



**INTRESCO**



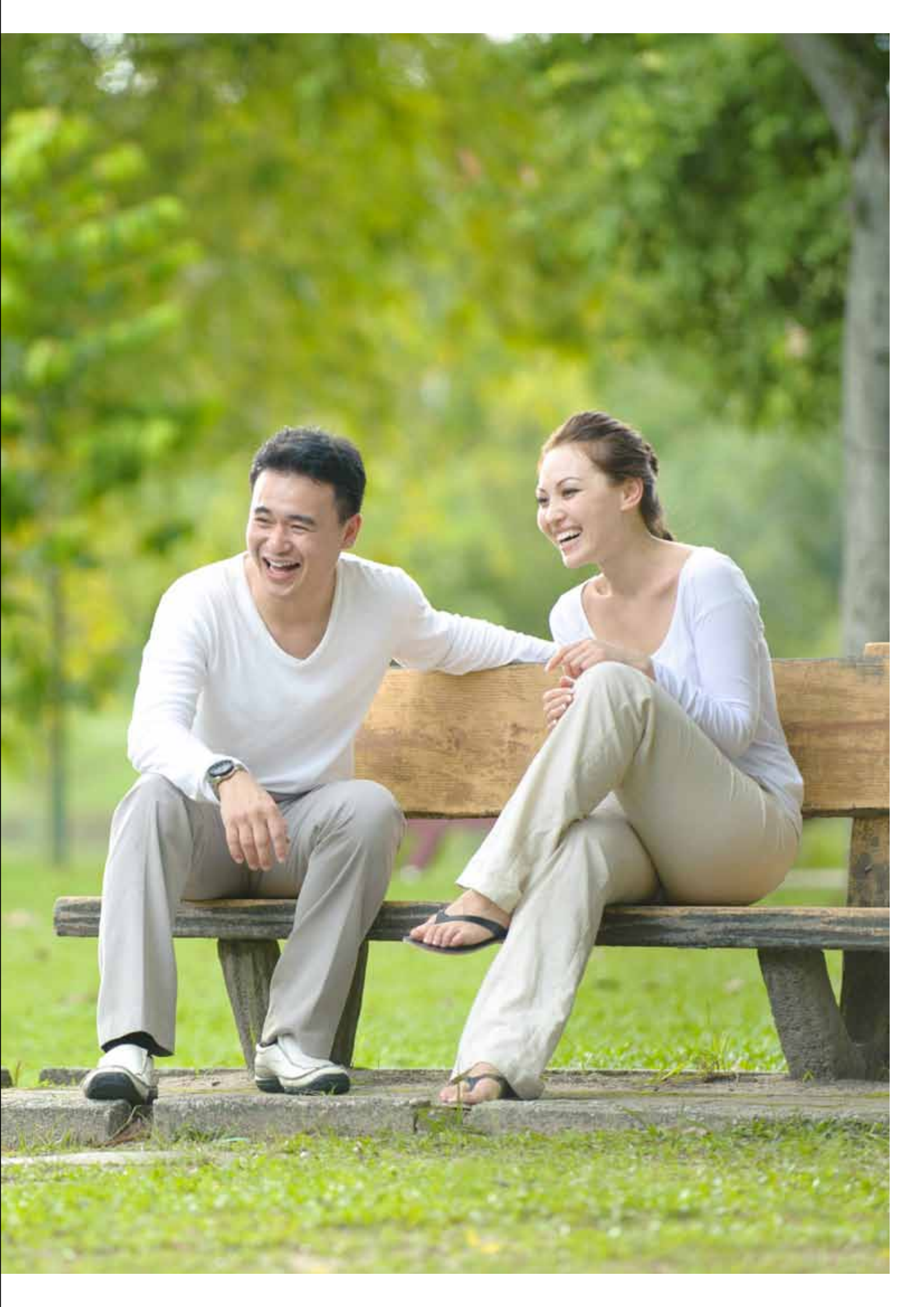
# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ  
Tháng 4/2012

Cùng Intresco  
tăng giá trị cuộc sống







# MỤC LỤC

| 08 LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

| 20 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

| 24 BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

| 32 BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

| 36

CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN

| 38

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

| 44

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

| 50

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

# THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



INTRESCO đã trải qua hơn 11 năm hoạt động sau khi cổ phần hóa và đã phát triển mạnh mẽ với nhiều dự án khu dân cư và chỉnh trang đô thị, đồng thời tạo dựng được một môi trường sống, làm việc văn minh, thân thiện với môi trường cho cư dân thành phố; qua đó tiếp tục là địa chỉ đáng tin cậy của các nhà đầu tư.





*Kính thưa quý cổ đông và quý khách hàng,*

Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc đến quý cổ đông và quý khách hàng, những người đã đặt trọn niềm tin và đồng hành cùng chúng tôi xây dựng nên thương hiệu INTRESCO trong suốt thời gian qua.

INTRESCO đã trải qua hơn 11 năm hoạt động sau khi cổ phần hóa và đã phát triển mạnh mẽ với nhiều dự án khu dân cư và chỉnh trang đô thị, đồng thời tạo dựng được một môi trường sống, làm việc văn minh, thân thiện với môi trường cho cư dân thành phố; qua đó tiếp tục là địa chỉ đáng tin cậy của các nhà đầu tư.

Năm 2011 là năm đầu tiên của giai đoạn 5 năm nhiệm kỳ 3 của Hội đồng quản trị (2011-2015), đã tiếp tục chịu tác động của cuộc khủng hoảng nợ công Châu Âu, sự chậm hồi phục của nền kinh tế toàn cầu và sự biến động chính trị xã hội của một số khu vực trên thế giới cùng tình hình khó khăn của nền kinh tế trong nước. INTRESCO, cũng như những doanh nghiệp bất động sản khác, đã phải nỗ lực rất nhiều để vượt qua khó khăn và thử thách nhằm tập trung ổn định hoạt động của đơn vị trước sự biến động của giá cả nguyên vật liệu, chi phí đầu vào tăng cao, sự thắt chặt của nguồn vốn tín dụng ngân hàng, sự suy giảm của thị trường chứng khoán và kém thanh khoản của thị trường bất động sản.

Năm 2012, công ty tiếp tục tái cơ cấu các dự án đầu tư, tập trung các dự án trọng tâm có tiềm năng, giữ ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh, và củng cố công tác quản trị công ty; qua đó đặt nền tảng hướng tới nâng cao giá trị và chất lượng sản phẩm, hiệu quả sử dụng vốn đầu tư, đảm bảo sự phát triển bền vững của công ty trong năm 2012 và các năm tiếp theo.

Chúng tôi luôn lắng nghe, trân trọng những đóng góp chân thành của quý vị và sẽ không ngừng nỗ lực để xây dựng INTRESCO là nơi đặt niềm tin vững bền và đem lại lợi ích cao nhất cho quý cổ đông, quý khách hàng và xã hội. Chúng tôi mong muốn sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ và hỗ trợ tích cực hơn nữa từ quý vị và các đơn vị bạn. Kính chúc quý cổ đông, quý khách hàng hạnh phúc, thành công và tiếp tục đồng hành cùng INTRESCO.



**NGUYỄN THỨC QUANG**  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

# GIỚI THIỆU

## TỔNG QUAN

Tên Công ty	: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà
Tên tiếng Anh	: Investment and trading of Real estate joint stock Company
Tên viết tắt	: Intresco
Vốn điều lệ	: 690.866.880.000 VNĐ (sáu trăm chín mươi tỷ tám trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)
Tổng số lượng cổ phần	: 69.086.688 cổ phần
Trụ sở chính	: 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đakao, Quận 1, Tp.HCM
Điện thoại	: (84.8) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961
Fax	: (84.8) 3829 3764
Website	: www.intresco.com.vn
Email	: intresco@intresco.com.vn

## 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.

## 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;

Giấy chứng nhận thương hiệu, sản phẩm uy tín chất lượng năm 2009 do Bộ Khoa học và Công nghệ cấp.

Báo điện tử VIETNAMNET xếp hạng là một trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2007.



## NHỮNG SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

- Từ tháng 4/2011: Đại Hội Đồng cổ đông thường niên bầu lại Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ 2011-2015.
- Hội đồng quản trị bầu Ông Nguyễn Thúc Quang giữ chức vụ Chủ Tịch Hội đồng quản trị và bổ nhiệm Ông Trương Minh Thuận tiếp tục làm Tổng Giám Đốc công ty trong nhiệm kỳ 2011-2015.
- Tháng 5/2011: thay đổi người công bố thông tin – Ông Nguyễn Bá Đài - Phó Tổng Giám Đốc công ty – là người công bố thông tin của công ty.
- Từ tháng 8/2010 - 2011: chào bán căn hộ Thịnh Vượng.
- Tập trung đẩy mạnh công tác pháp lý như: lập sổ hồng cho cao ốc An Khang, Thịnh Vượng, KDC Bình Hoà... và các thủ tục pháp lý khác.
- Tập trung đền bù giải tỏa 95% diện tích dự án KDC Long Thới - Nhơn Đức, Nhà Bè và đã tiến hành sang lấp hơn 70%.

### 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 pháp lý và 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.



## CÁC CỘT MỐC PHÁT TRIỂN

**1988**

Thành lập Công ty với tên gọi là Công ty Dịch vụ nhà

**1995**

Nhận Huân chương Lao động hạng III

**2001**

Chính thức cổ phần hoá đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà vốn điều lệ 25 tỷ đồng

**2003**

Nhận Huân chương Lao động hạng II

**2006**

Tăng vốn điều lệ lên 36,253 tỷ đồng

# 2007

- Tăng vốn điều lệ lên 100,253 tỷ đồng
- Tăng vốn điều lệ lên 200,253 tỷ đồng

# 2008

Nhận Huân chương Lao động hạng I

# 2009

Niêm yết cổ phiếu trên HOSE

# 2010

Tăng vốn điều lệ lên 690,87 tỷ đồng

# 2011

Đại Hội Đồng cổ đông thường niên bầu lại Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm Soát nhiệm kỳ III (2011-2015).



## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN ĐẾN NĂM 2015



### MỤC TIÊU

Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng & chuyên nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp



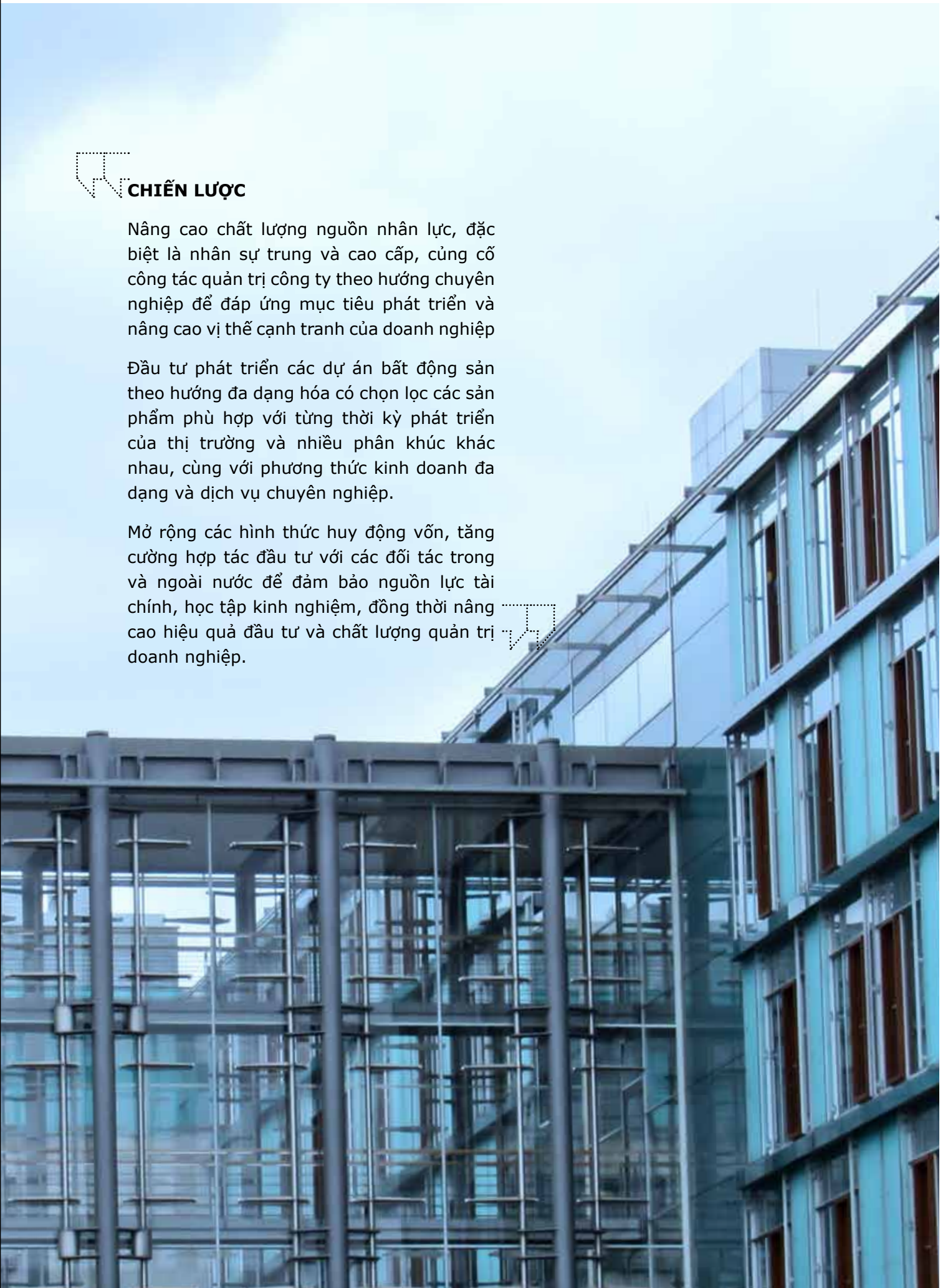


## CHIẾN LƯỢC

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

Đầu tư phát triển các dự án bất động sản theo hướng đa dạng hóa có chọn lọc các sản phẩm phù hợp với từng thời kỳ phát triển của thị trường và nhiều phân khúc khác nhau, cùng với phương thức kinh doanh đa dạng và dịch vụ chuyên nghiệp.

Mở rộng các hình thức huy động vốn, tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo nguồn lực tài chính, học tập kinh nghiệm, đồng thời nâng cao hiệu quả đầu tư và chất lượng quản trị doanh nghiệp.





## TÂM NHÌN

Intresco hướng tới trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực kinh doanh khác có liên quan tại thị trường Việt Nam và các nước trong khu vực.

## SỨ MẠNG

Góp phần xây dựng cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị và giải quyết nhu cầu nhà ở, làm việc, sinh hoạt của người dân và khách hàng. Đồng thời mang lại sự thỏa mãn tối đa cho khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng.



## CÁC DỰ ÁN CỦA CÔNG TY

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





## Dự án KDC Long Thới - Nhơn Đức Nhà Bè

- Tổng vốn đầu tư : 1.500 tỉ đồng
- Thời gian đầu tư : 2008 – 2015
- Địa điểm đầu tư : Xã Long Thới – Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM
- Quy mô diện tích : 55,4 ha
- Hình thức đầu tư : Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư
- Tiến độ thực hiện : Đã đền bù giải tỏa 95%; đang tiến hành san lấp 70 %, đang thi công hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước.

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 giả cũng như các chuyên gia nước ngoài có nhu cầu ở và làm việc tại các khu công nghiệp lân cận.



## Trung tâm Thương mại - Văn phòng - căn hộ Intresco Tower

Tổng vốn đầu tư : 760 tỉ đồng

Thời gian đầu tư : 2010 – 2013

Địa điểm đầu tư : Số 146 Nguyễn Văn Trỗi & 223 Hoàng Văn Thụ, P.8, Q.PN, TP.HCM

Diện tích khuôn viên : 2.515,7 m<sup>2</sup>

Tầng cao xây dựng : 18 tầng và 1 hầm

Diện tích sàn xây dựng: 21.000 m<sup>2</sup>

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất thủ tục xây dựng, đang thi công phần ép cọc

Dự án có vị trí gần sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, cửa ngõ vào trung tâm Thành phố và đường cao tốc xuyên Á đi Bình Dương, rất thuận lợi cho việc đi vào trung tâm thành phố cũng như các vùng lân cận.

Ưu thế lớn của dự án là được xây dựng căn hộ trên trục đường chỉ tập trung các cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, trường học và khách sạn.





## Trung tâm Thương mại - Văn phòng - căn hộ Intresco Plaza

Tổng vốn đầu tư : 3.700 tỉ đồng

Thời gian đầu tư : 2007 - 2015

Địa điểm đầu tư : Lý Chính Thắng – Nam kỳ Khởi Nghĩa (Q.3)

Diện tích khuôn viên : 6.582 m<sup>2</sup>

Tầng cao xây dựng : 25 tầng và 2 hầm

Diện tích sàn xây dựng: 77.320 m<sup>2</sup>

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.





## Khu Công Nghiệp Bàu Hai Năm - Tỉnh Tây Ninh

Thời gian đầu tư : 2010 - 2015

Địa điểm đầu tư : Xã Gia Lộc và Lộc Hưng, Huyện Trảng Bàng – Tỉnh Tây Ninh

Diện tích khuôn viên : 190 ha

Tiến độ thực hiện : Đang lập quy hoạch chi tiết 1/500, đang thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư dự án.

Dự án cách Tp.HCM 50km, đồng thời chỉ cách hai Tỉnh Bình Dương và Long An khoảng 10km theo đường Hồ Chí Minh; dự án nằm trong khu quy hoạch phát triển tổng thể, hứa hẹn trở thành khu vực công nghiệp - khoa học kỹ thuật của Tỉnh Tây Ninh. Khu đất rộng 190 ha sẽ được phát triển thành một khu dân cư hiện đại, đa chức năng với diện tích 35 ha và một khu công nghiệp rộng 155 ha. Trong tương lai, khu công nghiệp này sẽ trở thành khu công nghiệp đa ngành. Trọng tâm của dự án là tạo ra khu công nghiệp hợp nhất và môi trường dân cư hiện đại, đem đến cho nhà đầu tư cũng như người dân định cư những dịch vụ và tiện nghi chất lượng nhất.



## Khu Dân cư Thiên phú Intresco Highland (Đắk Nông)

Tổng vốn đầu tư : 470 tỷ

Thời gian đầu tư : 2011 - 2014

Địa điểm đầu tư : Thị xã Gia Nghĩa – Tỉnh Đắk Nông

Diện tích khuôn viên : 44,68 ha

Tiến độ thực hiện : Đã có quy hoạch chi tiết 1/500, đang san lấp mặt bằng, khai thác kinh doanh năm 2014.

Dự án tọa lạc tại trên một đồi cao so với mực nước biển là 664m – vốn là sân bay cũ nên sở hữu một địa thế khá lý tưởng, tận hưởng hoàn toàn cảnh quan thiên nhiên của núi rừng nhìn từ trên cao. Không chỉ mang đến cuộc sống tiện nghi, hiện đại trong từng căn nhà, Khu thương mại dịch vụ - dân cư Thiên Phú Intresco HighLand được xây dựng thành một quần thể phức hợp bao gồm: khách sạn, khu thương mại, các dịch vụ trên đỉnh đồi, khu biệt thự trong rừng, dọc sườn đồi chen lẫn trong 15 ha diện tích rừng thông và những tiện ích gắn liền với nhịp sống hàng ngày của cư dân nơi đây như: công viên cây xanh, hồ bơi, quảng trường, trường học, nhà hàng, văn phòng, trung tâm triển lãm hội nghị, bãi đậu xe... Đặc biệt, nơi đây có khí hậu tương tự như Đà Lạt nên nhà ở không chỉ dùng để ở mà còn là nơi nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp. Dự kiến có khoảng 180 đến 230 căn biệt thự được thiết kế thành 3 loại hình chính gồm: biệt thự có diện tích từ 300 - 400m<sup>2</sup>, biệt thự vườn có diện tích từ 500 - 800m<sup>2</sup> và nhà liên kế phố kết hợp thương mại - dịch vụ có diện tích 200m<sup>2</sup>.

