

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2009

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TPHCM

I/ LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

1. Những sự kiện quan trọng:

- Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước được thành lập vào ngày 10/10/1988, được cổ phần hoá vào năm 2000 theo quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ.

- Vốn điều lệ :

- + Tháng 01 Năm 2001: 25.000.000.000 đồng.
- + Tháng 07 Năm 2006: 36.253.000.000 đồng
- + Tháng 04 Năm 2007: 100.253.000.000 đồng.
- + Tháng 12 Năm 2007: 200.253.000.000 đồng.
- + Tháng 02 Năm 2009: 230.288.960.000 đồng.

- Niêm yết: Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà niêm yết cổ phiếu trên Sàn giao dịch chứng khoán TPHCM vào tháng 9/2009 – Mã chứng khoán ITC, theo quyết định số 115/QĐ-SDGHCM ngày 24/9/2009 của Sở giao dịch chứng khoán TPHCM.

- Đăng ký nhãn hiệu hàng hóa: Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà được Cục Sở hữu Trí tuệ cấp giấy chứng nhận nhãn hiệu hàng hóa số 85985 theo quyết định số 10861/QĐ-SHTT ngày 13/8/2007.

- Hệ thống chất lượng: Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà được tổ chức URS của Anh Quốc cấp giấy chứng nhận số 34702/A/0001/UK/En ngày 02/7/2009 về Hệ thống quản lý chất lượng đạt tiêu chuẩn ISO 9001 : 2008.

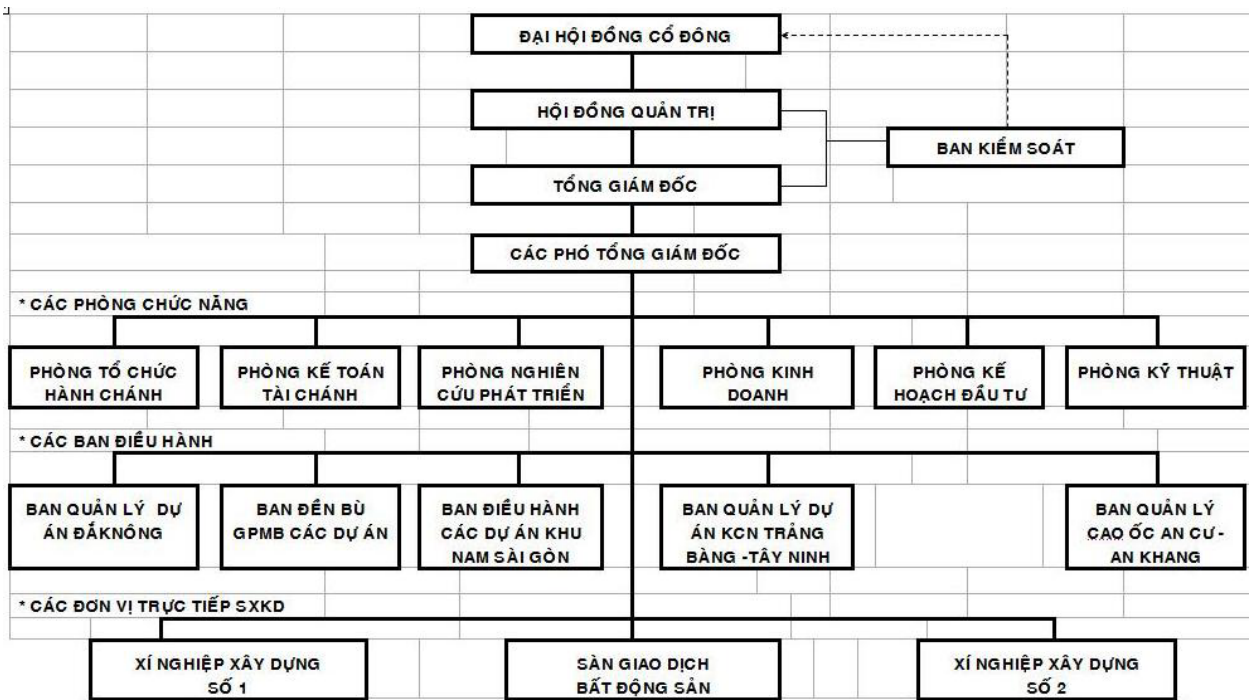
2. Ngành nghề kinh doanh chính:

- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Thực hiện các dịch vụ về bất động sản;
- Tư vấn lập dự án đầu tư, thiết kế quy hoạch;
- Khảo sát thiết kế công trình xây dựng;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, 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;
- Xuất nhập khẩu trực tiếp vật tư, máy móc thiết bị ngành xây dựng;

- Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
- Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê ; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí, sân golf;
- Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản.

