



## **BÁO CÁO**

### **HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2014**

Thị trường bất động sản đã có những chuyển biến tích cực hơn so với những năm trước, những dự án phù hợp với nhu cầu ở của khách hàng vẫn được đón nhận. Bên cạnh đó việc tiếp cận nguồn vốn thuận lợi hơn.

Trong điều kiện này, năm 2014 công ty đã từng bước thu hẹp những dự án kém hiệu quả, dự án nhỏ lẻ và thực hiện được các pháp lý quan trọng để đầu tư những dự án tương lai.

#### **I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Theo kế hoạch, nguồn thu năm 2014 được ghi nhận từ chuyển nhượng dự án Intresco Tower, chuyển nhượng phần đất đã đền bù của một số dự án khác, hoạt động xây lắp và cho thuê bất động sản.

Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh năm 2014 đạt được như sau:

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾ HOẠCH (triệu đồng)	THỰC HIỆN (triệu đồng)	% KẾ HOẠCH
1	Doanh thu	417.990	<b>471.855</b>	112,9%
	<i>Kinh doanh nhà</i>	<i>346.800</i>	<i>354.609</i>	<i>102,3%</i>
	<i>Xây lắp</i>	<i>30.000</i>	<i>81.126</i>	<i>270,4%</i>
	<i>Dịch vụ và tài chính</i>	<i>41.190</i>	<i>36.120</i>	<i>87,7%</i>
2	Chi phí đầu tư	539.519	89.805	16,6%
3	Nộp ngân sách	48.000	29.813	62,1%
4	Lãi	12.000	7.300	60,8%

Trong đó:

- Doanh thu kinh doanh nhà được ghi nhận từ việc chuyển nhượng toàn bộ dự án Intresco Tower và một phần của các dự án nhỏ lẻ khác.
- Doanh thu xây lắp được ghi nhận từ việc xây dựng các công trình trong các dự án của công ty.
- Hoạt động cho thuê các mặt bằng thương mại của công ty vẫn ổn định trong thời gian qua.

## II. ĐẦU TƯ DỰ ÁN

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

- Dự án Long Thới – Nhơn Đức (huyện Nhà Bè):
  - Đã đền bù 95% trên tổng diện tích dự án 55,412 ha, đã lập phương án đền bù trình huyện Nhà Bè để được hỗ trợ đền bù phần diện tích còn lại 3,27 ha.
  - San lấp hoàn chỉnh phần diện tích đã đền bù và đã thực hiện một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật.
  - Nhận được quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân Tp.HCM và quyết định về tiền sử dụng đất.
- Dự án Intresco Plaza:
  - Đã thiết kế dự án
  - Đã có quyết định về tiền sử dụng đất của Sở tài chính Tp.HCM.
- Các dự án khác
  - Dự án Thiên Phú Intresco Highland (Đắk Nông) (10,7 ha): tiếp tục các thủ tục để nhận đất.
  - Dự án khác (Long Phước, Quận 9): tiếp tục chuyển nhượng các phần đất khoảng 16ha còn lại.

Hoàn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ cho khách hàng tại cao ốc Thịnh Vương và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư 6B để thu hồi phần tiền còn lại và kết thúc dự án.

## III. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

- Đến nay, công ty còn đầu tư vốn vào 8 đơn vị (trong đó có 01 công ty con) với tổng vốn đầu tư là **170,05** tỉ đồng.

## IV. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

- Thực hiện chính sách tiết kiệm trong các hoạt động nhằm giảm chi phí quản lý.
- 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.

## V. ĐÁNH GIÁ

- **Những mặt làm được**
  - Các pháp lý quan trọng của 2 dự án lớn (Intresco Plaza và KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM) đã hoàn thành cơ bản.
  - Tiếp tục thu hẹp những dự án nhỏ lẻ.
  - Hoàn thành việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư 13E (Bình Chánh), 6B (Bình Chánh) cao ốc Thịnh Vương để kết thúc dự án và thu hồi giá trị còn lại của hợp đồng.
- **Những mặt hạn chế**

- Việc triển khai các dự án còn chậm do bị tác động bởi yếu tố khách quan như pháp lý, thị trường và cả chủ quan của công ty.
- Do tác động của suy thoái kinh tế nên công ty đã giảm tiến độ đầu tư dự án nhằm giảm chi phí nên tạo các “khoảng trống” trong kinh doanh sản phẩm.

# KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2015

Thị trường bất động sản đang từng bước khởi sắc hơn sau thời gian khó khăn và trầm lắng của nền kinh tế, những sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng vẫn được đón nhận. Vì vậy, năm nay công ty tập trung triển khai đầu tư và kinh doanh dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè và Trung tâm TM-DV-Căn hộ - Khách sạn Intresco Plaza; đồng thời chuẩn bị thủ tục đầu tư cho các dự án khác để có thể khai thác ở thời điểm thích hợp trong tương lai.

## Mục tiêu

- Triển khai đầu tư dự án Intresco Plaza.
- Đầu tư và kinh doanh dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè – Tp.HCM.
- Thoái vốn đầu tư tài chính theo phương thức phù hợp.
- Thu hồi công nợ để tăng thanh khoản.

## I. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – THỰC HIỆN DỰ ÁN

Sau thời gian gián tiến độ đầu tư dự án, năm nay công ty tập trung đầu tư vào 2 dự án lớn là Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM và dự án Trung tâm thương mại – Căn hộ - Khách sạn Intresco Plaza. Dự án Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM tiếp tục đầu tư và kinh doanh trong năm nay, dự án dự án Intresco Plaza dự kiến sẽ kinh doanh từ năm 2016, các dự án này sẽ được ghi nhận doanh thu từ các năm sau.

Trong năm 2015, doanh thu sẽ được ghi nhận từ những dự án nhỏ lẻ, phần còn lại của các dự án đã kinh doanh và từ hoạt động xây lắp, cho thuê bất động sản.

STT	HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ (triệu đồng)
<i>I</i>	<i>DOANH THU</i>	<i>242.000</i>
1	Kinh doanh nhà	180.000
2	Xây lắp	50.000
3	Dịch vụ	12.000
II	CHI PHÍ ĐẦU TƯ	450.000
III	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	20.000

## II. PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN

### I. Đầu tư dự án

Công ty sẽ tiếp tục triển khai đầu tư các dự án sau khi cân nhắc các yếu tố như nguồn vốn, thị trường và hiệu quả của dự án.

- *Khu đất 6F Ngô Thời Nhiệm, Quận 3, Tp.HCM*: hoàn thành việc định giá khu đất, đóng tiền sử dụng đất và chuyển nhượng dự án.
- *Cao ốc văn phòng tại khu Lô E6 – An Phú An Khánh, Quận 2* (sở hữu của công ty là 5.150m<sup>2</sup>): tìm đối tác chuyển nhượng lại dự án.
- *Dự án Cao ốc Căn hộ - TMDV – Khách sạn Intresco Plaza (Quận 3 – Tp.HCM)*: diện tích khu đất 6.582 m<sup>2</sup> tọa lạc trên 2 mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa và Lý

Chính Thăng, Quận 3, Tp.HCM. Năm nay, công ty sẽ đóng tiền sử dụng đất và thực hiện một số pháp lý còn lại để khởi công dự án.

- **Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè 55,4ha:** đầu tư một số hạng mục hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của dự án nhằm đáp ứng nhu cầu của người mua dự án. Dự án sẽ được đầu tư và kinh doanh từng phần theo hình thức bán nhà hoặc bán nền đã có móng.
- **Dự án Thiên Phú Intresco Highlands Dak Nông 10,7ha:** làm thủ tục giao đất giai đoạn 2 và điều chỉnh quy hoạch 1/500.
- **Dự án Long Phước – Quận 9 – Tp.HCM:** tiếp tục chuyển nhượng theo hình thức thích hợp.
- Thực hiện rà soát các hồ sơ để bàn giao hạ tầng các dự án 6B-lô số 7, dự án 13E Phong Phú, ...

## 2. 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.

## 3. Công tác kinh doanh – Tiếp thị

- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là đối tượng khách thuê bất động sản và cư dân tại các khu dân cư.
- Tìm kiếm khách hàng để chào bán các sản phẩm của công ty.

## 4. Công tác tài chính

- Huy động vốn theo hình thức phát hành trái phiếu để đầu tư dự án Intresco Plaza và KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM.
- Tăng cường thu hồi công nợ đối với các dự án đã kinh doanh.
- Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý nhằm làm giảm chi phí quản lý trên một đơn vị doanh thu.

## III. RỦI RO THỰC HIỆN

Kế hoạch này có thể không đạt được nếu:

- Không tìm được người mua như kỳ vọng.
- Pháp lý hoàn chỉnh dự án có thể không hoàn thành do yếu tố khách quan.

Năm 2015 tiếp tục là năm đầy thử thách đối với Công ty, Ban điều hành Công ty cùng với Hội Đồng Quản Trị quyết tâm điều hành công ty hoạt động có hiệu quả hơn, tập trung khai thác những dự án tiềm năng để nâng cao giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của cổ đông cùng tập thể CBCNV công ty.

Trân trọng.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ**