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2011

Năm 2011 là năm đầu tiên của nhiệm kỳ 3 (2011-2015) của hội đồng quản trị, cũng là năm đầy khó khăn thử thách trong bối cảnh tình hình kinh tế chính trị xã hội thế giới diễn biến phức tạp. Kinh tế Việt Nam tuy gần đạt mức tăng trưởng ổn định, nhưng tình hình lạm phát vẫn còn cao, chi phí đầu vào, giá cả nguyên vật liệu tăng cao, các chính sách về thuế, đất đai, nhà ở phức tạp; đặc biệt các chính sách của chính phủ nhằm tiếp tục kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, thắt chặt tín dụng ngân hàng về các lĩnh vực phi sản xuất đã tác động rất lớn đến người tiêu dùng, đến thị trường bất động sản và chứng khoán.

### Kết quả hoạt động năm 2011

Trước những diễn biến khó khăn và trì trệ của thị trường bất động sản khi nguồn cung dồi dào, sức mua của người tiêu dùng kém, người thực sự có nhu cầu chỉ chọn những dự án phù hợp với mức giá chờ đợi thấp hơn nữa, khiến tính thanh khoản của sản phẩm kém, việc thắt chặt nguồn vốn tín dụng ngân hàng, hoặc có với lãi suất rất cao đã khiến công ty chịu áp lực rất lớn để đảm bảo nguồn lực tài chính trong hoạt động và đầu tư dự án. Hội đồng quản trị đã tập trung vào một số nội dung chủ yếu như sau:

- Tiếp tục khai thác kinh doanh các dự án dở dang, có khả năng thu hồi vốn nhanh, tạm hoãn đầu tư các dự án dài hạn, chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trong một số dự án và thoái vốn tại các công ty liên kết hoạt động không hiệu quả, đồng thời tiến hành công tác chuẩn bị đầu tư và đầu tư hạ tầng các dự án tiềm năng (dự án khu dân cư Long Thới-Nhà Bè, dự án cao ốc phức hợp Intresco Plaza - 83 Lý Chính Thắng, quận 3).
- Cơ cấu và cân đối lại nguồn lực tài chính: tập trung thu hồi công nợ, giảm nợ vay ngân hàng, giảm hoạt động đầu tư tài chính...
- Củng cố mô hình tổ chức hoạt động và công tác quản trị công ty, tiết giảm chi phí quản lý và tinh gọn bộ máy hoạt động.

Kết quả trong năm 2011, công ty chỉ đạt doanh thu 198,737 tỷ đồng (24% so với KH 826,397 tỷ đồng) và lỗ 137,355 tỷ đồng. Doanh thu đạt thấp, lợi nhuận không bù đắp được chi phí; bên cạnh đó, do giá trị thị trường bất động sản giảm nên công ty phải dự phòng giảm giá đầu tư dự án (chủ yếu dự án cao ốc 146 Nguyễn Văn Trỗi, quận Phú Nhuận) và đầu tư tài chính.

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 13 phiên họp thường kỳ và bất thường, ban hành các nghị quyết và quyết định kịp thời, phù hợp với từng thời điểm và điều kiện hoạt động cụ thể của đơn vị, tập trung chủ yếu vào các nội dung như: thu hẹp hoạt động đầu tư tài chính (chuyển nhượng phần góp vốn tại Ngân hàng TMCP Liên Việt, Công ty đầu tư xây dựng Chánh Phú Hòa- Bình Dương...), tái cơ cấu danh mục đầu tư các dự án (điều chỉnh tiến độ đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án cho phù hợp với tình hình thị trường), cơ cấu lại tổ chức bộ máy theo hướng tinh gọn và linh hoạt...

### Tình hình tài chính (đến 31/12/2011):

Về cơ cấu tài sản:

- Tổng tài sản đạt 2.761,331 tỷ đồng (giảm 0,552% so với đầu năm 2.776,657 tỷ đồng), trong đó tài sản ngắn hạn là 2.220,462 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 540,868 tỷ đồng.



- Tổng nguồn vốn là 2.761,331 tỷ đồng, trong đó nợ phải trả là 957,442 tỷ đồng (so với đầu năm 818,481 tỷ đồng) và vốn chủ sở hữu là 1.797,398 tỷ đồng (so với đầu năm 1.958,175 tỷ đồng).

- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	: 19,58%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	: 80,41%
Nợ phải trả / Tổng tài sản	: 34,67% (so với đầu năm 29,48%)
Vốn chủ sở hữu / Tổng tài sản	: 65,09% (so với đầu năm 70,52%)

#### Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông (ngày 19/3/2012)

- Vốn điều lệ: 690.866.880.000 đồng với tổng số 4.228 cổ đông, trong đó có 92 cổ đông tổ chức và 4.136 cổ đông cá nhân.
- Cơ cấu cổ đông:
 

Cổ đông Nhà nước	: 16,15%
Cổ đông nước ngoài	: 23,00%
Cổ đông khác	: 60,21%
Cổ phiếu quỹ	: 0,64%

### Đánh giá chung

Năm 2011, trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, tuy công ty đã hết sức tập trung triển khai những giải pháp triệt để nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính và khai thác kinh doanh các dự án nhưng vẫn chưa lường hết được mức độ sụt giảm mạnh và kém thanh khoản của thị trường bất động sản khiến công ty không hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh do Nghị quyết tại hội đồng cổ đông năm 2011 đã đề ra. Bên cạnh đó, công ty cũng chưa đạt được hiệu quả trong việc huy động các nguồn lực tài chính khác trong điều kiện thực tế của thị trường nhằm hạn chế nguồn vốn tín dụng ngân hàng và triển khai có hiệu quả các dự án. Tuy vậy, công ty cũng đã từng bước củng cố chuẩn hóa công tác quản trị, hạn chế rủi ro, dự phòng giảm giá đầu tư dự án và đảm bảo tình trạng minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh.



Khu dân cư 6B - Bình Hưng - Bình Chánh



Khu dân cư 13 Phong Phú - Bình Hưng - Bình Chánh

## PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2012

### Mục tiêu chung

Năm 2012, với các sự kiện biến động về chính trị xã hội tại nhiều khu vực trên thế giới và sự tác động của cuộc khủng hoảng nợ công Châu Âu, tình hình kinh tế thế giới tiếp tục âm ảm, chậm phục hồi và còn diễn biến phức tạp. Nền kinh tế trong nước tiếp tục chịu sự tác động mạnh mẽ của chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định vĩ mô; đồng thời chịu ảnh hưởng của hệ quả chính sách tái cơ cấu hệ thống tín dụng ngân hàng, thắt chặt đầu tư công và tái cơ cấu các tập đoàn Nhà nước.

Trước tình hình thị trường bất động sản vốn đã chìm lắng càng khó khăn thêm, mục tiêu của công ty trong năm 2012 tiếp tục tập trung bảo toàn vốn, sử dụng hiệu quả nguồn vốn trong đầu tư dự án, củng cố nâng cao công tác quản trị và chất lượng nguồn nhân lực, chuẩn bị nền tảng đầu tư các dự án tiềm năng và trọng tâm của công ty trong năm 2012 và các năm tiếp theo.

### Dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012

Trên cơ sở các dự án đang triển khai đầu tư và khai thác dở dang, dự kiến các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2012 như sau:

- Tổng chi phí đầu tư : 401 tỷ đồng
- Tổng doanh thu : 448 tỷ đồng
- Lợi nhuận : 34,6 tỷ đồng

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

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến trong năm 2012, nhằm từng bước chuyên nghiệp hóa trong đầu tư xây dựng dự án, phân phối sản phẩm và nâng cao dịch vụ sau dự án, công ty xác định chiến lược kinh doanh và một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Tiếp tục tập trung và triệt để cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án: ưu tiên triển khai các dự án dở dang có khả năng thu hồi vốn nhanh (dự án khu dân cư Long Thới Nhơn Đức, Nhà Bè), chuyển nhượng các dự án lỗ, nhỏ lẻ ở các quận trung tâm, chuẩn bị đầu tư các dự án tiềm năng trọng tâm, liên doanh liên kết dự án (cao ốc phức hợp Intresco Plaza - 83 Lý Chính Thắng, quận 3), chậm triển khai các dự án đầu tư dài hạn khác (dự án khu công nghiệp Bàu Hai Năm - Trảng Bàng, Tây Ninh).
- Tiếp tục cân đối và đảm bảo nguồn lực tài chính: tập trung thu hồi công nợ, chuyển nhượng và thu hồi vốn đầu tư tài chính, tập trung thoái vốn tại các công ty liên kết không có hiệu quả, liên doanh liên kết với đối tác nước ngoài có uy tín để huy động vốn đầu tư dự án, hạn chế và giảm dư nợ vay ngân hàng...
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tinh gọn bộ máy tổ chức, tăng cường công tác quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ, chuyên nghiệp hóa hoạt động dịch vụ marketing, bán hàng và quản lý bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của công ty.

Năm 2012 là năm tiếp tục củng cố, ổn định hoạt động của công ty, trong tình trạng kinh tế còn khó khăn hiện nay và là bước đệm đặt nền tảng cho các dự án trọng tâm, cho sự phát triển bền vững của công ty trong các năm tiếp theo. Hội đồng quản trị tin tưởng rằng với sự ủng hộ và đồng thuận của quý cổ đông, sự nỗ lực và đoàn kết của tập thể lãnh đạo đơn vị và người lao động cùng sự tin nhiệm của khách hàng và các đơn vị bạn, Intresco sẽ vượt qua khó khăn, hoàn thành nhiệm vụ và tiếp tục là bạn đồng hành của các nhà đầu tư.



**INTRESCO**

**CAO ỚC THỊNH VƯỢNG**

531  
TRƯỜNG QUỐC TẾ  
QUẬN THỦ ĐỨC, TP. HCM

AN ĐÀO TỬ KINH ĐÔNG ANH

PHÒNG THỜ

# BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

## TÌNH HÌNH TỔ CHỨC - HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2011

### TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2011, Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà thực hiện hoạt động đầu tư – kinh doanh trong điều kiện nền kinh tế vẫn đang trong giai đoạn khó khăn, chính sách tiền tệ vẫn tiếp tục thắt chặt, lạm phát tăng cao. Tuy đã nỗ lực trong hoạt động nhưng công ty vẫn không đạt được kế hoạch đề ra.

