



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2014

Năm 2014, tình hình chính trị – kinh tế – xã hội tại nhiều khu vực trên thế giới còn nhiều biến động, gây ảnh hưởng nhất định đến sự tăng trưởng kinh tế của khu vực và Việt Nam. Kinh tế trong nước đang tập trung cơ cấu hệ thống tín dụng ngân hàng, doanh nghiệp nhà nước, thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh và tiếp tục được đầu tư với những khó khăn thử thách mới. Thị trường bất động sản tuy đã có từng bước chuyển biến tốt hơn với nguồn cung sản phẩm dồi dào, đặc biệt là phân khúc căn hộ có giá trị trung bình, nhưng vẫn chưa thật sự thuyết phục và nâng cao niềm tin của người tiêu dùng khi tham gia thị trường.

1. Kết quả hoạt động năm 2014

Trước tình hình lượng hàng tồn kho dờ dang còn nhiều, nguồn cung sản phẩm dồi dào, các chính sách và quy định về lĩnh vực đất đai và nhà ở chưa đồng bộ và chưa hỗ trợ doanh nghiệp với tình hình khó khăn như hiện nay, công ty đã chịu áp lực rất lớn trong việc triển khai đầu tư các dự án dờ dang, thu hồi vốn góp và thoái vốn đầu tư tài chính. Hội đồng quản trị đã tập trung vào các nội dung chủ yếu như sau:

- Tiếp tục tập trung tái cơ cấu các dự án đầu tư: cơ bản hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư và từng bước đầu tư hạ tầng dự án khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè – 55,4ha, chuyển nhượng các dự án nhỏ lẻ ở các quận trung tâm, khai thác các khu đất lõm của các dự án đã đền bù với nhiều hình thức khác nhau, cơ bản hoàn tất pháp lý đầu tư dự án lớn, tiềm năng: Intresco Plaza 83 Lý Chính Thắng – Quận 3; chuyển nhượng dự án Intresco Tower - 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ, Q. Phú Nhuận.
- Tiếp tục các biện pháp thu hồi vốn góp tại các công ty liên kết hoạt động không hiệu quả, thoái vốn đầu tư tài chính, củng cố công tác quản trị công ty, minh bạch hóa hoạt động và thông tin theo qui định công ty niêm yết hướng đến đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của đơn vị.

Kết quả trong năm 2014, do còn thiếu các sản phẩm gối đầu, đồng thời một số dự án chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu nên công ty chưa đạt được chỉ tiêu lợi nhuận mà

Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Theo báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, doanh thu 471,86 tỷ đồng (112,9% so với kế hoạch 417,99 tỷ đồng), lợi nhuận 7,3 tỷ đồng (60,8% so với kế hoạch 12 tỷ đồng), chủ yếu do giảm giá dự phòng dự án.

2. Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị năm 2014

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 9 phiên họp và ban hành 13 nghị quyết và quyết định kịp thời thuộc phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của Hội đồng quản trị, 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: đầu tư dự án hoặc chuyển nhượng dự án phù hợp với tình hình thị trường, công tác quản trị công ty...

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị đã tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc tăng số lượng thành viên HĐQT công ty từ 5 thành viên lên 7 thành viên. Kết quả thu được sau khi kiểm phiếu có 39,6% số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông phản hồi, trong đó có 32,25% số cổ phần đồng ý, 6,57% số cổ phần không đồng ý và 0,78% số cổ phần có ý kiến khác. Căn cứ theo Điều 21 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Dầu tư – Kinh doanh nhà được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 16/4/2013, việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc tăng số lượng thành viên HĐQT Công ty từ 5 thành viên lên 7 thành viên không đủ điều kiện để thông qua (chưa đạt 75% tỉ lệ thông qua theo Điều 21 của Điều lệ)

Hội đồng quản trị đã thực hiện phối hợp hoạt động với Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc điều hành theo nhiệm vụ cụ thể của các bên trong quá trình hoạt động của công ty. Tổng giám đốc điều hành cũng đã triển khai thực hiện các nghị quyết và các vấn đề ủy quyền khác của Hội đồng quản trị đối với Tổng giám đốc điều hành trong quá trình quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty phù hợp với pháp luật và điều lệ tổ chức hoạt động của công ty.