3. Cơ cấu tổ chức của Công ty:

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



*HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Ông Nguyễn Văn Khởi: Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ công tác hiện nay:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hoà;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư – Xây dựng – Điện Sài Gòn
 - Ủy viên HĐQT Công ty CP Đầu tư – Phát triển Gia Định.

2. Ông Trương Minh Thuận: Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay:
 - Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Bắc Trung Nam;

3. Ông Nguyễn Thúc Quang: Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay:
 - Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bê tông Hải Âu;
 - Ủy viên HĐQT - Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư An Đông – Liksin.

4. Ông Lê Văn Trường: Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc.

5. Ông Trần Vũ Anh - Thành viên HĐQT

- Chức vụ công tác hiện nay:
 - Phó Giám Đốc điều hành – VinaCapital Real Estate, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư bất động sản VinaLand.

6. Bà Lê Thị Khánh Xương: Thành viên HĐQT.

7. Bà Dương Thanh Thủy: Thành viên HĐQT.

*** BAN KIỂM SOÁT:**

1. Bà Phạm Thị Anh Trang - Trưởng Ban kiểm soát

2. Bà Phan Thị Hồng Liên: Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ công tác hiện nay: Ủy viên HĐQT Công ty CP Sài Gòn Sân Bay;

3. Bà Nguyễn Thị Lang: Thành viên Ban kiểm soát.

*** BAN ĐIỀU HÀNH:**

1. Ông Trương Minh Thuận - Tổng Giám đốc Công ty

- Ngày sinh: 01/11/1957 - Nơi sinh: Bình Thuận
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.
- Trình độ chính trị: Cao cấp lý luận chính trị.

2. Ông Nguyễn Thúc Quang - Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 21/01/1957 - Nơi sinh: Thừa Thiên – Huế
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế.
- Trình độ chính trị: Cao cấp lý luận chính trị

3. Ông Lê Văn Trường - Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 15/12/1954 - Nơi sinh: Trảng Bàng – Tây Ninh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa học kinh tế.
- Trình độ chính trị: Trung cấp chính trị

4. Ông Nguyễn Bá Đài - Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 01/11/1955
- Nơi sinh: Thừa Thiên – Huế
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư địa chất, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

II/ BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2009:

Trước những biến động phức tạp của thị trường bất động sản và áp lực nặng nề của việc bảo đảm nguồn tài chính để hoạt động, nhằm thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 24/04/2009, Hội đồng quản trị Công ty phải xác định chiến lược kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế của thị trường và năng lực nội tại của đơn vị tập trung vào một số nội dung chủ yếu như sau:

- Cơ cấu danh mục đầu tư dự án theo thứ tự ưu tiên: tiếp tục triển khai và khai thác các dự án dở dang có khả năng thu hồi vốn nhanh, chuyển nhượng một số dự án bất động sản và phần vốn góp của Công ty trong một số dự án để thu hồi vốn, giãn tiến độ đầu tư các dự án dài hạn.

- Cân đối lại nguồn tài chính: tăng cường thu hồi công nợ, giải quyết các nợ vay đáo hạn ngân hàng, mở rộng các hình thức huy động vốn khác nhau từ các đơn vị liên kết trong và ngoài nước.

- củng cố công tác quản trị Công ty; nâng cao chất lượng nguồn năng lực theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp; đẩy mạnh công tác marketing và quảng bá thương hiệu INTRESCO trên thị trường.

Kết quả trong năm 2009, Công ty đã thực hiện tổng doanh thu 713,086 tỷ đồng đạt 120,56% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế 109,488 tỷ đồng đạt 109,49% kế hoạch; lãi cơ bản trên cổ phiếu là 4.754 đồng. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện việc Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc điều hành vào tháng 11/2009 khi cổ phiếu ITC niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hose và đã chọn Công ty Ernst & Young để kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2009.

