

**INTRESCO****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**
INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 3.8230 256 - Fax: 3.8293 764 www.intresco.com.vn

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2021

Kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh

STT	CHỈ TIÊU ĐT KINH DOANH	THỰC HIỆN 2020 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2021 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2021 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2020
1	Doanh thu	945.388	781.000	718.039	91,84%	75,95%
	<i>Kinh doanh nhà</i>	729.345	650.000	562.610	86,56%	77,14%
	<i>Xây lắp</i>	124.980	80.000	49.407	61,76%	39,83%
	<i>Dịch vụ, tài chính và khác</i>	91.062	51.000	106.022	207,89%	116,43%
2	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	141.457	120.000	136.068	113,39%	96,19%
3	Cổ tức	10%	10%	10%	100%	100%



Năm 2021, do tình hình dịch bệnh covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế nói chung và công ty nói riêng. Tiến độ triển khai đầu tư dự án trễ so với kế hoạch. Việc kinh doanh các sản phẩm và thu tiền từ khách hàng cũng gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, bằng sự nỗ lực, Ban điều hành công ty cùng với CBCNV công ty cơ bản đã hoàn thành kế hoạch về doanh thu và vượt kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông 2021 thông qua.

Doanh thu kinh doanh nhà năm nay chủ yếu ghi nhận từ các căn hộ của dự án Terra Royal (Quận 3), và chuyển nhượng một phần đất ở Long Phước.

Doanh thu mảng xây lắp năm nay giảm do ảnh hưởng dịch bệnh Covid, các công trình xây dựng đều phải tạm ngưng hoạt động theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước. Công ty thi công xây dựng nhà ở cho khách hàng tại các dự án của Công ty: KDC Long Thới, KDC 6B, 13E Phong Phú và các dự án của công ty.

Khu thương mại – dịch vụ - khách sạn của cao ốc Terra Royal đã đưa vào khai thác kinh doanh, tuy nhiên năm qua do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid-19 nên chưa đạt hiệu quả như mong đợi.

Về đầu tư dự án: trong năm qua, công ty tập trung hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Bình Dương). Xây dựng cụm cao ốc chung cư – văn phòng – thương mại Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai). Đồng thời tiếp tục bổ sung hồ sơ pháp lý các

dự án dở dang như KDC 6A, Lô B (Bình Chánh, Tp.HCM), Khu chung cư tại dự án KDC Long Thới (Nhà Bè – Tp.HCM).

Đầu tư tài chính

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2021 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 công ty con trị giá 376 tỷ đồng, Trong đó:

- Intresco góp 150 tỷ đồng vào Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn - nhà hàng Royal (chiếm 75% vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác khu thương mại, dịch vụ và hoạt động của khách sạn La Vela Saigon tại dự án Terra Royal.
- Công ty cổ phần Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) hiện đang triển khai dự án KDC Sabinco (Xã Trương Bình Hiệp - Thủ Dầu Một – Bình Dương với quy mô 19,3 ha. Intresco đã góp 192,96 tỷ đồng và nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco: Hoạt động chính là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Intresco đã góp 34 tỷ đồng và nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết.

Ngoài ra Công ty còn góp vốn vào một công ty liên kết: 21 tỷ đồng (chiếm 36,36% vốn điều lệ) và góp vốn vào 3 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 42,566 tỷ đồng

Tình hình tài chính

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	4.412.192	4.259.774	(3,45%)
Tài sản ngắn hạn	2.383.435	2.266.843	(4,89%)
Tài sản dài hạn	2.028.757	1.992.931	(1,77%)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	1,19	1,32	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,27	0,29	

1998
CÔNG TY
PHẦN
KINH DI
HÀ
HỒ C

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,56	0,51	
+ Hệ số Nợ/ vốn chủ sở hữu	1,27	1,06	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,34	0,26	
+ Vòng quay tổng tài Sản Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,21	0,17	

2. Kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2022

Mục tiêu

- Tiếp tục đầu tư và kinh doanh căn hộ của block D1 và D2 tại dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai).
- Hoàn thiện pháp lý, đầu tư và kinh doanh dự án khu dân cư tại Tương Bình Hiệp – Bình Dương.
- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh khu khách sạn, thương mại tại cao ốc Terra Royal.
- Tiếp tục triển khai các dự án khác như Khu chung cư dự án Long thới, KDC Long Phước – Quận 9, KDC 6A – Bình Chánh,...

Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận

STT	HẠNG MỤC	Kế hoạch 2022 (triệu đồng)
I	DOANH THU	725.000
1	Kinh doanh nhà	550.000
2	Xây lắp	80.000
3	Dịch vụ	95.000
II	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	110.000
III	Cổ tức/ vốn điều lệ	10%

Trong năm 2022, doanh thu sẽ được ghi nhận chủ yếu từ kinh doanh các căn hộ còn lại dự án Terra Royal, các căn hộ của dự án Terra Flora; chuyển nhượng một phần dự án ở Long Phước; từ hoạt động xây lắp; cho thuê bất động sản và dịch vụ.

Phương hướng thực hiện

Đầu tư dự án

- Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương): tiếp tục hoàn chỉnh các pháp lý liên quan, đầu tư hạ tầng dự án và đưa vào kinh doanh.
- Dự án khu cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai: đã có giấy chứng nhận sở hữu cho các căn hộ của block D1 và đang chào bán. Tiếp tục thi công các block còn lại.

- Dự án KDC Star Village (Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè): quản lý hoạt động xây dựng của cư dân trên dự án và tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 của dự án.
- Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM): tiếp tục công tác đền bù và thực hiện các pháp lý liên quan.

Đầu tư tài chính

Quản lý nguồn vốn đầu tư vào các công ty con và liên kết. Xem xét hỗ trợ nguồn lực để các công ty này triển khai nhanh các dự án và các hoạt động khác.

Công tác kinh doanh – Tiếp thị

- Quảng bá và chào bán các sản phẩm nhà ở và căn hộ đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Đồng thời đẩy mạnh quảng bá các dịch vụ khách sạn và hoạt động xây lắp của công ty.
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.

Công tác tài chính

- Huy động nguồn vốn từ Ngân hàng, đối tác và khách hàng để thi công và triển khai các dự án.
- Đa dạng và tối đa hóa các nguồn vốn phù hợp để đầu tư dự án hiệu quả nhất. Liên kết với ngân hàng hỗ trợ khách hàng vay vốn mua các sản phẩm của Công ty.

Công tác quản trị và quan hệ cổ đông

- Nâng cao hiệu quả quản trị công ty nhằm tăng hiệu quả hoạt động trên vốn đầu tư.
- Nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông, Intresco đã minh bạch hóa các thông tin và công bố đầy đủ, chính xác và kịp thời thông qua các báo cáo, thông báo trên các trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM, của công ty và một số báo và tạp chí khác.
- Công ty kịp thời giải đáp các thắc mắc của các cổ đông, nhà đầu tư, các công ty chứng khoán.

Năm 2022, Ban điều hành Công ty cùng với Hội Đồng Quản Trị quyết tâm điều hành công ty hoạt động có hiệu quả, tập trung khai thác những dự án sẵn có và tìm kiếm cơ hội đầu tư mới để nâng cao giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của Quý cổ đông cùng tập thể CBCNV công ty.

Trân trọng.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ



TRƯƠNG MINH THUẬN