



INTRESCO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
Tháng 4/2013

www.intresco.com.vn



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



Kính thưa Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, Tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý Cổ đông đã đặt trọn niềm tin và đồng hành cùng Intresco trong suốt giai đoạn khó khăn vừa qua.

Năm 2012, dưới sự tác động của việc chậm hồi phục của nền kinh tế toàn cầu và sự biến động chính trị kinh tế – xã hội của một số khu vực trên thế giới, nền kinh tế trong nước tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong việc kiềm chế lạm phát, giải quyết nợ xấu, thúc đẩy tăng trưởng cũng như tái cấu trúc hệ thống tín dụng ngân hàng và tái cơ cấu các tập đoàn Nhà nước. Trước tình hình thị trường chứng khoán biến động, thị trường bất động sản kém thanh khoản và niềm tin của người tiêu dùng sụt giảm, Intresco đã nỗ lực rất nhiều, từng bước củng cố ổn định hoạt động của đơn vị, giải quyết các khó khăn tồn đọng và cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án, tuy rằng hiệu quả hoạt động vẫn chưa đạt được như kỳ vọng.

Năm 2013, Intresco tiếp tục thực hiện tái cơ cấu các dự án đầu tư, thoái vốn đầu tư tài chính, tập trung nguồn lực tài chính và liên doanh liên kết hợp tác đầu tư để triển khai đầu tư các dự án trọng tâm, củng cố công tác quản trị, giữ ổn định và minh bạch hóa hoạt động sản xuất kinh doanh, liên kết với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp để nâng cao giá trị và chất lượng sản phẩm và hiệu quả sử dụng vốn đầu tư hướng đến sự phát triển bền vững của công ty trong các năm tiếp theo. Hội đồng quản trị luôn trân trọng những đóng góp chân thành của Quý Cổ đông và không ngừng nỗ lực để xây dựng Intresco là địa chỉ đáng tin cậy và đem lại lợi ích cao nhất cho Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và xã hội. Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ tích cực và đồng thuận của Quý Cổ đông và các đơn vị bạn.

Kính chúc Quý Cổ đông hạnh phúc, thành công trong cuộc sống và tiếp tục đồng hành cùng Intresco.



NGUYỄN THÚC 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.

NHỮNG SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

- Tháng 4/2012: thay đổi thành viên Ban kiểm soát: Ông Lê Quang Sơn trúng cử thành viên Ban kiểm soát thay Bà Phạm Thị Anh Trang.
- Bà Phan Thị Hồng Liên được bầu làm Trưởng ban kiểm soát công ty.

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 cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí: sân golf, khu công nghiệp.
- *Dịch vụ*: Thực hiện các dịch vụ 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).

2012

Đại Hội Đồng cổ đông thường niên bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2011-2015.



A background image showing several dandelion seeds with their feathery parachutes floating in the air against a clear blue sky. The seeds are in various stages of being blown away, with some appearing closer and more detailed than others.

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.



TẦM 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



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%; đã san lấp hết phần đã đền bù, đang thi công hạ tầng kỹ thuật.

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.

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 – 2014

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 m²

Tầng cao xây dựng : 18 tầng và 1 hầm

Diện tích sàn xây dựng: 21.000 m²

Tiến độ thực hiện : Hoàn tất thủ tục xây dựng, đã hoàn tất 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, Tp. HCM

Diện tích khuôn viên : 6.582 m²

Tầng cao xây dựng : 25 tầng và 2 hầm

Diện tích sàn xây dựng: 77.320 m²

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

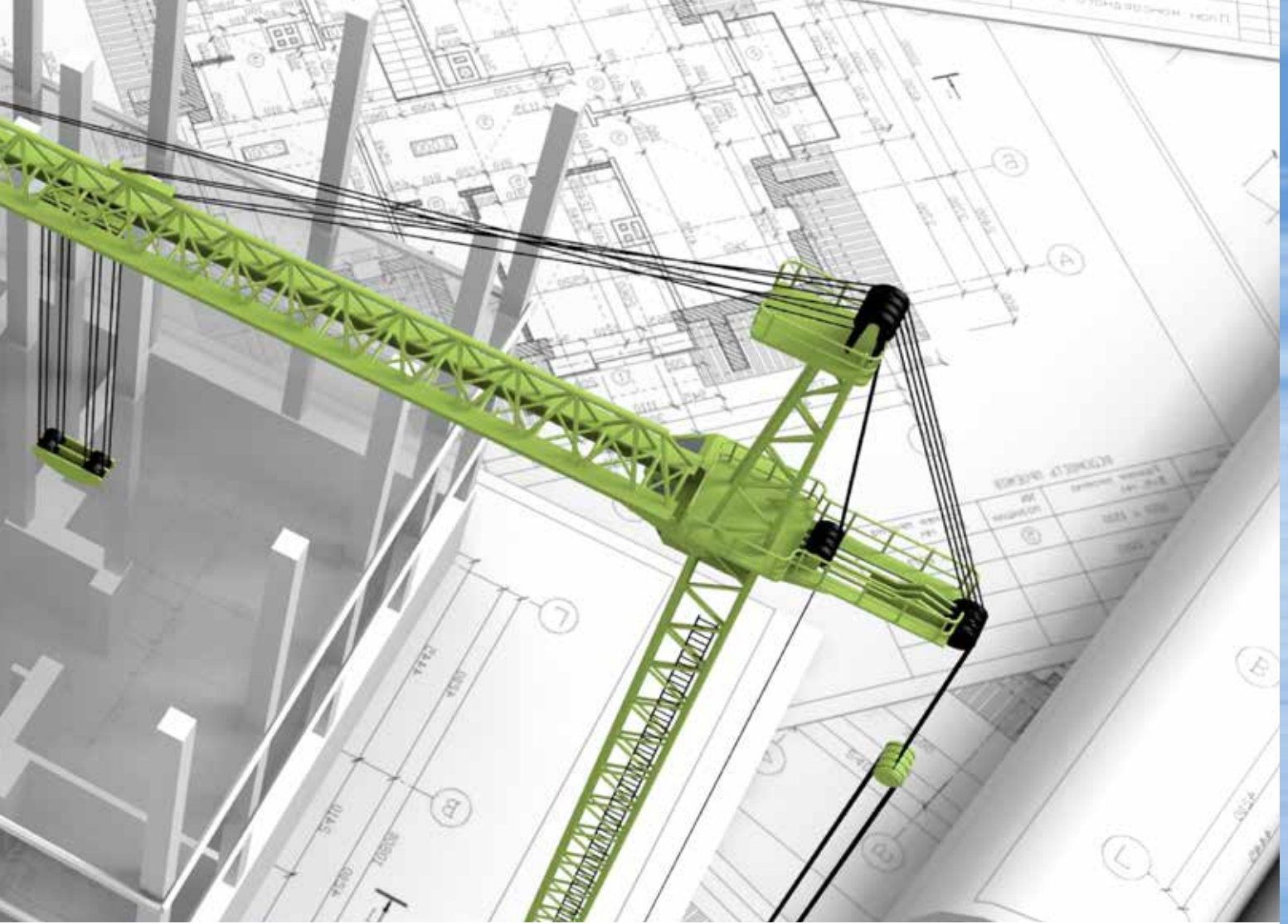
Thời gian đầu tư : 2010 - 2015

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 (ĐăkNông)