2. Tình hình tài chính : (thời điểm 31/12/2009):

2.1. Cơ cấu tài sản :

+ Tổng tài sản :	2.951.706.020.876 đồng
- Tài sản ngắn hạn :	2.341.876.642.608 đồng
- Tài sản dài hạn:	609.829.378.268 đồng
+ Nguồn vốn :	2.951.706.020.876 đồng
- Nợ phải trả:	1.633.263.088.162 đồng
- Vốn chủ sở hữu :	1.318.442.932.714 đồng
+ Tỷ lệ:	
- Tài sản dài hạn/tổng tài sản :	20,66%
- Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản:	79,34%
- Nợ phải trả/tổng tài sản:	55,33%
- Vốn chủ sở hữu/tổng tài sản :	44,67%

2.2. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông:

- Vốn điều lệ Công ty năm 2009 không thay đổi: 230.288.960.000 đồng với 23.028.896 cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. So với giá giao dịch là 55.000 đồng/cổ phiếu khi niêm yết trên sàn Hose ngày 19/10/2009 thì giá giao dịch cổ phiếu ITC vào trung tuần tháng 03/2010 là trên 90.000 đồng/cổ phiếu.

- Tính đến ngày 20/01/2010 với tổng số trên 3.100 cổ đông (so với ngày 4/9/2009: 695 cổ đông), cơ cấu cổ đông hiện nay như sau:

+ Cổ đông vốn Nhà nước :	16,15%
+ Cổ đông cá nhân và tổ chức :	83,85%

Trong đó :	- CB.CNV :	7,59%
	- Cổ đông ngoài DN:	61,96%
	- Cổ đông nước ngoài :	10,47%

3. Đánh giá chung:

Năm 2009, tuy tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn và thị trường bất động sản chưa thật sự có dấu hiệu phục hồi, Công ty cũng đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch năm 2009 cũng như đã thực hiện đầy đủ các nội dung của nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2009. Tuy nhiên, mặc dù có chuẩn bị phát triển nhiều dự án đa dạng với nhiều quy mô khác nhau nhằm phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2009 và những năm tiếp theo, do gặp nhiều khó khăn trong việc vay vốn ngân hàng và chưa khai thông các phương thức huy động vốn khác nên công ty đã không đảm bảo đủ và kịp thời nguồn lực tài chính và triển khai có hiệu quả các dự án trong năm 2009.

Mặt khác, chiến lược marketing, kinh doanh bán hàng chưa phong phú và chuyên nghiệp; công tác quản trị Công ty và nguồn nhân lực chưa phát triển ngang tầm với yêu cầu đòi hỏi ngày càng cao của đơn vị và thực tế thị trường.

III/ BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC:

Vẫn còn những khó khăn từ tác động của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, nhưng năm qua nền kinh tế có những chuyển biến tích cực hơn sau những chương trình kích cầu của Chính phủ. Trong xu thế đó, thị trường bất động sản đã khởi sắc hơn so với năm 2008. Cùng với những nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và CBCNV Công ty, năm 2009 Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh nhà đã hoàn thành các chỉ tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh mà Đại Hội Đồng Cổ Đông đã đề ra:

1. Kết quả hoạt động kinh doanh 2009:

DVT: triệu đồng

	Thực hiện 2009	Kế hoạch 2009	Thực hiện 2008	Đạt được	
	(A)	(B)	(C)	So với KH	So với 2008
Doanh thu	713.086	591.500	505.322	120,5%	141,1%
- Kinh doanh nhà	601.539		356.799		
- Xây lắp nhận thầu	69.566		60.843		
- Hoạt động tài chính và dịch vụ khác	41.981		87.680		
Lợi nhuận sau thuế	109.489	100.000	74.580	109,5%	146,8%
Thu nhập trên 1 cổ phiếu(đồng/cổ phiếu)	4.754		3.239		146,7%

Ghi chú: Các Xí nghiệp còn thực hiện các giá trị xây lắp nội bộ là 182 tỉ đồng năm 2009 và 176 tỉ đồng năm 2008.