3. Tình hình tài chính (đến 31/12/2014):

3.1 Về cơ cấu tài sản:

- Tổng tài sản là: 2.165,28 tỷ đồng (giảm 6,6% so với đầu năm 2.317,18 tỷ đồng), trong đó tài sản ngắn hạn là 1.769,95 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 395,32 tỷ đồng.

- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / tổng tài sản: 18,26%

Tài sản ngắn hạn / tổng tài sản:	81,74%
Nợ phải trả / tổng nguồn vốn:	31,34%
Vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn:	68,66%

3.2 Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông (ngày 25/3/2015)

- Vốn điều lệ: 690.866.880.000 đồng với tổng số 2.834 cổ đông, trong đó có 69 cổ đông tổ chức và 2.768 cổ đông cá nhân.
- Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông Nhà nước:	16,15 %
Cổ đông nước ngoài:	27,71 %
Cổ đông khác:	55,50 %
Cổ phiếu quỹ:	0,64 %

4. Đánh giá chung

Năm 2014, trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, công ty đã nỗ lực ổn định hoạt động cũng như đã hết sức tập trung triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính và khai thác kinh doanh các dự án; nhưng do tính thanh khoản của thị trường chưa thật sự mạnh, các sản phẩm gói đầu của công ty còn thiếu, chưa đa dạng, mặt khác do công ty còn gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai các giải pháp triệt để và chuyên nghiệp hơn để giải quyết hàng tồn kho cũng như đầu tư khai thác dự án có hiệu quả hơn khiến công ty chưa đạt được kết quả mong muốn theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Tuy vậy, công ty cũng đã cơ bản hoàn tất các thủ tục pháp lý và chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm, khai thác một số dự án dở dang,...đưa công tác quản trị dần dần hướng đến phát triển bền vững, tiết giảm chi phí quản lý; từng bước cơ cấu lại nguồn vốn để đảm bảo nguồn lực tài chính và minh bạch hóa hoạt động và thông tin trong thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2015

1. Mục tiêu chung

Năm 2015, nền kinh tế trong nước được dự báo có mức tăng trưởng ổn định, nhưng vẫn còn nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh; thị trường bất động sản từng bước chuyển biến tốt hơn phù hợp nhu cầu người tiêu dùng.

Mục tiêu chính của công ty tập trung hướng đến việc hoàn tất việc tái cơ cấu các dự án đầu tư, thoái vốn đầu tư tài chính, tập trung nguồn lực để hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư khai thác các dự án trọng điểm như Cao ốc Intresco Plaza – Quận 3 – Tp.HCM và khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM với nhiều hình thức đầu tư phù hợp với thực tế công ty.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2015

Trên cơ sở các dự án đang triển khai dở dang, dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015 như sau:

- Tổng doanh thu: 242 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 20 tỷ đồng

3. Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2015, nhằm tiếp tục hướng chuyên nghiệp hóa trong quản lý đầu tư xây dựng dự án, tiếp thị phân phối sản phẩm và nâng cao chất lượng dịch vụ cung ứng, công ty xác định chiến lược kinh doanh và một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Tập trung hoàn tất tái cơ cấu các dự án đầu tư và thực hiện hợp tác đầu tư : tập trung đầu tư để khai thác các dự án trọng tâm như Intresco Plaza (Lý Chính Thắng – Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp.HCM) và khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM; tiếp tục chuyển nhượng các dự án lỗ, ở các quận trung tâm; tiếp tục khai thác thu hồi vốn các khu đất thuộc các dự án đã đền bù dở dang với nhiều hình thức khác nhau (dự án Tăng Nhơn Phú A-B quận 9, dự án Long Phước quận 9).
- Tập trung các biện pháp đảm bảo nguồn lực tài chính: đẩy mạnh các biện pháp triệt để nhằm thu hồi công nợ; chuyển nhượng và thoái vốn đầu tư tài chính và vốn đầu tư tại các công ty liên kết; liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư với đối tác trong và ngoài nước có uy tín để đầu tư dự án; cân đối dư nợ vay ngân hàng, phát hành trái phiếu để huy động vốn...
- 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.

Trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn hiện nay, năm 2015 là năm tiếp tục củng cố giải quyết các tồn đọng nhằm ổn định hoạt động và đặt nền tảng cho việc triển khai đầu tư các dự án trọng tâm và hướng đến việc phát triển bền vững của công ty trong các năm tiếp theo.

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 vượt qua khó khăn và tiếp tục là bạn đồng hành của các nhà đầu tư.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN THỨC QUANG