Tổng vốn đầu tư : 470 tỷ

Thời gian đầu tư : 2011 - 2015

Địa điểm đầu tư : Thị xã Gia Nghĩa – Tỉnh ĐăkNông

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 - 400m², biệt thự vườn có diện tích từ 500 - 800m² và nhà liên kế phố kết hợp thương mại – dịch vụ có diện tích 200m².

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2012

Năm 2012 tiếp tục chịu ảnh hưởng của các sự kiện biến động về chính trị – kinh tế – xã hội tại nhiều khu vực trên thế giới, kinh tế Mỹ chậm hồi phục, cuộc khủng hoảng đồng Euro tại Châu Âu có nguy cơ lan rộng, tình hình kinh tế chính trị thế giới còn diễn biến phức tạp. Nền kinh tế trong nước tiếp tục chính sách kiềm chế lạm phát, tái cơ cấu hệ thống tín dụng ngân hàng, giải quyết nợ xấu, thắt chặt đầu tư công và tái cơ cấu các tập đoàn Nhà nước. Điều này tiếp tục có tác động rất lớn đến người tiêu dùng, đến thị trường chứng khoán và bất động sản.

Kết quả hoạt động năm 2012

Trước những diễn biến khó khăn của thị trường bất động sản khi nguồn cung sản phẩm dồi dào mà vẫn chưa tiếp cận được người có nhu cầu, niềm tin của người tiêu dùng sụt giảm, các chính sách và quy định về lĩnh vực bất động sản chưa đồng bộ và phù hợp với thực tế thị trường, công ty đã chịu áp lực rất lớn trong việc giải quyết các khó khăn tồn đọng và đảm bảo nguồn lực tài chính để hoạt động và đầu tư dự án. Hội đồng quản trị đã tập trung vào các nội dung chủ yếu như sau:

- Tiếp tục tập trung và triệt để cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án: chậm triển khai các dự án đầu tư dài hạn (dự án khu công nghiệp Bàu Hai Năm – Trảng Bàng Tây Ninh, dự án Thiên Phú Highlands – TX Gia Nghĩa Đắk Nông), tiếp tục triển khai các dự án dở dang (thủ tục pháp lý và đầu tư hạ tầng dự án khu dân cư Long Thới Nhà Bè), chuyển nhượng các dự án nhỏ lẻ ở các quận trung tâm, khai thác các dự án lỗ với nhiều hình thức khác nhau, tiến hành công tác chuẩn bị đầu tư các dự án lớn, tiềm năng (dự án Intresco Plaza 83 Lý Chính Thắng – Quận 3).
- Tiếp tục cơ cấu lại và đảm bảo nguồn lực tài chính: tập trung thu hồi công nợ, tiếp tục chuyển nhượng và thu hồi vốn đầu tư tài chính (quỹ tầm nhìn SSI, cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa, v.v...), tiếp tục thoái vốn tại các Công ty liên kết không hiệu quả, hạn chế nợ vay ngân hàng.
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy tổ chức, 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 2012, do tính thanh khoản của thị trường còn kém, đồng thời một số dự án chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu nên công ty chưa đạt được các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Theo báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, doanh thu 188,462 tỷ đồng (42,07% so với kế hoạch 448,00 tỷ đồng), lợi nhuận sau thuế 6,961 tỷ đồng (20,12% so với kế hoạch 34,6 tỷ đồng).

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 9 phiên họp và ban hành các 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: thu hồi vốn đầu tư tài chính, điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án hoặc chuyển nhượng dự án phù hợp với tình hình thị trường, công tác quản trị công ty, v.v...

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. Hội

đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị điều hành trong quá trình quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tình hình tài chính (đến 31/12/2012):

Về cơ cấu tài sản:

- Tổng tài sản là: 2.661,676 tỷ đồng (giảm 3,6% so với đầu năm 2.761,331 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn là 2.177,452 tỷ đồng) và tài sản dài hạn là 484,224 tỷ đồng.
- Tổng nguồn vốn là 2.661,676 tỷ đồng, trong đó nợ phải trả là 884,829 tỷ đồng (giảm 7,58% so với đầu năm 957,442 tỷ đồng) và vốn chủ sở hữu là 1.770,035 tỷ đồng (giảm 1,50% so với đầu năm 1.797,398 tỷ đồng).
- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	: 18,19%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	: 81,81%
Nợ phải trả / Tổng tài sản	: 33,24% (so với đầu năm 34,67%)
Vốn chủ sở hữu / Tổng tài sản	: 66,50% (so với đầu năm 65,09%)

Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông (ngày 15/3/2013)

- Vốn điều lệ: 690.866.880.000 đồng với tổng số 3.794 cổ đông, trong đó có 81 cổ đông tổ chức và 3.713 cổ đông cá nhân.
- Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông Nhà nước	: 16,15%
Cổ đông nước ngoài	: 21,51%
Cổ đông khác	: 61,70%
Cổ phiếu quỹ	: 0,64%

Đánh giá chung

Năm 2012, 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 kém, mặt khác do công ty còn phần nào thiếu 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 hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh do nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2012 đã đề ra. Tuy vậy, công ty cũng đã đưa công tác quản trị dần dần hướng đến phát triển bền vững, tiết giảm chi phí quản lý và đảm bảo minh bạch hóa hoạt động và thông tin trong thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

Mục tiêu chung

Năm 2013, nền kinh tế trong nước được dự báo tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong việc giải quyết nợ xấu còn tồn đọng, chi phí đầu vào và nguyên vật liệu gia tăng, sức tiêu dùng giảm sút v.v..., thị trường bất động sản đa phần còn chìm lắng, niềm tin của người tiêu dùng chưa được củng cố.