*** Hoạt động kinh doanh:**

Mặc dù còn nhiều khó khăn ảnh hưởng, nhưng những dự án có vị trí tốt, giá trị đầu tư phù hợp nhu cầu vẫn thu hút khách hàng quan tâm.

- Cao ốc An Khang được bàn giao trong tháng 8/2009. Dự án có vị trí tốt, thiết kế cao cấp đáp ứng nhu cầu đầu tư của một số đối tượng khách hàng, đồng thời công ty có chính sách bán hàng phù hợp. Dự án này đóng góp đáng kể cho kết quả kinh doanh của công ty năm qua.

- Chuyển nhượng biệt thự 27 Tú Xương, căn nhà 22 Nguyễn Bình Khiêm – Q.1. Do quy hoạch chỉ xây dựng nhà thấp tầng và diện tích nhỏ nên không thể đầu tư làm dự án được.

- Tiếp tục kinh doanh và thu những phần còn lại của các dự án đã kinh doanh trước đây như dự án Phong Phú – Bình Chánh, dự án Phước Long B – Quận 9,...

Trong năm 2009, công ty đã thực hiện tổng giá trị kinh doanh bất động sản là 601,54 tỉ đồng, trong đó:

Nhà 22 Nguyễn Bình Khiêm, Q.1	60, 89 tỉ đồng
Biệt thự 27 Tú Xương, Q.3	123,01 tỉ đồng
Cao ốc An Khang	412,56 tỉ đồng
Các dự án khác	5.08 tỉ đồng

*** Hoạt động xây lắp:**

- Năm 2009, Công ty tiếp tục hoàn chỉnh các công trình dở dang, xây dựng hạ tầng kỹ thuật các dự án với mục tiêu đảm bảo chất lượng, tiến độ, hiệu quả đầu tư và an toàn lao động.

- Xây lắp cao ốc An Khang, cao ốc Thịnh Vượng, phần móng và cọc các căn nhà ở khu dân cư Phước Long B, Phong Phú,...

- Các xí nghiệp cũng chủ động tìm thêm các công trình bên ngoài công ty.

Công ty đã thực hiện được 251,57 tỉ đồng doanh thu xây lắp, bao gồm công trình nội bộ.

*** Hoạt động dịch vụ và tài chính:**

- Công ty có nhiều mặt bằng cho thuê ở vị trí tốt nên luôn được khách hàng quan tâm, hợp đồng cho thuê thường được ký dài hạn nên hoạt động cho thuê được ổn định và liên tục. Tổng giá trị cho thuê bất động sản năm 2009 là 5,89 tỉ đồng.

- Tập trung thu hồi công nợ, tăng hiệu quả sử dụng nguồn vốn và giảm thiểu nợ vay nhằm giảm áp lực tài chính.

- Cổ tức nhận được từ hoạt động đầu tư tài chính năm 2009 là 11,811 tỉ đồng.

2. Tình hình tài chính:

* Chỉ tiêu tài chính:

Giá trị sổ sách đến ngày 31 tháng 12 năm 2009:

Tổng giá trị tài sản	2.951,7 tỉ đồng
Tài sản ngắn hạn	2.341,9 tỉ đồng
Tài sản dài hạn	609,8 tỉ đồng
Nguồn vốn	2.951,7 tỉ đồng
Nợ phải trả	1.633,3 tỉ đồng
Vốn chủ sở hữu	1.318,4 tỉ đồng

* Vốn cổ đông: Không có sự thay đổi về vốn điều lệ trong năm 2009. Công ty hiện có 23.028.896 cổ phiếu đang lưu hành.

3. Những tiến bộ đã đạt được:

- Tách bạch chức danh Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc để tăng hiệu quả quản trị và điều hành công ty;

- Cơ cấu lại bộ máy tổ chức và điều chỉnh một số vị trí chủ chốt cho phù hợp với tình hình hoạt động thực tế của công ty. Củng cố và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ngang tầm với yêu cầu phát triển;

- Xây dựng thành công hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và nhận chứng nhận ngày 02 tháng 7 năm 2009 do tổ chức URS – Anh quốc cấp;

Số tham chiếu: 60792124/13924053

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 bằng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính") được trình bày từ trang 4 đến trang 34. Các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo kiểm toán ngày 21 tháng 3 năm 2009, đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về các báo cáo tài chính đó.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại 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 các báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu. 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. 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. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

