.596</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.789.511.186.241</b>	<b>815.107.094.555</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>942.473.123.546</b>	<b>495.815.165.363</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	359.936.692.698	48.977.228.906
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	127.002.349.132	55.718.499.311
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	20.598.067.596	27.672.116.544
314	4. Phải trả người lao động		257.232.500	586.702.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	71.168.666.182	12.750.900.479
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.283.631.148	1.968.760.641
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	23.450.283.464	149.768.122.901
320	8. Vay ngắn hạn	20	336.757.291.373	197.507.968.344
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.280.559.616	950.816.400
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(261.650.163)	(85.950.163)
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>847.038.062.695</b>	<b>319.291.929.192</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	165.291.855.511	151.089.678.479
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
338	3. Vay dài hạn	20	673.005.773.803	158.964.595.326
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		3.278.160.843	3.775.382.849
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.523.371.338.685</b>	<b>1.493.940.285.041</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.523.371.338.685</b>	<b>1.493.940.285.041</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	974.114.436.600
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	57.548.003.887	57.548.003.887
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	21.1	28.686.730.753	(225.431.309.776)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		-	(232.590.836.530)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm hiện hành		28.686.730.753	7.159.526.754
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.411.714.832	6.667.391.941
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.312.882.524.926</b>	<b>2.309.047.379.596</b>

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	278.552.810.163	212.789.792.515
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(221.991.847.653)	(170.233.883.244)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		56.560.962.510	42.555.909.271
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	1.416.143.813	941.148.227
22	5. Chi phí tài chính	24	(4.959.611.582)	(12.295.101.688)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(4.953.649.286)	(12.295.101.688)
24	6. Phần lỗ trong công ty liên kết	13.1	(177.429.632)	(202.247.903)
25	7. Chi phí bán hàng	25	(3.138.798.773)	(1.589.580.846)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(22.501.235.145)	(15.206.806.291)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.200.031.191	14.203.320.770
31	10. Thu nhập khác	26	4.220.491.388	2.548.213.238
32	11. Chi phí khác	26	(2.449.914.284)	(9.040.058.362)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	26	1.770.577.104	(6.491.845.124)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.970.608.295	7.711.475.646
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(918.922.031)	-
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	1.379.367.380	(359.100.771)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		29.431.053.644	7.352.374.875
61	17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		28.686.730.753	7.159.526.754
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		744.322.891	192.848.121
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.4	418	104
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.4	418	104

Phạm Văn Khanh  
Người lập

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng

Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>28.970.608.295</b>	<b>7.711.475.646</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định	9, 11	4.443.854.274	4.368.551.168
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		5.209.843.669	(417.700.203)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.855.982.224)	(3.642.461.685)
06	Chi phí lãi vay	24	4.953.649.286	12.295.101.688
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>39.721.973.300</b>	<b>20.314.966.614</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		40.870.850.959	(136.718.661.455)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.012.044.227.199)	(15.566.375.963)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		320.649.541.208	(8.196.051.844)
12	Tăng chi phí trả trước		(1.343.266.993)	(740.524.940)
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.322.121.524)	(9.656.968.447)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(438.909)	-
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	2.594.706.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(1.633.502.424)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(617.467.689.158)</b>	<b>(149.602.412.459)</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		(3.774.227.272)	-
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		3.842.500.000	7.834.985.115
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.000.000.000	-
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		1.402.309.593	935.872.898
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>6.470.582.321</b>	<b>8.770.858.013</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	20	820.498.469.850	276.449.149.670
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(167.207.968.344)	(136.283.699.661)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>653.290.501.506</b>	<b>140.165.450.009</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		42.293.394.669	(666.104.437)
60	Tiền đầu năm		8.561.609.600	9.227.714.037
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	50.855.004.269	8.561.609.600



Phạm Văn Khanh  
Người lập



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng




Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017