#### *Thuận lợi*

- Uy tín của công ty đã được khẳng định trên thị trường bất động sản, cổ đông lớn của công ty vẫn tiếp tục tăng tỉ lệ nắm giữ.
- Tập thể công nhân viên chức trong Công ty luôn gắn bó và luôn thống nhất cùng Hội Đồng Quản Trị và Tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

#### *Khó khăn*

- Tín dụng vẫn tiếp tục thắt chặt, đặc biệt là đối với ngành bất động sản, lãi suất tăng rất cao – có thời điểm lên trên 25%/ năm, và khó khăn lớn nhất là thị trường bất động sản hầu như đóng băng.
- Các chính sách, các qui định liên quan đến ngành bất động sản quá nhiều và thiếu tính nhất quán đã gây bất lợi cho hoạt động đầu tư, làm kéo dài thời gian thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư và làm tăng giá thành sản phẩm.

### NHỮNG THAY ĐỔI VỀ CỔ ĐÔNG GÓP VỐN

CỔ ĐÔNG	Chức vụ	SỞ HỮU BAN ĐẦU	THAY ĐỔI		SỞ HỮU CUỐI
			Mua	Bán	
Trương Minh Thuận	Ủy viên HĐQT- TGD	342.149	225000		567.149
Lê Văn Trường	Ủy viên HĐQT- Phó TGD	68.231		20.000	48.231
Dương Thanh Thủy	Ủy viên HĐQT	711.462	230.000	99.460	842.002
Đoàn Hữu Chí	Kế Toán Trưởng	19.516			19.516
Vietnam Azalea Fund	Cổ đông lớn	7.919.140	5.810.160		13.729.300





## A. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ - KINH DOANH

### HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

#### Hoạt động đầu tư bất động sản

Năm 2011, tổng chi phí đầu tư đã thực hiện là 444,5 tỉ đồng, trong đó chi phí lớn nhất là tiếp tục đền bù giải tỏa và san lấp mặt bằng dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè.

Do tình hình kinh doanh bất động sản vẫn còn khó khăn nên công ty chỉ tập trung vốn vào một số dự án trọng điểm đã được triển khai đầu tư để chuẩn bị sản phẩm cho các năm sau.

Các dự án phát sinh chi phí đầu tư trong năm:

- Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè: đây là dự án được đầu tư lớn nhất trong năm, công ty đang tập trung vào phần đền bù và san lấp, đến nay dự án đã giải tỏa được 95% trên qui mô dự án 55,4 ha.
- Cao ốc Intresco Tower (Nguyễn Văn Trỗi – Hoàng Văn Thụ, Quận Phú Nhuận): đã hoàn tất thủ tục xây dựng, đang triển khai thi công phần ép cọc.
- Và hoàn thiện một số dự án khác.

#### Hoạt động đầu tư tài chính

Tổng vốn đầu tư vào các công ty liên kết là 267,6 tỉ đồng, hầu hết các đơn vị này hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và đang ở giai đoạn triển khai dự án. Cổ tức nhận được từ 06 đơn vị góp vốn trong năm là 9,8 tỉ đồng.

Công ty vẫn tiếp tục thực hiện chủ trương rút vốn tại các đơn vị này để tập trung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Trong năm, công ty đã chuyển nhượng vốn đã đầu tư tại Ngân hàng TMCP Liên Việt và một phần tại Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Chánh Phú Hoà.

Để tăng tính chủ động và nâng cao năng lực cho hoạt động của đơn vị trực thuộc, năm nay công ty đã cổ phần hoá 02 xí nghiệp xây dựng thành Công ty Cp Xây dựng Intresco với vốn điều lệ là 40 tỉ đồng, công ty nắm giữ 85% vốn.



## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ – KINH DOANH

(ĐVT: triệu đồng)

SỐ TT	CÁC CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
			Giá trị	Tỉ lệ đạt được
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>826.397</b>	<b>198.736</b>	<b>24,04%</b>
1	Kinh doanh nhà	506.397	45.174	8,92%
2	Xây lắp, nhận thầu (*)	250.000	101.419	40,56%
3	Dịch vụ địa ốc và cho thuê	17.000	20.522	120,71%
4	Tài chính và khác	53.000	31.621	59,66%
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ ĐẦU TƯ</b>	<b>1.685.000</b>	<b>444.534</b>	<b>26,38%</b>
1	Kinh doanh nhà	1.475.000	380.734	25,81%
2	Xây lắp, nhận thầu	210.000	63.800	30,38%
<b>III</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>100.000</b>	<b>(137.355)</b>	

(\*) Kể cả doanh thu xây lắp nội bộ.

### DOANH THU

#### Kinh doanh nhà

- Do tác động khó khăn của nền kinh tế, lãi suất quá cao, thị trường không có sức mua và các qui định về chuyển nhượng bất động sản nhiều thủ tục phức tạp nên không hấp dẫn nhà đầu tư.
- Bên cạnh đó, từ năm 2008 đến nay công ty giảm tiến độ đầu tư một số dự án nên không có nhiều loại sản phẩm chào bán ra thị trường.
- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà của công ty năm nay đạt 8,92% kế hoạch năm.

#### Xây lắp

- Cùng với chủ trương giảm tiến độ đầu tư dự án, hoạt động xây lắp cũng bị ảnh hưởng theo. Trong năm, công ty thực hiện san lấp dự án Khu dân cư Long Thới, thực hiện công tác ép cọc công trình Intresco Tower, xây các nhà dân trong các khu dự án và một số công trình bên ngoài.

#### Cho thuê bất động sản và pháp lý

- Các mặt bằng cho thuê ổn định.

#### Doanh thu tài chính và khác

- Doanh thu khác có từ việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Liên Việt và một phần cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Chánh Phú Hòa.

### KẾT QUẢ KINH DOANH

Năm 2011 thực sự là một năm cực kỳ khó khăn của công ty do tác động của thị trường lẫn những yếu tố chủ quan của đơn vị. Doanh thu đạt được thấp hơn kế hoạch đề ra nên lợi nhuận thu được không đủ bù đắp chi phí. Trong chi phí tài chính: khoản lãi vay là 39,8 tỷ đồng.

Ngoài ra trong năm đã trích dự phòng giảm giá đất tại dự án Intresco Tower (97,92 tỷ), dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính là 28,93 tỷ.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011 lỗ 137,35 tỉ đồng.

## B. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

### Công tác quản trị

- Công ty thực hiện tiết giảm chi phí hoạt động đến mức thấp nhất để có thể vượt qua giai đoạn khó khăn này, chi phí giảm 25% so với năm 2010.
- Đẩy mạnh thực hiện hoàn tất thủ tục Giấy chứng nhận chủ quyền đất và căn hộ của các dự án đã kinh doanh để thu tiếp giá trị còn lại theo hợp đồng tại các dự án Khu dân cư Bình Hòa, cao ốc An Khang, cao ốc Thịnh Vượng,...
- Cơ cấu lại vốn đầu tư, tăng hiệu quả việc thu hồi công nợ nhằm đảm bảo tính thanh khoản.

### Công tác tổ chức

- Cơ cấu lại nhân sự để phù hợp với tình hình hoạt động hiện nay của công ty.
- Cổ phần hóa 02 xí nghiệp xây lắp thành Công ty cổ phần xây dựng Intresco để nâng cao tính tự chủ trong hoạt động và năng lực cạnh tranh.
- Tổ chức đánh giá lại ISO 9001:2008 theo định kỳ và hiệu chỉnh lại các quy trình chưa phù hợp.

### Công tác quan hệ cổ đông

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo theo quy định dành cho các công ty niêm yết.
- Tổ chức các buổi trao đổi thông tin với các công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư.
- Giải đáp kịp thời các thắc mắc của cổ đông.

## C. ĐÁNH GIÁ

### Những mặt làm được

- Hoàn tất thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Bình Hòa (Bình Thạnh).
- Hoàn tất các thủ tục cần thiết để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ của Cao ốc An Khang, Thịnh Vượng.
- Các thủ tục pháp lý về dự án 83 Lý Chính Thắng đã được nhà nước duyệt, đang hoàn thành các thủ tục để mua chỉ định.
- Cơ cấu lại danh mục đầu tư dự án, đang đàm phán để chuyển nhượng một số dự án chậm thu hồi vốn và ước tính khả thi không cao, để tập trung nguồn lực cho một số dự án có tính khả thi và có thể mang lại lợi nhuận. Thu hẹp hoạt động đầu tư tài chính, rút vốn các công ty liên kết.



- Công tác quản lý và sử dụng vốn có hiệu quả và minh bạch hơn. Thực chính sách tiết kiệm triệt để tất cả các loại chi phí (chi phí quản lý, chi phí xây dựng cơ bản, chi phí đầu tư...)
- Đang cơ cấu lại nhân sự theo hướng tinh giảm, tinh gọn.

### **Những mặt hạn chế**

- Còn thiếu chiến lược kinh doanh, nên khi khủng hoảng kinh tế xảy ra, làm thị trường bất động sản ngưng trệ thì công ty gặp khó khăn và ở tình thế bị động.
- Các bước triển khai thủ tục pháp lý vẫn còn chậm so với yêu cầu.
- Công tác nhân sự chưa cơ cấu lại triệt để, nguồn nhân lực vốn còn hạn chế, chưa đáp ứng đầy đủ mọi yêu cầu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

## **KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2012**

### **A. MỤC TIÊU**

Năm 2012 vẫn được nhận định tiếp tục là một năm đầy khó khăn và thách thức với ngành bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà nói riêng.