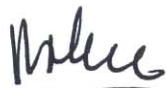
Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam


Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: N.868/KTV


Mai Viêt Hùng Trân
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: 0048/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.341.876.642.608	2.898.928.694.168
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	23.194.072.723	29.581.312.265
111	1. Tiền		17.294.072.723	29.131.312.265
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.900.000.000	450.000.000
130	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		686.924.197.102	1.206.287.835.338
131	1. Phải thu khách hàng	5	210.243.000.821	225.997.505.311
132	2. Trả trước cho người bán	6	402.108.056.327	968.462.189.781
135	3. Các khoản phải thu khác	7	79.315.272.657	16.570.272.949
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(4.742.132.703)	(4.742.132.703)
140	<i>III. Hàng tồn kho</i>		1.629.367.246.873	1.652.932.831.667
141	1. Hàng tồn kho	8	1.643.024.679.126	1.652.932.831.667
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.657.432.253)	-
150	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		2.391.125.910	10.126.714.898
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.755.770.310	7.239.650.605
152	2. Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ		-	4.576.129
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		635.355.600	2.882.488.164
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		609.829.378.268	271.415.439.135
210	<i>I. Phải thu dài hạn</i>		169.641.216.000	-
218	1. Phải thu dài hạn khác	9	169.641.216.000	-
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		62.995.012.005	27.576.060.082
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	56.569.560.922	27.502.144.926
222	Nguyên giá		73.548.597.002	42.906.623.757
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.979.036.080)	(15.404.478.831)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	33.239.814	-
228	Nguyên giá		37.700.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.460.186)	-
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	6.392.211.269	73.915.156
240	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	13	17.283.927.082	7.523.858.406
241	1. Nguyên giá		17.928.317.398	8.130.160.132
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(644.390.316)	(606.301.726)
250	<i>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	14	353.735.425.000	231.776.744.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		239.768.925.000	78.800.000.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		159.391.500.000	152.976.744.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(45.425.000.000)	-
260	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		6.173.798.181	4.538.776.647
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.185.457.412	697.697.499
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	26.3	4.926.340.769	3.779.079.148
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.951.706.020.876	3.170.344.133.303

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	Số cuối năm	<i>Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)</i>
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.633.263.088.162	1.937.488.110.092
310	I. <i>Nợ ngắn hạn</i>		1.433.934.869.843	1.728.680.812.180
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	455.775.889.807	633.412.565.972
312	2. Phải trả người bán		108.333.839.509	62.377.347.124
313	3. Người mua trả tiền trước	16	477.948.796.199	896.177.545.968
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	110.947.217.386	94.825.510.443
315	5. Phải trả người lao động		23.138.674.295	13.838.863.261
316	6. Chi phí phải trả	18	26.980.667.740	5.065.097.428
318	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		11.296.515.161	12.042.342.111
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	206.667.536.924	10.893.851.990
320	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.845.732.822	47.687.883
330	II. <i>Nợ dài hạn</i>		199.328.218.319	208.807.297.912
334	1. Vay và nợ dài hạn	20	196.842.000.000	208.420.000.000
336	2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		2.486.218.319	387.297.912
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21.1	1.318.442.932.714	1.232.856.023.211
410	I. <i>Vốn chủ sở hữu</i>		1.321.949.191.019	1.233.102.952.166
411	1. Vốn cổ phần		230.288.960.000	230.288.960.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		938.673.250.000	938.673.250.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		30.640.486.547	30.640.486.547
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		10.942.573.772	10.942.573.772
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		111.403.920.700	22.557.681.847
430	II. <i>Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>		(3.506.258.305)	(246.928.955)
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(3.506.258.305)	(246.928.955)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.951.706.020.876	3.170.344.133.303