Mục tiêu chính của công ty tập trung triệt để vào việc tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án, thoái vốn đầu tư tài chính, đảm bảo nguồn lực để đầu tư khai thác các dự án có tính khả thi cao và tập trung chuẩn bị đầu tư các dự án trọng tâm tiềm năng.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2013

Trên cơ sở các dự án đang triển khai dở dang, dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 như sau:

- Tổng doanh thu : 257,00 tỷ đồng
- Lợi nhuận : 10,00 tỷ đồng

Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2013, nhằm từng bước 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:

- Tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư các dự án: ưu tiên đầu tư khai thác các dự án có tính khả thi cao với nhiều hình thức khác nhau (dự án khu dân cư Long Thới Nhà Bè); tập trung chuyển nhượng các dự án lỗm, nhỏ lẻ ở các quận trung tâm; khai thác thu hồi vốn các khu đất thuộc các dự án đã đền bù giải phóng mặt bằng dở dang (dự án Tăng Nhơn Phú A-B quận 9, dự án Long Phước quận 9); tiếp tục công tác chuẩn bị đầu tư và phương án hợp tác đầu tư các dự án trọng tâm (dự án Intresco Plaza 83 Lý Chính Thắng quận 3); chậm triển khai tiến độ các dự án đầu tư dài hạn.
- Tập trung các biện pháp đảm bảo nguồn lực tài chính: tập trung thu hồi công nợ; chuyển nhượng và thu hồi vốn đầu tư tài chính; thoái 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 v.v...
- 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 2013 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.



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2012

TÌNH HÌNH CHUNG

Năm 2012, 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 thời kỳ suy thoái, sự điều hành, ứng phó với suy thoái của nhà nước còn bất cập. Các chính sách, quy định trong lĩnh vực bất động sản thay đổi liên tục và chưa nhất quán. Tuy đã nỗ lực thực hiện theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, nhưng kết quả hoạt động kinh doanh của công ty vẫn chưa đạt được mục tiêu đề ra.

Thuận lợi

- Tập thể công nhân viên trong Công ty luôn gắn bó và 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

- Nền kinh tế đang ở thời kỳ suy thoái.
- Điều hành, ứng phó với suy thoái của nhà nước còn bất cập. Các chính sách, quy định trong lĩnh vực bất động sản thay đổi liên tục và chưa nhất quán.
- Sản phẩm bất động sản tồn đọng còn nhiều, nhiều doanh nghiệp hạ giá bán chịu lỗ để thu hồi vốn.
- Thị trường hầu như mất niềm tin.

Trước tình hình này, công ty không thể đẩy mạnh việc đầu tư vốn vào các dự án đang triển khai dở dang do những bất lợi của thị trường nên chưa có sản phẩm mới đủ điều kiện kinh doanh như kế hoạch đặt ra.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Theo kế hoạch, nguồn thu năm nay được ghi nhận từ dự án Long Thới – Nhơn Đức – Huyện Nhà Bè, khu đất 6F Ngô Thời Nhiệm – Quận 3, 26 Phùng Khắc Khoan – Quận 1 và phần còn lại một số dự án khác. Nhưng đến nay, các dự án này chưa đủ điều kiện kinh doanh và hạch toán.

- *Dự án Khu dân cư Long Thới (Nhà Bè):* về mặt pháp lý, dự án này chưa đủ điều kiện để kinh doanh, trong đó tiền sử dụng đất vẫn còn là ẩn số nên chưa thể xác định giá bán. Vừa qua công ty có huy động vốn dự án này để thăm dò thị trường, nhưng vẫn chưa thu hút khách hàng do tác động tiêu cực của thị trường và hạ tầng xã hội xung quanh dự án chưa phát triển.
- *6F Ngô Thời Nhiệm (Quận 3) và khu đất 26 Phùng Khắc Khoan (Quận 1):* đang thực hiện việc định giá khu đất để chuyển từ hình thức thuê sang giao đất có thu tiền sử dụng đất nên chưa thể chuyển nhượng được khu đất này để ghi nhận doanh thu.

Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2012

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh	Kế hoạch	Thực hiện	
			Giá trị	% hoàn thành
I	CƠ CẤU DOANH THU	448.001	188.461	42,07%
1	Kinh doanh nhà	387.852	40.310	10,39%
2	Xây lắp, nhận thầu	20.000	80.504	402,52%
3	Dịch vụ địa ốc và cho thuê	17.000	19.102	112,36%
4	Tài chính và khác	23.149	48.545	209,71%
II	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	34.600	6.961	20,12%

Doanh thu

Doanh thu kinh doanh nhà năm 2012 được ghi nhận chủ yếu từ các căn hộ còn lại của cao ốc An Khang và Thịnh Vượng. Trong điều kiện thị trường bất động sản đóng băng, công ty đã linh hoạt trong bán hàng nên đã chuyển nhượng hết các căn hộ còn lại của 2 cao ốc này.

Doanh thu hoạt động xây lắp được ghi nhận từ việc xây dựng cho khách hàng cá nhân ở trong khu dự án của công ty, như khu dân cư 6B, 13E Phong Phú, Dương Đình Hội,...

Hoạt động cho thuê: các mặt bằng cho thuê ổn định trong thời gian qua.

Doanh thu tài chính và khác: nguồn thu chủ yếu đến từ việc chuyển nhượng tiếp 2.014.470 cổ phiếu Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Chánh Phú Hoà, khoản chuyển nhượng này thu về 20,65 tỉ đồng lợi nhuận. Và một nguồn thu đáng kể khác đến từ việc chuyển nhượng một phần dự án Tăng Nhơn Phú A-B.

Lợi nhuận

Mặc dù đã nỗ lực thực hiện các hoạt động đầu tư – kinh doanh và đã có nhiều biện pháp trong việc tiết giảm chi phí, nhưng do nhiều yếu tố chủ quan lẫn khách quan tác động nên công ty đã không đạt được kế hoạch lợi nhuận đề ra. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của công ty mẹ là 6,96 tỉ đồng.

ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH DỰ ÁN

Do nhiều yếu tố, năm nay công ty không hoàn thành được kế hoạch đầu tư – kinh doanh đề ra. Nhưng Ban điều hành Công ty đã giải quyết được những tồn đọng của các dự án đã kinh doanh để thu hồi khoản tiền còn lại từ khách hàng và tìm hướng kinh doanh các dự án đã đến bù dở dang nhưng khả năng triển khai đầu tư tiếp là kém khả thi.

- Hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng căn hộ cho khách hàng tại các cao ốc An Khang, Thịnh Vượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư 6B, Bình Hòa để thu hồi phần tiền còn lại. Khoản thu này giúp giải quyết được các vấn đề thanh khoản của công ty.

- *Dự án Tăng Nhơn Phú A-B*: Công ty chuyển nhượng phần đất đã đền bù để thu hồi tiền. Trong năm 2012, công ty đã chuyển nhượng một phần và tiếp tục chuyển phần còn lại trong năm 2013.

Do sức mua còn thấp và lãi vay khá cao, nên công ty không đẩy mạnh việc đầu tư các dự án. Tổng chi phí đầu tư dự án năm 2012 là 125.113 triệu đồng. Trong đó tập trung cho các dự án trọng điểm như:

- *Cao ốc Intresco Tower (Phú Nhuận)*: Công ty tiếp tục thi công phần móng của dự án này.
- *Dự án Long Thới – Nhơn Đức (huyện Nhà Bè)*: đã đền bù 95% diện tích dự án, công ty đang 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 đang thi công một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Tiếp tục thực hiện các pháp lý cần thiết theo quy định.
- *Dự án Intresco Plaza*: Đang chờ Sở tài chính định giá đất.
- *Các dự án khác*: Thiên Phú Intresco Highlands (Đắc Nông), Khu Công nghiệp Bàu Hai Nam (Tây Ninh): tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư, nhưng do chủ trương công ty giãn tiến độ đầu tư nên dự án vẫn chưa có tiến triển so với năm trước.

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Thực hiện chủ trương HĐQT 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.

Trong năm nay công ty đã thu hồi vốn tại 3 đơn vị:

- Đã chuyển nhượng tiếp 2.014.470 cổ phiếu Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Chánh Phú Hòa với giá chuyển nhượng 20.000 đồng/cổ phiếu. Đầu tư vào cổ phiếu Chánh Phú Hòa là khoản đầu tư có hiệu quả của công ty.
- Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Bê tông Hải Âu.
- Quỹ tầm nhìn SSI đã đóng, công ty nhận về 21,6 tỉ đồng.
- Công ty tiếp tục chào bán để thoái vốn tại các đơn vị còn lại.
- Đến nay, công ty còn đầu tư vốn vào 9 đơn vị (trong đó có 01 công ty con) với tổng vốn đầu tư là 201,24 tỉ đồng.

CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

Công tác quản trị

- Thực hiện chính sách tiết kiệm trong các hoạt động nhằm giảm chi phí quản lý.
- Sắp xếp lại nhân sự để tăng hiệu quả hoạt động của công ty.

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 và cung cấp thông tin cho cổ đông.

ĐÁNH GIÁ

Những mặt làm được

- Sắp xếp lại cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn và hợp lý.
- Quản lý và sử dụng vốn hiệu quả hơn, tiết kiệm chi phí.
- Cơ cấu lại danh mục đầu tư dự án, chuyển nhượng lại một số dự án chậm thu hồi vốn để tập trung vốn cho các dự án có tiềm năng hơn.
- Thu hẹp hoạt động đầu tư tài chính để tập trung vốn cho các dự án trọng điểm của công ty.
- Hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư Bình Hòa (Bình Thạnh), cao ốc An Khang, cao ốc Thịnh Vượng 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 so với kế hoạch nên tạo ra “khoảng trống” trong việc kinh doanh sản phẩm.
- Các bước triển khai thủ tục pháp lý dự án vẫn còn chậm.
- Hiện nay nhân sự công ty hoạt động vẫn chưa đạt được kỳ vọng phát triển chung của công ty.
- Công tác dự báo, lập kế hoạch chưa chính xác do bị tác động bởi các yếu tố khách quan của nền kinh tế, chính sách ngành bất động sản và sức mua của thị trường.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2013

Năm 2013 vẫn được nhận định là một năm đầy khó khăn đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Vì vậy, mục tiêu chính của công ty năm nay là tăng tính thanh khoản thông qua cơ cấu lại hoạt động đầu tư.

Mục tiêu

- Tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư dự án và đầu tư tài chính.
- Tìm cách thu hồi vốn các khoản đã đầu tư nhưng tính khả thi thấp nếu triển khai tiếp.

- Tăng cường thu hồi công nợ để tăng thanh khoản.
- Đẩy nhanh việc hoàn chỉnh các pháp lý cần thiết của các dự án trọng điểm để chủ động trong việc đầu tư và kinh doanh.

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ –KINH DOANH

STT	Hạng mục	Giá trị (triệu đồng)
1	Doanh Thu	257.025
	Kinh doanh nhà	140.025
	Xây lắp	40.000
	Dịch vụ địa ốc, tài chính và khác.	77.000
2	Lợi nhuận sau thuế	10.000

Doanh thu kinh doanh nhà năm 2013 được ghi nhận từ dự án Khu dân cư Long Thới (Nhà Bè) và khu đất 26 Phùng Khắc Khoan (Quận 1) và từ việc chuyển nhượng phần đất đã đền bù của dự án Tăng Nhơn Phú A-B và dự án Long Phước (Quận 9, Tp.HCM).

PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN

Đầu tư dự án

- Dự án KDC Long Thới (Nhà Bè): tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý.
- Khu đất 26 Phùng Khắc Khoan (Quận 1): tiếp tục các thủ tục liên quan và thực hiện việc chuyển nhượng.
- Dự án Tăng Nhơn Phú A-B và dự án Long Phước (Quận 9, Tp.HCM): tiếp tục chuyển nhượng dự án theo các phương thức thích hợp để thu tiền về.
- Dự án Intresco Plaza (Quận 3): Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh đang định giá các mặt bằng trong khu đất. Đồng thời tìm kiếm đối tác để hợp tác đầu tư dự án này.
- Tiếp tục thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu căn hộ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những khách hàng còn lại của các dự án An Khang, Thịnh Vượng, 6B, 13E Phong Phú, Bình Hòa để thu hồi tiền và hoàn thành các hạng mục còn lại để kết thúc dự án.

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 có tỉ suất sinh lời cao hơn.