- Nền kinh tế trong nước vẫn trong giai đoạn khó khăn: tăng trưởng thấp, thị trường tiền tệ bất ổn... gây khó khăn trong việc hoạch định kế hoạch năm 2012.
- Các chính sách liên quan đến hoạt động đầu tư – kinh doanh bất động sản được ban hành đã lâu nhưng hướng dẫn thi hành vẫn chưa rõ ràng. Các yếu tố chi phí như chi phí đền bù, chi phí sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác còn nhiều bất cập, khó xác định.
- Doanh nghiệp không tiếp cận được nguồn vốn với chi phí hợp lý để đầu tư dự án.
- Cạnh tranh ngày càng gay gắt, các doanh nghiệp bất động sản khó khăn tài chính sẽ tiếp tục xả hàng để thu hồi vốn ngày càng nhiều.
- Sức mua giảm mạnh do nền kinh tế còn nhiều bất ổn nên các nhà đầu tư không tính toán được hiệu quả đầu tư. Giá bất động sản còn cao so với khả năng của người có nhu cầu thực sự trong khi các chính sách hỗ trợ cho đối tượng này vẫn chưa được khai thông.

Trong tình hình này Công ty sẽ cân nhắc lại các khoản đầu tư, chỉ tập trung cho các dự án có thể kinh doanh được.

### **Vì vậy, mục tiêu chính của công ty trong năm nay là:**

- Củng cố công tác quản trị công ty, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, nỗ lực hoạt động trên các nguồn lực sẵn có để duy trì các hoạt động của công ty trong năm 2012 đồng thời chuẩn bị nền tảng cho sự phát triển trong các năm sau khi nền kinh tế hồi phục.
- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tiết giảm chi phí.

- Tập trung các dự án trọng điểm như Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức (Nhà Bè, Tp.HCM); cao ốc Intresco Tower (Q. Phú Nhuận, Tp.HCM) và chuẩn bị các nguồn lực cần thiết cho dự án Intresco Plaza (Quận 3, Tp.HCM).
- Tiếp tục giảm vốn tại các đơn vị đầu tư tài chính, các dự án chậm tiến độ.
- Củng cố, hoàn chỉnh pháp lý của các dự án hiện có.

## B. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH

*ĐVT: triệu đồng*

SỐ TT	CÁC CHỈ TIÊU ĐẦU TƯ - KINH DOANH	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch năm 2012
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>198.734</b>	<b>448.001</b>
1	Kinh doanh nhà	45.174	342.165
2	Xây lắp, nhận thầu	101.418	63.636
3	Dịch vụ địa ốc và cho thuê	20.522	17.000
4	Tài chính và khác	31.620	25.200
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ ĐẦU TƯ</b>	<b>444.534</b>	<b>401.000</b>
1	Đầu tư các dự án	380.734	355.000
2	Xây lắp, nhận thầu	63.800	46.000
<b>III</b>	<b>LỢI NHUẬN</b>	<b>(137.355)</b>	<b>34.600</b>

## C. PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN

### Đầu tư dự án

Công ty sẽ tiếp tục triển khai đầu tư các dự án trọng điểm trong năm để sớm có sản phẩm kinh doanh và tiếp tục xem xét đầu tư các dự án dở dang sau khi cân nhắc các yếu tố như nguồn vốn, đầu ra của sản phẩm và tính khả thi của dự án.

*Các dự án triển khai đầu tư*

- Dự án Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè 55,4ha: đã đền bù hơn 95% diện tích, đã san lấp một phần, sẽ tiếp tục san lấp và thi công các tuyến đường chính... Năm nay công ty sẽ tiếp tục đền bù phần còn lại của dự án, hoàn thành thủ tục giao đất và kinh doanh một phần( tùy thị trường).
- Cao ốc 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ, Phú Nhuận: đã có giấy phép xây dựng và đang thi công tường vây. Công ty áp dụng công nghệ mới của Nhật Bản về thi công móng nên sẽ tiết giảm được 2/3 chi phí móng so với phương pháp truyền thống. Dự kiến thi công xong phần móng trong Quý II/2012.

*Các dự án chuẩn bị thủ tục đầu tư*

- Dự án 83 Lý Chính Thắng (Q.3): trong năm Công ty xây dựng trụ sở PCCC tại địa chỉ 106 Lý Chính Thắng để di dời trụ sở PCCC trong khuôn viên dự án. Tiếp tục trao đổi với các đơn vị còn lại để đẩy nhanh việc di dời mặt bằng. Hiện nay Sở Tài chính đang thụ lý hồ sơ về thẩm định giá; dự kiến Quý IV/2012 công ty hoàn tất thủ tục mua chỉ định giá và xong công tác chuẩn bị đầu tư dự án.
- Dự án Thiên Phú Intresco Highlands, Đak Nông 44,6ha: đã có Quy hoạch 1/500. Đang chờ địa phương bàn giao mặt bằng.
- Khu dân cư 6A: Tiếp tục đền bù phần còn lại của dự án và lập thủ tục xin giao đất.
- Tiếp tục hoàn tất một số hạng mục còn lại của các dự án đã kinh doanh để thu tiếp phần tiền còn lại và bàn giao hạ tầng cho cơ quan quản lý nhà nước.

**Đầu tư tài chính**

Cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết. Xem xét thoái vốn tại các công ty hoạt động không hiệu quả hoặc các dự án chậm triển khai do vướng thủ tục đầu tư để dành nguồn lực cho các hoạt động của Công ty.

**Công tác kinh doanh – Tiếp thị**

- Nâng cao việc quảng bá các dự án sắp kinh doanh và hình ảnh của công ty với công chúng.
- Triển khai việc kinh doanh các sản phẩm của công ty khi đủ điều kiện theo luật định đối với các dự án Intresco Tower (Q. Phú Nhuận), Dự án KDC Long Thới (Nhà Bè) theo nhiều phương thức phù hợp với thị trường.
- Hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn hộ đối với các dự án đã kinh doanh.
- Khai thác các mặt bằng quy hoạch đất công cộng trong phạm vi các dự án của công ty nếu khả thi.

**Công tác tài chính**

- Tăng cường thu hồi công nợ.
- Tiết giảm chi phí, tăng cường hiệu quả sử dụng vốn của công ty, đồng thời tăng vòng quay vốn để tăng hiệu quả hoạt động.
- Nghiên cứu nguồn vốn thích hợp để thực hiện dự án Intresco Plaza (Quận 3).

**Công tác xây lắp**

- Thực hiện thi công trình hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Long Thới, xây cao ốc 146 Nguyễn Văn Trỗi - 223 Hoàng Văn Thụ.
- Thi công thêm các công trình nhận thầu để tăng dần tính chủ động và tạo uy tín cho thương hiệu xây lắp.
- Tìm hiểu các công nghệ mới về xây lắp để tăng hiệu quả thi công, tiết giảm chi phí để ứng dụng vào các công trình của công ty.



## Công tác tổ chức và công tác khác

- Củng cố và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty.
- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin dành cho công ty niêm yết.
- Đẩy mạnh hoạt động quan hệ nhà đầu tư để tạo sự hiểu biết giữa cổ đông và doanh nghiệp, đặc biệt là các cổ đông lớn.

## D. RỦI RO THỰC HIỆN

Các chỉ tiêu dự kiến của kế hoạch năm 2012 có thể không đạt được nếu:

- Tình hình kinh tế bất ổn: tăng trưởng kinh tế thấp, lạm phát vẫn tăng cao.
- Chính sách tiền tệ vẫn thắt chặt, lãi suất ở mức cao.
- Thị trường bất động sản tiếp tục không có thanh khoản, không có sức mua do nhà đầu tư và khách hàng mất niềm tin vào thị trường.
- Ban điều hành sẽ cân nhắc thêm: nếu dự án Khu dân cư Long Thới kinh doanh trong năm với giá bán không đạt lợi nhuận kỳ vọng; trong khi đó theo đánh giá nếu chờ đến thời gian thích hợp như: thị trường tốt hơn, nguồn cung đất nền hạn chế và dự án đã đầu tư tương đối thì khả năng lợi nhuận dự án sẽ tốt hơn nhiều. Do đó Ban điều hành đề nghị chọn phương án không hoặc hạn chế kinh doanh trong năm 2012; như vậy thì lợi nhuận trong năm sẽ giảm, nhưng giá trị doanh nghiệp sẽ tăng.

Năm 2012 sẽ là năm đầy thử thách đối với Công ty, Ban điều hành Công ty cùng với Hội Đồng Quản Trị tập trung để ra chiến lược phát triển công ty trong tình hình kinh tế hiện nay và quyết tâm điều hành công ty hoạt động có hiệu quả. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của cổ đông.



# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2011, kinh tế xã hội Việt Nam đối mặt với hàng loạt khó khăn và thách thức như: lạm phát tăng trở lại, kinh tế vĩ mô nhiều bất ổn, lãi suất tăng cao, doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn trong sản xuất kinh doanh do tín dụng thu hẹp, tỷ giá biến động phức tạp, tác động trực tiếp và chịu nhiều ảnh hưởng nhất có thể nói đến đó là ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty INTRESCO cũng không vượt ngoài những khó khăn thách thức đó, kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011 không như mong đợi của quý cổ đông và nhà đầu tư, lần đầu tiên sau 11 năm cổ phần hóa, Công ty không hoàn thành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Qua một năm hoạt động, thực hiện chức năng, nhiệm vụ quyền hạn được quy định tại Chương IX Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát thực hiện kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2011 cụ thể như sau:

## HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị V/v giao chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2011 trong điều kiện khó khăn và thách thức của nền kinh tế, tập thể Ban điều hành Công ty đã nỗ lực cố gắng tìm nhiều biện pháp đảm bảo duy trì hoạt động, tạm dừng triển khai đầu tư các dự án mới, tập trung nguồn vốn đầu tư 2 dự án là Long Thới - Nhơn Đức và 146 Nguyễn Văn Trỗi; đẩy mạnh công tác làm chủ quyền bàn giao cho khách hàng các dự án Bình Hòa, Phong Phú, An Khang, Thịnh Vương để thu tiền về, tìm kiếm đối tác chuyển nhượng dự án và bán cổ phần mà trước đây Công ty góp vốn đầu tư không hiệu quả, ... nhưng trước tình hình suy giảm của thị trường bất động sản, chứng khoán, áp lực lãi suất tín dụng cũng như nhiều chính sách có liên quan đến kinh doanh bất động sản là những trở ngại lớn cho việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

### **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011:**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>KẾ HOẠCH NĂM 2011</b>	<b>THỰC HIỆN NĂM 2011</b>
DOANH THU	826 397 000 000	198 737 241 537
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	100 000 000 000	- 137.355.898.885
CHI CỐ TỨC NĂM 2011 (%)	13%	

Từ kết quả trên cho thấy, trong năm 2011 tập thể HĐQT, Ban điều hành Công ty đã có cố gắng nhưng vẫn không hoàn thành kế hoạch đề ra. Về doanh thu chỉ đạt 24% kế hoạch, về lợi nhuận lỗ 137,355 tỷ, qua thực tế sổ sách và kết quả kiểm toán cho thấy, các hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn có lợi nhuận, nhưng doanh thu đạt được thấp, mặc dù đã tiết giảm đến mức thấp nhất nhưng lợi nhuận không bù đắp được chi phí. Thị trường bất động sản sụt giảm mạnh, đặc biệt là giá căn hộ cao cấp, dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi tuy đang trong giai đoạn đầu tư, chưa kinh doanh, nhưng do thận trọng, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá 97.928.196.869đ, lãi suất ngân hàng cũng tác động không nhỏ đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty, cổ phiếu của Công ty mặc dù có tính thanh khoản cao, nhưng chịu sự ảnh hưởng nhất định của thị trường, nên có lúc giá cổ phiếu chỉ còn 70% mệnh giá, đây cũng chính là nỗi trăn trở và trách nhiệm của tập thể HĐQT và Ban điều hành trước nhà đầu tư và cổ đông của Công ty.