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	685.133.319.464	431.412.847.394
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	685.133.319.464	431.412.847.394
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(424.543.025.398)	(314.667.830.948)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		260.590.294.066	116.745.016.446
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	18.126.377.705	6.278.956.180
22	7. Chi phí tài chính	24	(76.965.352.022)	(22.477.685.686)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(29.662.510.268)	(22.437.048.352)
24	8. Chi phí bán hàng		(9.823.550.748)	(10.578.877.386)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(60.705.890.317)	(37.162.808.770)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		131.221.878.684	52.804.600.784
31	11. Thu nhập khác	25	9.826.202.265	67.629.883.521
32	12. Chi phí khác	25	(2.252.403.507)	(12.049.231.271)
40	13. Lợi nhuận khác		7.573.798.758	55.580.652.250
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		138.795.677.442	108.385.253.034
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(30.454.291.424)	(35.573.228.552)
52	16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	26.3	1.147.261.621	1.767.855.380
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		109.488.647.639	74.579.879.862
80	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	4.754	3.239

V/ BÁO CÁO KIỂM SOÁT HOẠT ĐỘNG NĂM 2009:**I/ Tình hình tài chính đến ngày 31/12/2009 (đã kiểm toán):**

TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.951.706.020.876
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.341.876.642.608
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.194.072.723
Các khoản phải thu ngắn hạn	686.924.197.102
Hàng tồn kho	1.629.367.246.873
Tài sản ngắn hạn khác	2.391.125.910
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	609.829.378.268
Các khoản phải thu dài hạn	169.641.216.000
Tài sản cố định	62.995.012.005
Bất động sản đầu tư	17.283.927.082
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	353.735.425.000
Tài sản dài hạn khác	6.173.798.181
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.951.706.020.876
A - NỢ PHẢI TRẢ	1.633.263.088.162
Nợ ngắn hạn	1.433.934.869.843
Nợ dài hạn	199.328.218.319
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.318.442.932.714
Vốn chủ sở hữu	1.321.949.191.019
Trong đó: Vốn đầu tư của chủ sở hữu	230.288.960.000
Thặng dư vốn cổ phần	938.673.250.000
Quỹ đầu tư phát triển	30.640.486.547
Quỹ dự phòng tài chính	10.942.573.772
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	111.403.920.700
Nguồn kinh phí và quỹ # (Quỹ khen thưởng, phúc lợi)	-3.506.258.305

II/ Tình hình quản lý vốn và tài sản:

CHỈ TIÊU	NĂM 2008	NĂM 2009	2009/ 2008
Hệ số tài trợ	0,39	0,45	0,06
Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,64	1,81	0,17
Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1,67	1,63	-0,04
Hệ số khả năng thanh toán nhanh	0,02	0,02	0
Tỷ suất đầu tư tổng quát	8,56	20,66	12,10
Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	0,87	2,13	1,26
Tỷ suất đầu tư tài chính dài hạn	7,31	11,98	4,67
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn điều lệ	20,19	47,54	27,35

Tỷ lệ nợ phải trả / toàn bộ tài sản	61,11	55,33	-5,78
Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	1,47	3,71	2,24
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	3,77	8,30	4,53
Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	9,20	15,35	6,15

Nhìn chung, Công ty thực hiện đúng các 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 và trích lập dự phòng tổn thất một số khoản đầu tư tài chính. Mặc dù tình hình tài chính, tính thanh khoản của Công ty trong từng thời điểm có khó khăn, do thị trường tiêu thụ sản phẩm chậm, vốn chủ sở hữu chủ yếu đầu tư vào các dự án còn đang dở dang, khả năng có doanh thu vào những năm liền kề như Cao ốc Thịnh Vượng, Khu dân cư Long Thới - Nhơn Đức, ... song Công ty vẫn bảo toàn và phát triển được vốn của cổ đông.

Từ những nhận xét và đánh giá trên, Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo tài chính năm 2009 của Công ty đã kiểm toán và nhận thấy năm 2009 Công ty đã cố gắng vượt qua khó khăn, ổn định sản xuất kinh doanh, đạt hiệu quả nhất định, tự tích lũy để bảo toàn và phát triển vốn, có khả năng trang trải nợ và thực hiện nghĩa vụ nộp ngân sách, trả cổ tức cho cổ đông theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông.