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 mới của công ty khi đủ điều kiện theo luật định đối với dự án KDC Long Thới (Nhà Bè) theo nhiều phương thức phù hợp với tình hình thị trường.
- Nâng cao dịch vụ bán hàng và hậu mãi, đặc biệt tại các cao ốc.
- Hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn hộ đối với các dự án đã kinh doanh để kết thúc dự án và thu tiếp giá trị còn lại của hợp đồng.
- 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 tài trợ cho dự án Intresco Plaza (Quận 3).

Công tác tổ chức và công tác khác

- Sắp xếp lại bộ máy gọn nhẹ để làm việc có hiệu quả.
- Đào tạo và tự đào tạo lại nguồn lực để đáp ứng được những công tác mà công ty phân công nhiệm vụ.
- 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.

RỦI RO THỰC HIỆN

Kế hoạch này có thể không đạt được nếu:

- Thị trường bất động sản không có sức mua do nguồn thu nhập bị ảnh hưởng bởi nền kinh tế.
- Các chính sách trong lĩnh vực bất động sản như thuế chuyển nhượng, tiền sử dụng đất, ... vẫn còn nhiều bất cập, rối rắm như hiện nay.



Khu dân cư 6B - Bình Hưng - Bình Chánh



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2012, kinh tế thế giới và Việt Nam vẫn chưa thoát ra khỏi khủng hoảng, hàng loạt doanh nghiệp bị phá sản, các doanh nghiệp còn lại phải đối mặt với hàng loạt khó khăn và thách thức như nợ xấu, hàng tồn kho, thị trường bất động sản đóng băng, tín dụng thu hẹp. Tác động trực tiếp và chịu nhiều ảnh hưởng nhất là ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản. Công ty INTRESCO cũng không là ngoại lệ.

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 2012 cụ thể như sau:

KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG NĂM 2012 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị về việc giao chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 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 chủ động đối phó với những khó khăn, tập trung vào việc tối đa hóa thu hồi dòng tiền, giảm áp lực trả vốn và lãi vay. Ban điều hành Công ty cũng đã có nhiều giải pháp để duy trì sự tồn tại và phát triển Công ty. Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo kết quả kinh doanh năm 2012 của Ban điều hành. Cụ thể:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện
DOANH THU	448.001	188.461
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	34.600	6.961

Trong năm 2012, mặc dù tập thể HĐQT, Ban điều hành Công ty đã có cố gắng nhưng vẫn không hoàn thành kế hoạch đề ra. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 không như mong đợi của quý cổ đông và nhà đầu tư, Công ty lại một năm nữa không hoàn thành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Về thực thi nhiệm vụ, quyền hạn của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc đã thực thi đúng quyền hạn và nghĩa vụ với tinh thần và trách nhiệm cao, vì lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông. HĐQT đã bám sát mục tiêu, định hướng Đại hội đồng cổ đông để triển khai nhiệm vụ. Ban Tổng giám đốc căn cứ Nghị quyết của Hội đồng quản trị để triển khai kịp thời các nhiệm vụ.

Về báo cáo tài chính năm 2012

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2012 và đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán ERNST & YOUNG, chúng tôi thống nhất số liệu báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty thể hiện ở một số chỉ tiêu phân tích như sau:

Về doanh thu chỉ đạt 42,06% kế hoạch, về lợi nhuận đạt 20,12% kế hoạch, qua thực tế sổ sách và kết quả kiểm toán cho thấy, hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2012 tuy đã có hiệu quả nhưng không cao, doanh thu thấp đặc biệt lĩnh vực kinh doanh chính của

Công ty là kinh doanh nhà đạt 11,78% kế hoạch, doanh thu Xây lắp, nhận thầu; doanh thu địa ốc và cho thuê nhà; doanh thu tài chính và khác hoàn thành vượt mức kế hoạch đề ra.

Về Chi phí, Công ty đã tiết giảm đến mức thấp nhất các khoản chi hội nghị, hội thảo, quảng cáo...và giảm tiền lương của cán bộ công nhân viên. Lãi suất ngân hàng cũng tác động không nhỏ đến kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Năm 2012, chi phí lãi vay là 43,51 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 24,96% chi phí 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 chứng khoán ảm đạm nói chung nên có những lúc thấp hơn mệnh giá. Trong năm, giá cổ phiếu của công ty thấp nhất là 6.300 đồng/cổ phiếu, cao nhất là 14.500 đồng/cổ phiếu.

Tình hình tài chính hợp nhất đến ngày 31/12/2012 (đã kiểm toán)

Tổng cộng tài sản	2.661.676.710.621
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.177.452.303.802
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.021.714.472
Các khoản phải thu ngắn hạn	337.227.624.390
Hàng tồn kho	1.827.739.071.412
Tài sản ngắn hạn khác	463.893.528
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	484.224.406.819
Tài sản cố định	49.320.811.610
Bất động sản đầu tư	98.772.897.729
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	310.727.716.739
Tài sản dài hạn khác	25.402.980.741
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.661.676.710.621
A. NỢ PHẢI TRẢ	884.829.900.334
Nợ ngắn hạn	625.802.504.369
Trong đó, có khoản: - Vay và nợ ngắn hạn	193.370.866.943
- Phải trả người bán	21.903.063.000
- Người mua trả tiền trước	278.648.703.715
Nợ dài hạn	259.027.395.965
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.770.035.859.454
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	6.810.950.833

Phân tích các chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Tăng (+), giảm(-)
Hệ số tài trợ	0,65	0,67	0,02
Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	2,88	3,01	0,13
Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	2,85	3,48	0,63
Hệ số khả năng thanh toán nhanh	0,02	0,02	
Tỷ suất đầu tư tổng quát	19,59 %	18%	
Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	1,85 %	2%	
Tỷ suất đầu tư tài chính dài hạn	12,80 %	12%	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	-19,88 %	1%	
Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	34,67 %	33%	
Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	- 4,97 %	0,26%	
Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	- 7,64 %	0,39%	
Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	-69,11 %	3,69%	

Từ những chỉ tiêu phân tích trên cho thấy:

- Hệ số tài trợ là 0,67 (tăng 2% so với năm 2011), hay nói cách khác vốn chủ sở hữu chiếm 67% 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, đều tăng so với năm 2011. Điều này cho thấy số liệu trên báo cáo tài chính, phản ánh năm 2012, tình hình thanh toán của Công ty được cải thiện hơn năm 2011. Công ty có khả năng đảm bảo việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn. Trong năm 2012, Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ bàn giao chủ quyền cho khách hàng nhằm giảm các khoản phải thu 139 tỷ, thu tiền chuyển nhượng cổ phần dự án là 22,003 tỷ.
- Tổng nguồn vốn năm 2012 so với năm 2011 giảm 100 tỷ tương đương 3,62%. Trong đó:
 - + Nợ phải trả giảm: 73 tỷ đồng.
 - + Vốn chủ sở hữu giảm: 27 tỷ đồng do Công ty chia cổ tức cho cổ đông.
- Chỉ tiêu tỷ suất đầu tư tổng quát phản ánh tỷ trọng của tài sản dài hạn chiếm 18% trong tổng số tài sản. Trong đó: tỷ trọng của các khoản đầu tư tài chính dài hạn chiếm 12% trong tổng số tài sản, chiếm 17,51% vốn chủ sở hữu, giảm 43 tỷ so với năm 2011.
- Năm 2012, Công ty quyết định bán số cổ phần còn lại tại Công ty cổ phần Chánh Phú Hòa đem về một khoản lợi nhuận là 20,649 tỷ. Như vậy, trong 2 năm 2011 - 2012 Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hòa thu về 54,135 tỷ đồng mang lại lợi nhuận 27,785 tỷ đồng. Công ty thu hồi khoản đầu tư tại Quỹ tâm nhìn SSI thu về 21,635 tỷ đồng so với vốn đầu tư là 30 tỷ đồng ban đầu và cổ tức đã nhận trước đó là 4,5 tỷ đồng.

- Trong năm 2012, Công ty nhận cổ tức của 2 đơn vị đầu tư góp vốn, với số tiền là 1,515 tỷ đồng, số dư trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính là 8,925 tỷ đồng. Tính đến 31/12/2012 Công ty còn đầu tư vào 4 Công ty liên kết, phản ánh trên báo cáo tài chính thì có 2 Công ty báo cáo lỗ trong năm 543 triệu đồng, lũy kế các khoản đầu tư vào Công ty liên kết lỗ 697 triệu đồng. Trong năm công ty đã thoái vốn tại Công ty cổ phần bê tông Hải Âu thu về 600 triệu đồng, đây là quyết định thực sự khó khăn nhưng nhằm thu hồi dòng tiền phục vụ nhu cầu vốn để đầu tư dự án còn dở dang trong thời điểm lãi vay tăng cao và chính sách thu hẹp tín dụng của Nhà nước. 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.
- Suất sinh lời của doanh thu là 3,69%, suất sinh lời của vốn chủ sở hữu là 0,39%, suất sinh lời của tổng tài sản là 0,27%, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ 1% là không cao và chưa đạt kỳ vọng của nhà đầu tư và cổ đông.

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 2012 đã kiểm toán và nhận thấy năm 2012 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 có lợi nhuận không cao nhưng Công ty vẫn trích lập dự phòng để bảo toàn được vốn của cổ đông, tập thể HĐQT và Ban điều hành Công ty cần sự thấu hiểu và chia sẻ của nhà đầu tư và cổ đông để trụ vững và vượt qua giai đoạn suy thoái kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng, để tiếp tục khai thác tiềm năng và năng lực cũng như uy tín của INTRESCO trên thị trường.

KIẾN NGHỊ

Năm 2013, 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, tận dụng tối đa các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường của nhà nước, tái cơ cấu lại các khoản vay để tiết giảm chi phí vốn vay; 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.

CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN

Công ty con: 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 sở hữu (đã góp)
1	Cty CP An Đông - Liksin	80.000.000.000	20,00%
2	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%
3	Cty CP Sài Gòn – Bình Dương	150.000.000.000	44,99%

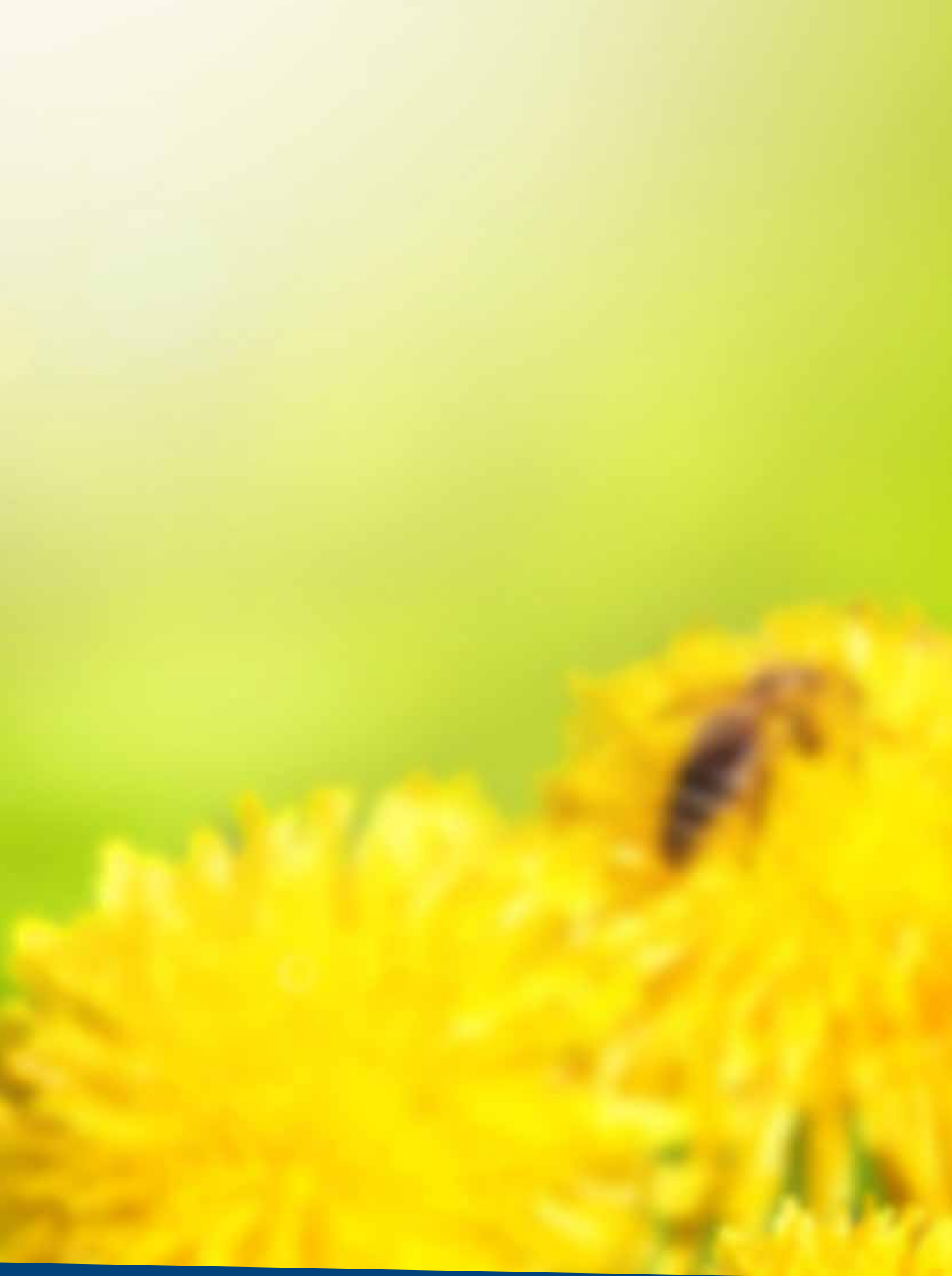
Công ty đầu tư tài chính khác:

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn (đã góp)
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	Cty CP Sài Gòn Măng Đen	192.000.000.000	1,61%

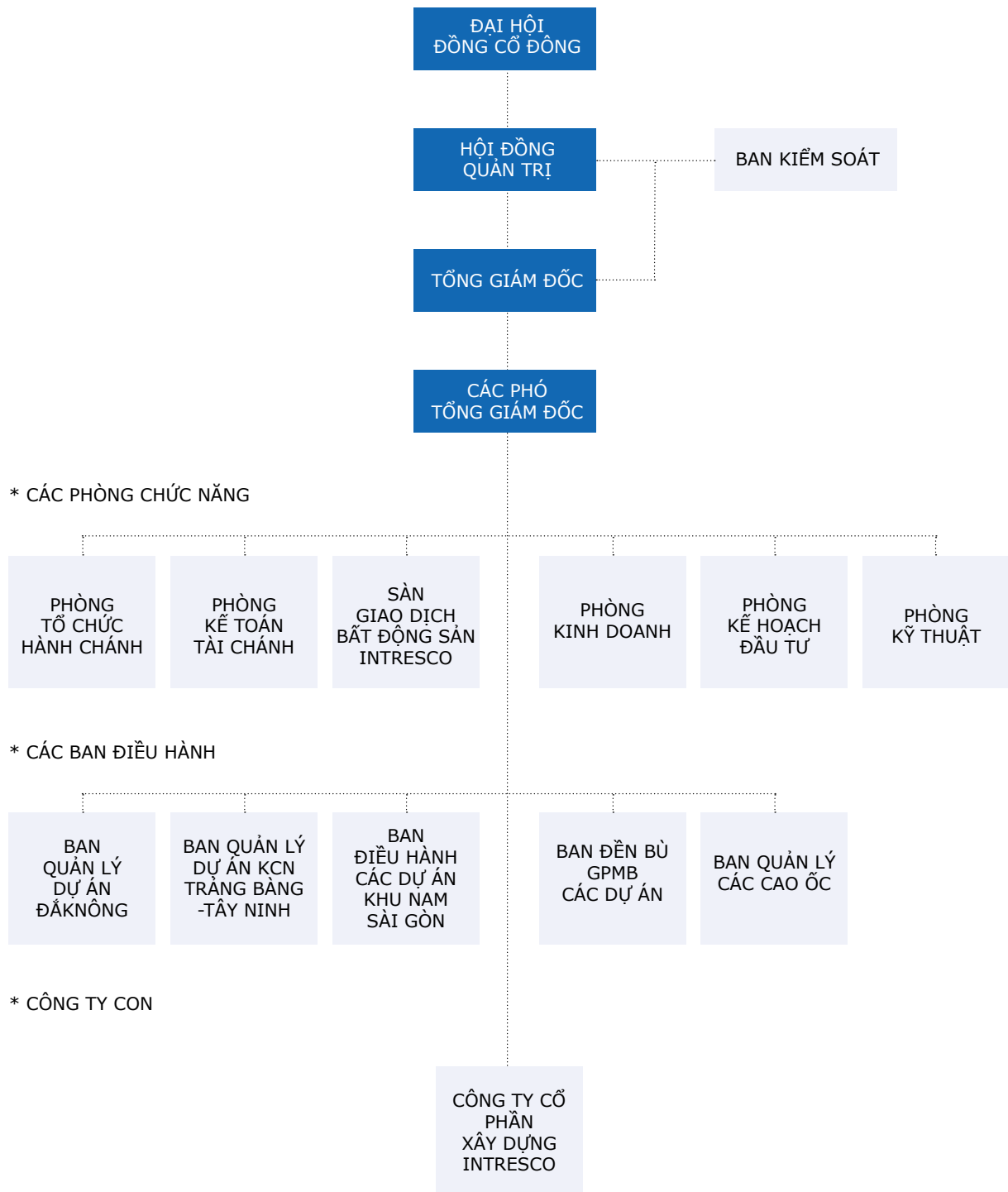


TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ





CƠ CẤU TỔ CHỨC



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Năm sinh: 1957

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

Ông Quang có 24 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 18 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 TRƯỞNG - Phó Tổng Giám Đốc

Năm sinh: 1954

Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa học kinh tế

Ông Lê Văn Trưởng công tác 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 17 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 PHAN THỊ HỒNG LIÊN - Trưởng 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 ty 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.

Ông **LÊ QUANG SƠN** – Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1958

Trình độ chuyên môn: Kế toán

Ông Sơn gia nhập Công ty từ năm 1991 với vị trí nhân viên kế toán. Đến tháng 6/2011 ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó ban quản lý cao ốc của công ty.

Ông Sơn trúng cử thành viên ban kiểm soát nhiệm kỳ (2011 - 2015) từ tháng 4/2012.

CÁC THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

Ông **Lê Quang Sơn** – Thành viên Ban kiểm soát thay thế Bà **Phạm Thị Anh Trang** từ tháng 4/2012. Bà **Phan Thị Hồng Liên** được bầu làm Trưởng ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2012.