**Tình hình tài chính hợp nhất đến ngày 31/12/2011 (đã kiểm toán):**

<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>2 761 331 439 938</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2 220 462 451 574</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	16 525 188 339
Các khoản phải thu ngắn hạn	476 237 213 195
Hàng tồn kho	1 727 310 853 899
Tài sản ngắn hạn khác	389 196 141
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>540 868 988 364</b>
Tài sản cố định	51 084 279 830
Bất động sản đầu tư	103 194 563 425
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	353 433 706 302
Tài sản dài hạn khác	33 156 438 807
<b>TỔNG CÔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>2 761 331 439 938</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>957 442 989 002</b>
Nợ ngắn hạn	778 793 431 065
Trong đó, có khoản: - Vay và nợ ngắn hạn	231.545.297.880
- Phải trả người bán	41.518.635.051
- Người mua trả tiền trước	323.481.123.201
Nợ dài hạn	178 649 557 937
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1 797 398 013 319</b>
<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>6 490 437 617</b>

**Tình hình quản lý vốn và tài sản**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>NĂM 2010</b>	<b>NĂM 2011</b>	<b>2011/ 2010</b>
Hệ số tài trợ	0,70	0,65	-0,05
Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	3,39	2,88	-0,51
Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	3,51	2,85	-0,66
Hệ số khả năng thanh toán nhanh	0,10	0,02	-0,08
Tỷ suất đầu tư tổng quát	20,18 %	19,59 %	-0,59 %
Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	1,99 %	1,85 %	-0,14 %
Tỷ suất đầu tư tài chính dài hạn	14,30 %	12,80 %	- 1,50 %
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	28,89 %	-19,88 %	-48,77 %
Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	29,51 %	34,67 %	5,16 %
Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	7,20 %	- 4,97 %	-12,17 %
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	10,21 %	- 7,64 %	-17,85 %
Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	20,50 %	-69,11 %	- 89,61 %



Từ những chỉ tiêu phân tích trên cho thấy:

- Hệ số tài trợ là 0,65 (giảm 5% so với năm 2010), hay nói cách khác vốn chủ sở hữu chiếm 65,09% tổng nguồn vốn của Công ty, phản ánh Công ty có khả năng tự đảm bảo về mặt tài chính và mức độ độc lập về mặt tài chính cao.
- Thông qua các chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán như: hệ số khả năng thanh toán tổng quát, hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và hệ số khả năng thanh toán nhanh, tuy có giảm so với năm 2010 nhưng số liệu trên báo cáo tài chính, phản ánh Công ty có khả năng đảm bảo việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn. Trong năm 2011, Công ty đã cố gắng đẩy nhanh tiến độ bàn giao chủ quyền cho khách hàng nhằm giảm các khoản phải thu 235 tỷ, thu tiền chuyển nhượng cổ phần dự án Giai Việt 183 tỷ, để tập trung đầu tư vào các dự án như: Long Thới Nhơn Đức 344 tỷ, 146 Nguyễn Văn Trỗi 29 tỷ, dự án 6A 11 tỷ...
- Tổng nguồn vốn năm nay so với năm trước giảm 11 tỷ tương đương 0,4%, do Công ty không có lợi nhuận làm giảm vốn chủ sở hữu 137 tỷ, nhưng tăng các khoản nợ phải trả 139 tỷ, trong đó chủ yếu tăng vay và nợ ngắn hạn 57 tỷ, tăng người mua trả tiền trước 48 tỷ, tăng phải trả người bán 20 tỷ, các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn tăng 40 tỷ, giảm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước 15 tỷ, giảm dự phòng phải trả ngắn hạn 6 tỷ.
- Chỉ tiêu tỷ suất đầu tư tổng quát phản ánh tỷ trọng của tài sản dài hạn chiếm 19,59% trong tổng số tài sản. Trong đó: tỷ trọng của các khoản đầu tư tài chính dài hạn chiếm 12,8% trong tổng số tài sản, chiếm 19,66% vốn chủ sở hữu, giảm 43 tỷ tương đương giảm 11% so với năm 2010. Năm 2011, Công ty quyết định bán 24% cổ phiếu cổ phần Công ty Chánh Phú Hòa mà Công ty đang nắm giữ, đem về một khoản lợi nhuận là 7,14 tỷ, đồng thời, bán toàn bộ cổ phần Ngân hàng TMCP Liên Việt để thu về 33% giá trị đầu tư, đây là quyết định thực sự khó khăn nhưng dự báo cổ phiếu này có khả năng còn giảm sâu hơn nữa, trong khi Công ty có nhu cầu vốn để đầu tư dự án còn dở dang, mà lãi vay thì tăng cao và chính sách thu hẹp tín dụng của Nhà nước. Trong kỳ, Công ty nhận cổ tức của 6 đơn vị đầu tư góp vốn, với số tiền là 9.801.340.000đ, trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính là 16.260.000.000đ, giảm 50% so với năm 2010. Công ty đầu tư vào 5 Công ty liên kết, phản ánh trên báo cáo tài chính thì có đến 3 Công ty báo cáo lỗ trong năm 6,9 tỷ, lũy kế các khoản đầu tư vào Công ty liên kết lỗ 9,6 tỷ, làm giảm 3,46% giá trị vốn góp vào Công ty liên kết, trong thời gian tới Công ty cần tích cực duy trì cân đối lại danh mục đầu tư, thoái vốn đã đầu tư vào các Công ty liên kết, tập trung vốn đầu tư vào các dự án đang dở dang của Công ty.
- Doanh thu năm 2011 so với năm 2010 đạt 20,42%, suất sinh lời của doanh thu là - 69,11% (so với năm 2010 là 20,5%), suất sinh lời của vốn chủ sở hữu là -7,64% (so với năm 2010 là 10,21%), suất sinh lời của tổng tài sản là - 4,97% (so với năm 2010 là 7,2%), tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ là - 19,88% (so với năm 2010 là 28,89%), đây là kết quả không đạt kỳ vọng của nhà đầu tư và cổ đông. Trong năm 2012, theo dự báo vẫn còn nhiều khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản, Công ty cần thận trọng và quyết liệt hơn trong cân đối danh mục đầu tư, chuyển nhượng thoái vốn các Công ty liên kết, các khoản đầu tư tài chính, nhằm chủ động được nguồn vốn triển khai các dự án dở dang, không trông chờ vào giải pháp là vốn tín dụng, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án; đẩy mạnh công tác tiếp thị kinh doanh, có sự điều chỉnh giá bán linh hoạt, phù hợp, kịp thời, giảm dư nợ vay nhằm làm giảm chi phí lãi vay, tiết giảm chi phí sản xuất, kinh doanh có hiệu quả, củng cố niềm tin cho khách hàng và nhà đầu tư.

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

Từ những nhận xét và đánh giá trên, Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo tài chính năm 2011 đã kiểm toán và nhận thấy năm 2011 Công ty đã cố gắng duy trì hoạt động, doanh thu thấp do chịu ảnh hưởng sự suy giảm của thị trường bất động sản, tuy không có lợi nhuận do phải trích lập dự phòng và áp lực lãi vay tăng cao, nhưng vẫn bảo toàn được vốn của cổ đông, tập thể HĐQT và Ban điều hành Công ty cẩn sự thấu hiểu và chia sẻ của nhà đầu tư và cổ đông để trụ vững và vượt qua giai đoạn suy giảm này, để tiếp tục khai thác tiềm năng và năng lực cũng như uy tín của INTRESCO trên thị trường.





# CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN

Công ty nắm giữ trên 50% vốn góp: 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	Tỷ lệ góp vốn
1	Cty CP Bê tông Hải Âu	21.725.000.000	40,51%
2	Cty CP An Đông - Liksin	80.000.000.000	40,00%
3	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%
4	Cty CP Sài Gòn – Bình Dương	300.000.000.000	25,40%

*Công ty đầu tư tài chính khác:*

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn
1	Cty CP phát triển hạ tầng Sài Gòn	12.200.000.000	18,03%
2	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	10,93%
3	Cty CP Đầu tư - XD - Điện SG	50.000.000.000	10,00%
4	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	5,31%
5	Quỹ tầm nhìn SSI	1.700.000.000.000	1,76%
6	Cty CP Sài Gòn Măng Đen	192.000.000.000	1,61%





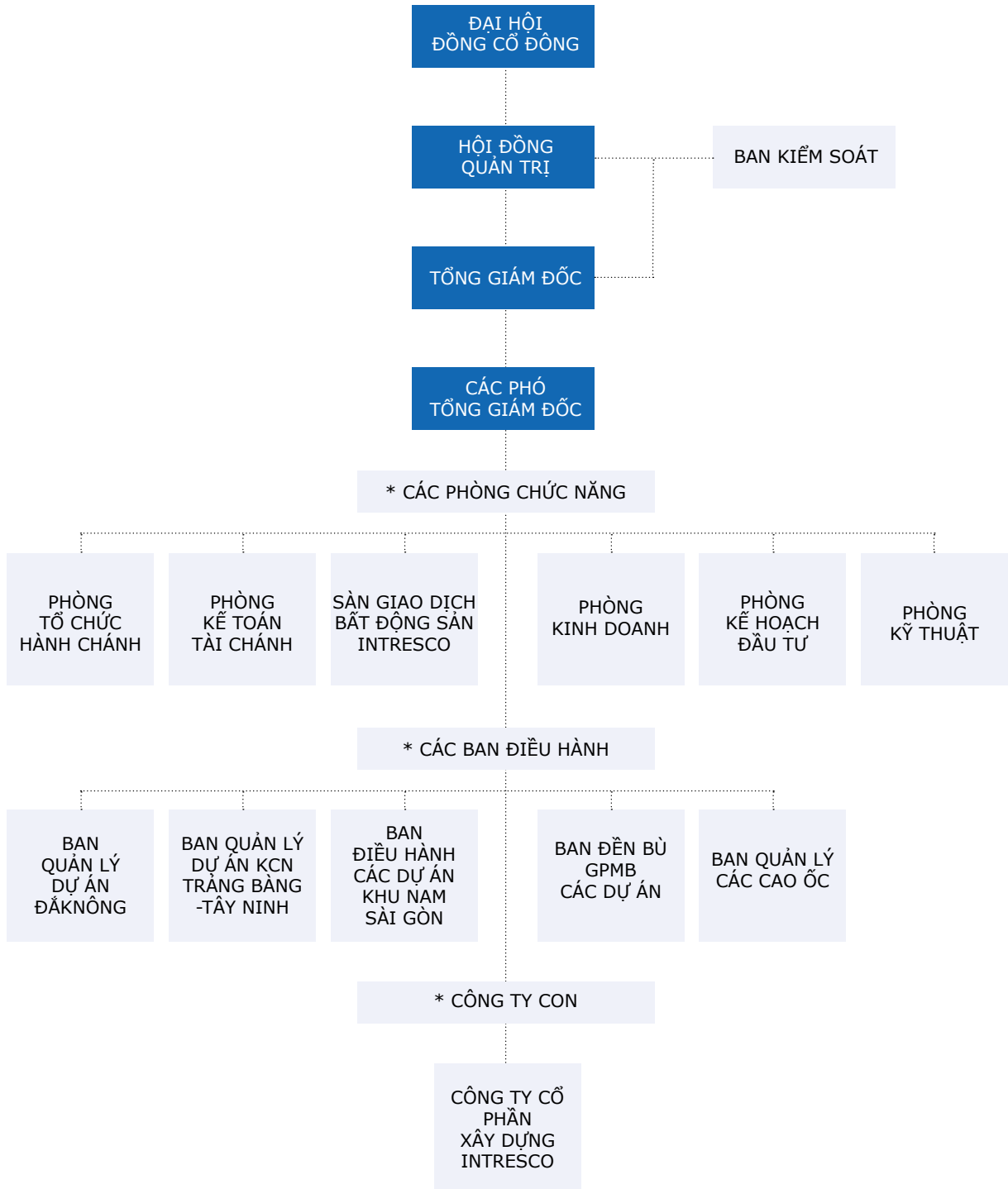
# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ







## CƠ CẤU TỔ CHỨC



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

---

Ông **NGUYỄN THỨC QUANG** - Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1957

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

Ông Quang có 23 năm làm việc tại công ty, lần lượt đảm nhiệm các vị trí quan trọng tại phòng kỹ thuật và phòng Thiết kế của công ty. Năm 1997, ông giữ chức vụ Phó Giám Đốc công ty. Năm 2001, Ông là thành viên HĐQT đồng thời là Phó Tổng giám đốc, tháng 9/2010 ông giữ vai trò là quyền chủ tịch HĐQT, đến tháng 5/2011 ông được đại hội đồng cổ đông công ty bầu lại vào Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2011-2015 và giữ vai trò là Chủ Tịch Hội Đồng Quản trị công ty nhiệm kỳ 2011-2015.

---

Ông **TRƯƠNG MINH THUẬN** - Tổng Giám Đốc – Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Thuận có 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp, bất động sản và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt của Xí nghiệp Xây dựng Số 2 - đơn vị trực thuộc công ty. Năm 2005, ông là Phó Tổng Giám Đốc Công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT công ty. Hiện ông là thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty và là Chủ Tịch HĐQT công ty CP Xây Dựng Intresco.

---

Bà **DƯƠNG THANH THỦY** - Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1961

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

---

Bà **LÊ THỊ KHÁNH XƯƠNG** - Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1955

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

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

---

Ông **LÊ TUẤN** - Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1984

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

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

---

---

Ông **LÊ VĂN TRƯỜNG** - Phó tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1954

Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa học kinh tế

Ông Lê Văn Trường còn gát tại công ty từ năm 2000, đảm nhiệm vị trí Trưởng Phòng tiếp thị Quảng cáo. Năm 2005 ông giữ chức Phó Tổng Giám Đốc công ty – phụ trách mảng đền bù giải phóng mặt bằng. Hiện là phó Tổng giám đốc công ty.

---

Ông **NGUYỄN BÁ ĐÀI** - Phó tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1955

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

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

---

## KẾ TOÁN TRƯỞNG – BAN KIỂM SOÁT

---

Ông **ĐOÀN HỮU CHÍ** - Kế Toán Trưởng

Năm sinh: 1973

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

Ông chí có hơn 16 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.

---

Bà **PHẠM THỊ ANH TRANG** - Trưởng Ban Kiểm Soát

Năm sinh: 1967

Trình độ chuyên môn: Cử Nhân Kinh Tế - Cử nhân Hành Chánh

Bà Trang làm việc tại Phòng Kế toán Tài chính công ty từ năm 2001, năm 2004 giữ vị trí Phó phòng kế toán tài chính. Năm 2006 bà được bầu vào Ban kiểm soát và giữ chức Trưởng ban cho đến nay.

---

Bà **PHAN THỊ HỒNG LIÊN** - Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1960

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

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

---



Bà **NGUYỄN THỊ LANG** – Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1966

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, cử nhân ngoại ngữ

Bà Lang là Phó Giám Đốc kiêm kế toán Trưởng Công ty TNHH XD TM Trung Sơn. Từ năm 2001 đến nay là thành viên ban kiểm soát công ty.

## CÁC THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Tháng 5/2011, Ông **NGUYỄN THỨC QUANG** – Chủ tịch HĐQT công ty thôi giữ chức danh Phó tổng giám đốc và là người công bố thông tin.

Ông **NGUYỄN BÁ ĐÀI** – Phó Tổng Giám Đốc công ty, phụ trách công bố thông tin từ tháng 5/2011.

## CƠ CẤU NGƯỜI LAO ĐỘNG

Stt	Chi tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
<b>1</b>	<b>Tổng số lao động</b>	<b>205</b>	
<b>2</b>	<b>Phân theo trình độ lao động</b>	<b>205</b>	<b>100,00%</b>
	Thạc sĩ	3	1,46%
	Đại học	98	47,80%
	Cao đẳng	6	2,93%
	Trung cấp	13	6,34%
	Công nhân kỹ thuật	45	21,95%
	Trình độ khác	40	19,51%
<b>3</b>	<b>Phân theo HĐLĐ</b>	<b>205</b>	<b>100,00%</b>
	HĐLĐ không thời hạn	98	47,80%
	HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	101	49,27%
	HĐLĐ dưới 1 năm	6	2,93%

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

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



**THÔNG TIN CỔ ĐÔNG/  
THÀNH VIÊN GÓP VỐN VÀ  
QUẢN TRỊ CÔNG TY**





## CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI THỜI ĐIỂM 19/03/2012

	Số lượng CP	Tỷ lệ
<b>Vốn nhà nước</b>	<b>11.158.593</b>	<b>16,15%</b>
<b>Tổ chức</b>	<b>22.693.883</b>	<b>32,85%</b>
+ Cổ phiếu quỹ	440.360	0,64%
+ Trong nước	7.054.452	10,21%
+ Ngoài nước	15.199.071	22,00%
<b>Cá Nhân:</b>	<b>35.234.211</b>	<b>51,00%</b>
- Trong nước	34.543.344	50,00%
- Ngoài nước	690.867	1,00%

### CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC VÀ CỔ ĐÔNG LỚN

#### Danh sách cổ đông lớn và nhà nước

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	VIETNAM AZALEA FUND LIMITED	Tầng 8, Capital Place, 6 Thái Văn Lung, Quận 1, 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  
 Website : www.rescovn.com

#### Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh địa ốc, kho, bãi, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở. Kinh doanh dịch vụ kho, bãi, văn phòng cho thuê. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật. Trang trí nội thất. Sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng, nâng cấp các loại công trình xây dựng. Sản xuất, lắp đặt, sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng và kinh doanh thang máy, các thiết bị nhà cao cấp và cao tầng. Kinh doanh vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, vật liệu trang trí nội thất. Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đấu giá bất động sản.

Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản. Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng và giám sát thi công). Lập dự án đầu tư. Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng. Mua bán vật tư, máy móc thiết bị thuộc ngành xây dựng.

### **VIETNAM AZALEA FUND LIMITED**

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

#### *Trụ sở*

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

### **THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CÁC CỔ ĐÔNG LỚN**

Tháng 12/2011 : VIETNAM AZALEA FUND LIMITED tăng tỉ lệ sở hữu từ 7.919.140 cổ phiếu (11,46%) lên 13.729.300 cổ phiếu (19,87%).

### **CỔ ĐÔNG NƯỚC NGOÀI**

Có tổng cộng 81 cổ đông nước ngoài, sở hữu 16.215.665 cổ phiếu Công ty, chiếm tỷ lệ 23% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

### **THÔNG TIN CỔ PHIẾU**

Cổ phiếu quỹ: từ ngày 10/12/2010 – 10/03/2011: đã mua 440.360 cổ phiếu quỹ, chiếm tỷ lệ 0,64%.

# HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

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

- Công tác đền ơn đáp nghĩa: Cán bộ công nhân viên công ty đóng góp phụng dưỡng Mẹ Việt Nam anh hùng, hỗ trợ nhà tình nghĩa, 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, tham gia trồng rừng phòng hộ tại Cần Giờ...