VI/ CÁC CÔNG TY CÓ LIÊN QUAN:

Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành;

Hiện tại Intresco không có công ty mẹ và cũng không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với bất kỳ công ty nào;

Bảng 1: *Danh sách các đơn vị Intresco góp vốn đến ngày 31/12/2009*

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Vốn góp của Intresco (theo mệnh giá)	Tỷ lệ góp vốn
1	Cty CP Bê tông Hải Âu	21.725.000.000	8.800.000.000	40,51%
2	Cty CP Hiệp Phú 9	100.000.000.000	40.000.000.000	40,00%
3	Cty CP An Đông - Liksin	80.000.000.000	32.000.000.000	40,00%
4	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	20.000.000.000	36,36%
5	Cty CP phát triển hạ tầng Sài Gòn	12.200.000.000	2.200.000.000	18,03%
6	Cty CP đầu tư - XD Chánh Phú Hoà	167.925.000.000	26.350.000.000	15,69%
7	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	5.466.000.000	10,93%
8	Cty CP Đầu tư - XD - Điện SG	50.000.000.000	5.000.000.000	10,00%
9	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	21.250.000.000	5,31%
10	Quỹ tâm nhìn SSI	1.700.000.000.000	30.000.000.000	1,76%
11	Cty CP Sài Gòn Măng Đen	192.000.000.000	3.100.000.000	1,61%
12	Ngân hàng TMCP Liên Việt	3.300.000.000.000	21.000.000.000	0,64%
Tổng cộng			215.166.000.000	

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

- **Công ty CP Bê tông Hải Âu:** Bê tông Hải Âu tiền thân là đơn vị trực thuộc Intresco và được cổ phần từ tháng 09 năm 2006. Intresco nắm giữ 40,51% vốn điều lệ tương đương 8,8 tỉ đồng trên 21,725 tỉ đồng vốn điều lệ của công ty. Bê tông Hải Âu là công ty chuyên về sản xuất bê tông tươi thương phẩm, cấu kiện bê tông đúc sẵn và lắp ghép, thi công các công trình dân dụng – công nghiệp - hệ thống cấp thoát nước v.v...

- **Công ty CP An Đông – Liksin:** được thành lập tháng 08/2007 chuyên về đầu tư kinh doanh bất động sản và các dịch vụ về bất động sản. Tổng vốn điều lệ của công ty hiện nay là 80 tỉ đồng, trong đó Intresco góp 32 tỉ đồng tương đương 40% vốn điều lệ. Công ty chủ yếu đầu tư vào các mặt bằng sẵn có như cao ốc văn phòng tại An Dương Vương, Quận 5, Tp.HCM được xây dựng 15 tầng lầu và 3 tầng hầm trên diện tích khuôn viên 2.417,9 m²; Khu chung cư đường Luỹ Bán Bích, Quận Tân Phú, Tp.HCM trên diện tích khuôn viên là 7.890m², các dự án này đang trong giai đoạn lập thủ tục đầu tư.

- **Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Chánh Phú Hoà:** vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 120 tỉ đồng lên 168 tỉ đồng trong năm 2009, trong đó Intresco góp 26,35 tỉ (15,69% vốn điều lệ) với tư cách là cổ đông sáng lập. Công ty được thành lập năm 2006 với chức năng hoạt động là đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công viên nghỉ trang nhân dân, khu công nghiệp, khu dân cư và các dịch vụ liên quan đến mai táng. Hiện Công ty đang đầu tư công viên nghỉ trang 190ha tại xã Chánh Phú Hoà, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương và đã đưa vào khai thác kinh doanh từ tháng 11/2007. Hoạt động kinh doanh đã có hiệu quả và chia cổ tức năm 2009 là 12%.

- **Công ty CP SX-TM-XD Long Bình (Satic):** Satic được chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ năm 1999 với chức năng sản xuất kinh doanh gạch ngói, thi công các công trình công nghiệp và dân dụng, đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ nhà hàng – khách sạn, dịch vụ giao nhận, dịch vụ kho bãi v.v... Vốn điều lệ hiện tại của công ty là 55 tỉ đồng, trong đó phần vốn góp của Intresco là 20 tỉ đồng (tương đương 36,36% vốn điều lệ). Hiện nay, Satic đang xin chuyển mục đích sử dụng đất các khu nhà xưởng diện tích gần 2,5 ha ở Phường Long Bình, Quận 9 để xây dựng khu chung cư cao tầng. Ngoài ra công ty cũng có một số dự án như: dự án đầu tư 100 ha khu công nghiệp Tây Ninh (đã được được chấp thuận chủ trương đầu tư); dự án khu nhà vườn sinh thái ở Củ Chi trên diện tích 5 ha đất sẵn có; dự án đầu tư xây dựng 1 lò Tuynel nung gạch công suất 30 triệu viên gạch ngói/ năm có tổng vốn đầu tư ước tính là 5 tỉ đồng (đang thực hiện); và dự án xây dựng cao ốc văn phòng 10 tầng trên diện tích đất 139 m² tại đường Nguyễn Trãi, P.14, Quận 5, Tp.HCM với tổng vốn đầu tư khoảng 15 tỉ đồng;