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.

*Đoàn thanh niên Intresco trồng rừng phòng hộ Cần Giờ*







Tặng quà cho đồng bào dân tộc tại Đắk Nông



Thăm Nghĩa Trang liệt sỹ Rừng Sắt



Tổ chức hội thi An toàn lao động & PCCC cho Công nhân





# BÁO CÁO KIỂM TOÁN

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2011
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên	
Ông Lê Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2011
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên	
Ông Vũ Anh	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2011
Ông Lê Văn Trường	Thành viên	từ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2011

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Đài	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Trường	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### **CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc  
Ngày 20 tháng 3 năm 2012

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### **Kính gửi: Các Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà ("Công ty") và công ty con ("Tập đoàn") được trình bày từ trang 4 đến trang 43 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên cơ sở công tác kiểm toán của chúng tôi.

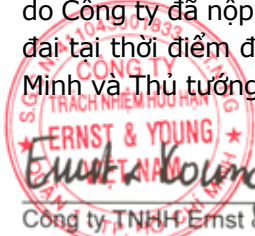
### **Cơ sở ý kiến kiểm toán**

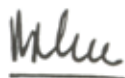
Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### **Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các 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 Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Tuy không đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 31 – Vấn đề khác của các báo cáo tài chính hợp nhất. Theo Thông báo nộp tiền sử dụng đất từ Chi Cục thuế Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty được yêu cầu phải nộp thêm tiền sử dụng đất với số tiền là 244.550.400.000 VNĐ do sự thay đổi về việc áp dụng khung giá tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, Ban Giám đốc cho rằng Công ty sẽ không thuộc đối tượng trong việc thay đổi này, do Công ty đã nộp đủ tiền sử dụng đất theo các quy định pháp luật hiện hành có hiệu lực về đất đai tại thời điểm đó. Công ty đã làm thủ tục khiếu nại lên Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Thủ tướng Chính phủ. Hiện tại, kết luận cuối cùng của vấn đề này chưa được xác định.


  
**Ernst & Young Vietnam Ltd.**
  
 Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Mai Việt Hùng Trần  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ KTV số: D.0048/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2012



Bùi Xuân Vinh  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ KTV số: 0842/KTV

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100 A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.220.462.451.574</b>	<b>2.213.509.021.612</b>
<b>110 I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>16.525.188.339</b>	<b>64.936.167.182</b>
111 1.	Tiền		8.525.188.339	21.936.167.182
112 2.	Các khoản tương đương tiền		8.000.000.000	43.000.000.000
<b>130 II.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>476.237.213.195</b>	<b>711.779.928.307</b>
131 1.	Phải thu khách hàng	5	223.125.488.034	307.178.454.633
132 2.	Trả trước cho người bán	6	199.426.351.789	192.101.464.036
135 3.	Các khoản phải thu khác	7	63.935.898.583	222.888.810.849
139 4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.250.525.211)	(10.388.801.211)
<b>140 III.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.727.310.853.899</b>	<b>1.435.720.315.122</b>
141 1.	Hàng tồn kho		1.838.896.483.021	1.449.377.747.375
149 2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(111.585.629.122)	(13.657.432.253)
<b>150 IV.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>389.196.141</b>	<b>1.072.611.001</b>
158 1.	Tài sản ngắn hạn khác		389.196.141	1.072.611.001
<b>200 B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>540.868.988.364</b>	<b>559.693.613.114</b>
<b>220 I.</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>51.084.279.830</b>	<b>55.060.487.016</b>
221 1.	Tài sản cố định hữu hình	9	51.076.173.352	55.039.813.871
222	Nguyên giá		72.979.353.113	75.044.829.765
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(21.903.179.761)	(20.005.015.894)
227 2.	Tài sản cố định vô hình	10	8.106.478	20.673.145
228	Nguyên giá		37.700.000	37.700.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(29.593.522)	(17.026.855)
<b>240 II.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>103.194.563.425</b>	<b>104.878.313.985</b>
241 1.	Nguyên giá		110.541.642.390	107.883.472.355
242 2.	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.347.078.965)	(3.005.158.370)
<b>250 III.</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>353.433.706.302</b>	<b>396.628.330.255</b>
252 1.	Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	267.647.506.302	269.524.830.255
258 2.	Đầu tư dài hạn khác	12.2	102.046.200.000	159.251.500.000
259 3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(16.260.000.000)	(32.148.000.000)
<b>260 IV.</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>33.156.438.807</b>	<b>3.126.481.858</b>
261 1.	Chi phí trả trước dài hạn		5.050.711.941	903.807.329
262 2.	Tài sản thuế TNDN hoãn lại	25.2	28.043.726.866	2.160.674.529
268 3.	Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.761.331.439.938</b>	<b>2.773.202.634.726</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300 A.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>957.442.989.002</b>	<b>818.481.144.232</b>
<b>310 I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>778.793.431.065</b>	<b>631.293.501.961</b>
311 1.	Vay và nợ ngắn hạn	14	231.545.297.880	174.702.337.051
312 2.	Phải trả người bán		41.518.635.051	20.810.945.272
313 3.	Người mua trả tiền trước	15	323.481.123.201	275.159.808.601
314 4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	90.650.912.755	106.488.052.870
315 5.	Phải trả người lao động		528.805.000	1.396.202.001
316 6.	Chi phí phải trả	17	13.435.400.491	11.985.262.480
319 7.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	62.733.176.281	21.853.155.562
320 8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn		6.951.852.198	12.991.904.153
338 9.	Doanh thu chưa thực hiện		6.769.444.245	6.785.092.325
343 10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.178.783.963	(879.258.354)
<b>330 II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>178.649.557.937</b>	<b>187.187.642.271</b>
333 1.	Phải trả dài hạn khác	19	1.955.315.591	-
334 2.	Vay dài hạn		173.684.000.000	185.263.000.000
336 3.	Dự phòng trợ cấp thôi việc		3.010.242.346	1.924.642.271
<b>400 B.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>20.1</b>	<b>1.797.398.013.319</b>	<b>1.954.721.490.494</b>
<b>410 I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>1.797.398.013.319</b>	<b>1.954.721.490.494</b>
411 1.	Vốn cổ phần		690.866.880.000	690.866.880.000
412 2.	Thặng dư vốn cổ phần		974.114.436.600	974.114.436.600
414 3.	Cổ phiếu quỹ		(9.825.117.611)	-
417 4.	Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418 5.	Quỹ dự phòng tài chính		26.559.466.833	16.417.006.154
420 6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		85.041.860.950	242.682.681.193
<b>439 C.</b>	<b>LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>6.490.437.617</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.761.331.439.938</b>	<b>2.773.202.634.726</b>



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng  
Ngày 20 tháng 3 năm 2012



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	167.115.550.588	830.126.594.703
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	167.115.550.588	830.126.594.703
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	22	(255.659.829.206)	(605.832.936.671)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(88.544.278.618)	224.293.658.032
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	20.526.999.022	82.318.192.422
22	7. Chi phí tài chính	23	(58.226.103.603)	(48.130.762.628)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		(39.899.900.475)	(49.912.932.710)
24	8. Chi phí bán hàng		(465.727.338)	(4.278.883.863)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(32.583.968.284)	(40.922.074.207)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(159.293.078.821)	213.280.129.756
31	11. Thu nhập khác	24	11.094.691.927	60.946.926.965
32	12. Chi phí khác	24	(4.364.418.874)	(7.346.126.738)
40	13. Lợi nhuận khác	24	6.730.273.053	53.600.800.227
44	14. Lỗ từ công ty liên kết	12.1	(6.146.923.953)	(3.266.243.366)
50	15. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(158.709.729.721)	263.614.686.617
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(4.038.783.884)	(61.266.050.171)
52	17. Lợi ích (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.2	25.883.052.337	(2.765.666.240)
60	18. (Lỗ) lợi nhuận sau thuế TNDN <i>Phân bổ</i>		(136.865.461.268)	199.582.970.206
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		490.437.617	-
	18.2 Cổ đông của Công ty		(137.355.898.885)	199.582.970.206
70	19. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	(1.988)	3.390



Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng  
Ngày 20 tháng 3 năm 2012



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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>(Lỗ) lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(158.709.729.721)</b>	<b>263.614.686.617</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	8.570.363.748	6.454.977.951
03	Các khoản dự phòng		121.027.712.860	(7.630.331.492)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	31.437.272
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.476.950.740)	(64.550.311.835)
06	Chi phí lãi vay	23	39.899.900.475	49.912.932.710
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(3.688.703.378)</b>	<b>247.833.391.223</b>
09	Giảm các khoản phải thu		199.830.061.004	120.508.146.390
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(389.518.735.646)	108.414.129.316
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		126.585.760.946	(541.130.985.224)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(4.186.904.612)	2.037.420.393
13	Tiền lãi vay đã trả		(35.522.091.935)	(42.999.869.982)
14	Thuế TNDN đã nộp	25.1	(13.769.699.571)	(26.039.149.652)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(4.745.161.955)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(120.270.313.192)</b>	<b>(136.122.079.491)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	9,11	(2.917.196.002)	(3.049.188.635)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	24	173.636.364	1.842.727.273
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.269.600.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.141.395.000	17.140.000.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		13.320.933.329	17.441.771.834
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>36.449.168.691</b>	<b>33.375.310.472</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	-	496.019.106.600
32	Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	20.1	(9.825.117.611)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	269.847.508.037	274.493.394.370
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(224.583.547.208)	(567.145.947.126)
36	Cổ tức đã trả	(28.677.560)	(58.853.317.510)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>35.410.165.658</b>	<b>144.513.236.334</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(48.410.978.843)</b>	<b>41.766.467.315</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>64.936.167.182</b>
<b>61</b>	<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>-</b>	<b>(24.372.856)</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>16.525.188.339</b>
			<b>64.936.167.182</b>

Đoàn Hữu Chí  
Kế toán trưởng  
Ngày 20 tháng 3 năm 2012



Trương Minh Thuận  
Tổng Giám đốc





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011**



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ  
INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC  
VP: 18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM  
ĐT: (84.8) 38230256 - Fax: (84.8) 38293764  
[www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)