- **Công ty CP Phát triển hạ tầng Sài Gòn:** được thành lập năm 2002 với tổng vốn điều lệ là 12,2 tỉ đồng để hoạt động với chức năng đầu tư xây dựng và phát triển kỹ thuật hạ tầng các dự án khu dân cư, khu công nghiệp, đường xá,...Intresco góp 18% vốn điều lệ tương đương 2,2 tỉ đồng.

- **Công ty CP Sài Gòn – Măng Đen:** Intresco góp 3,1 tỉ vốn điều lệ. Công ty được thành lập tháng 06/2007 với chức năng chính là đầu tư bất động sản, nhà hàng - dịch vụ ăn uống, khu nhà nghỉ dưỡng – khách sạn, các dịch vụ giải trí khác, trồng hoa – cây cảnh - rừng, chăn nuôi động vật, khai thác - chế biến gỗ v.v... Hiện nay, Công ty đang lập dự án để xin đầu tư 10.000 ha rừng ở huyện KonPlong tỉnh Kontum để làm khu du lịch sinh thái, 1.000 ha đất để trồng rừng ở huyện KonPlong, khai thác khu đồi 320ha của Công ty Vietceo để xây dựng biệt thự, khu khách sạn 4 sao và nuôi thú;

Bảng 2: **Danh sách các cổ đông nắm giữ trên 5% Vốn cổ phần của Công ty đến ngày 20/01/2010**

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Phần vốn góp (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty địa ốc Sài Gòn	41 Sương Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	3.719.531	37.195.310.000	16,15%
2	Vietnam Azalea Fund Limited (Mekong Capital)	Capital Place Building, lầu 8, 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp.HCM	1.400.000	14.000.000.000	6,08%
			5.119.531	51.195.310.000	22,23%

Bảng 3: **Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông của Công ty đến ngày 20/01/2010**

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Cơ cấu cổ đông (%)	
			Tổ chức	Cá nhân
Nhà nước	3.719.531	16,15	16,15	-
Cổ đông trong Công ty	2628.460	11,42	-	7,59
Cổ đông ngoài doanh nghiệp	14.268.581	61,96	16,84	45,12
Cổ đông nước ngoài	2.412.324	10,47	10	0,47
Tổng cộng	23.028.896	100	42,99	57,01

VII/ TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ :

1. Thay đổi Tổng giám đốc:

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc tách bạch chức danh Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc công ty khi Công ty niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán. Hội đồng Quản trị công ty có Quyết định số 35/QĐ/ĐTKDN về việc bổ nhiệm Ông Trương Minh Thuận - Ủy viên HĐQT, Phó tổng giám đốc công ty, giữ chức vụ Tổng giám đốc công ty kể từ ngày 27/10/2009.

- Tiền lương và quyền lợi khác của Ban điều hành công ty thực hiện theo Nghị quyết 27/NQ-ĐTKDN ngày 14/8/2009 của Hội đồng quản trị.

2- Số lượng CBCNV :

- Tổng số CBCNV ký HĐLĐ dài hạn : 172 người
- Công nhân lao động bình quân: 400 người, tùy theo từng giai đoạn thi công công trình, số lượng lao động dao động từ 700 đến 1.000 người.
- Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách cho người lao động theo Thỏa ước lao động tập thể ngày 21/5/2009, đã đăng ký lần 2 với phòng LĐTBXH Quận 1 và được chấp thuận tại văn bản số 072/TB-LĐ-TBXH ngày 5/6/2009.
- Thu nhập bình quân của người lao động : 5,5 triệu đồng/người/tháng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



NGUYỄN VĂN KHÔI