CƠ CẤU NGƯỜI LAO ĐỘNG

STT	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
1	Tổng số lao động	136	
2	Phân theo trình độ lao động	136	100%
	Thạc sĩ	03	2,20%
	Đại học	65	47,79 %
	Cao đẳng	05	3,67 %
	Trung cấp	11	8,08%
	Trình độ khác	52	38,26%
3	Phân theo HĐLĐ	136	100%
	HĐLĐ không thời hạn	70	51,47%
	HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	66	48,53%

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 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.

A large field of sunflowers stretches towards the horizon under a bright blue sky with scattered white clouds. The sunflowers are in full bloom, with vibrant yellow petals and dark brown centers. The field is dense, and the perspective leads the eye from the foreground flowers towards the distant horizon.

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 15/03/2013

	Số lượng CP	Tỷ lệ
Vốn nhà nước	11.158.593	16,15%
Tổ chức	23.575.323	34,12%
+ Cổ phiếu quỹ	440.360	0,64%
+ Trong nước	8.999.562	13,03%
+ Ngoài nước	14.135.401	20,46%
Cá Nhân:	34.352.772	49,72%
- Trong nước	33.626.838	48,67%
- Ngoài nước	725.934	1,05%
Tổng	69.086.688	100%

Giao dịch của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan

STT	Cổ đông	Chức vụ	Sở hữu ban đầu	Thay đổi		Sở hữu cuối
				Mua	Bán	
1	Trương Minh Thuận	Ủy viên HĐQT- TGD	342.149	270.000		612.149
2	Dương Thanh Thủy	Ủy viên HĐQT	941.462		230.000	711.462
3	Nguyễn Ánh Minh	Con TV BKS (Nguyễn Thị Lang)	0	10.000		10.000

Cổ đông Nhà nước và cổ đông lớn

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 Ánh, 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%
Tổng cộng			24.887.893	36,02%

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

Đến ngày 15/3/2013, Công ty có 71 cổ đông nước ngoài, sở hữu 14.861.335 cổ phần, chiếm tỷ lệ 21,51% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Đoàn Thanh niên công ty tổ chức ngày chủ nhật xanh



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.



Tặng quà cho học sinh nghèo Tây nguyên



Thăm và tặng quà Mẹ Việt Nam Anh Hùng nhân dịp Tết



Con CBCNV đi dã ngoại tại Thảo cầm viên nhân Tết thiếu nhi

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
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên
Ông Lê Tuấn	Thành viên
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phạm Thị Hồng Liên	Trưởng Ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 9 tháng 7 năm 2012
Bà Phạm Thị Anh Trang	Trưởng Ban kiểm soát	từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Lang	Thành viên	từ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2013

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 2012.

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 năm. 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 chế độ 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 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 2012, 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 26 tháng 3 năm 2013

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 2012, 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 Công ty. 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 hợp nhất 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 Công ty 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 2012, 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.



Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: D.0868/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2013

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.177.452.303.802	2.220.462.451.574
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	12.021.714.472	16.525.188.339
111	1. Tiền		12.021.714.472	8.525.188.339
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	8.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		337.227.624.390	476.237.213.195
131	1. Phải thu khách hàng	5	118.333.536.901	223.125.488.034
132	2. Trả trước cho người bán	6	156.781.816.418	199.426.351.789
135	3. Các khoản phải thu khác	7	72.362.796.282	63.935.898.583
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.250.525.211)	(10.250.525.211)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.827.739.071.412	1.727.310.853.899
141	1. Hàng tồn kho		1.910.635.028.154	1.838.896.483.021
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(82.895.956.742)	(111.585.629.122)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		463.893.528	389.196.141
158	1. Tài sản ngắn hạn khác		463.893.528	389.196.141
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		484.224.406.819	540.868.988.364
220	I. Tài sản cố định		49.320.811.610	51.084.279.830
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	47.112.400.723	51.076.173.352
222	Nguyên giá		71.945.416.426	72.979.353.113
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.833.015.703)	(21.903.179.761)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	8.106.478
228	Nguyên giá		37.700.000	37.700.000
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(37.700.000)	(29.593.522)
230	3. Xây dựng cơ bản dở dang		2.208.410.887	-
240	II. Bất động sản đầu tư	11	98.772.897.729	103.194.563.425
241	1. Nguyên giá		110.541.642.390	110.541.642.390
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.768.744.661)	(7.347.078.965)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	310.727.716.739	353.433.706.302
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	12.1	267.751.216.739	267.647.506.302
258	2. Đầu tư dài hạn khác	12.2	51.901.500.000	102.046.200.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(8.925.000.000)	(16.260.000.000)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		25.402.980.741	33.156.438.807
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.821.531.906	5.050.711.941
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	25.2	21.519.448.835	28.043.726.866
268	3. Tài sản dài hạn khác		62.000.000	62.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.661.676.710.621	2.761.331.439.938

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

ngày 31 tháng 12 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300 A.	NỢ PHẢI TRẢ		884.829.900.334	957.442.989.002
310 I.	Nợ ngắn hạn		625.802.504.369	778.793.431.065
311 1.	Vay ngắn hạn	14	193.370.866.943	231.545.297.880
312 2.	Phải trả người bán		21.903.063.000	41.518.635.051
313 3.	Người mua trả tiền trước	15	278.648.703.715	323.481.123.201
314 4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	68.180.787.759	90.650.912.755
315 5.	Phải trả người lao động		1.480.723.660	528.805.000
316 6.	Chi phí phải trả	17	11.500.778.777	13.435.400.491
319 7.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	36.391.072.220	62.733.176.281
320 8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn		5.631.701.090	6.951.852.198
338 9.	Doanh thu chưa thực hiện		8.059.467.942	6.769.444.245
343 10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		635.339.263	1.178.783.963
330 II.	Nợ dài hạn		259.027.395.965	178.649.557.937
333 1.	Phải trả dài hạn khác		6.490.687.473	4.965.557.937
334 2.	Vay dài hạn	19	252.536.708.492	173.684.000.000
400 B.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	20.1	1.770.035.859.454	1.797.398.013.319
410 I.	Vốn chủ sở hữu		1.770.035.859.454	1.797.398.013.319
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)	(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	26.559.466.833
420 6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		57.679.707.085	85.041.860.950
439 C.	LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ		6.810.950.833	6.490.437.617
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.661.676.710.621	2.761.331.439.938



Phạm Văn Khanh
Người lập
Ngày 26 tháng 3 năm 2013



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



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 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	139.916.172.568	167.115.550.588
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		139.916.172.568	167.115.550.588
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(97.721.958.369)	(255.659.829.206)
20	4. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.194.214.199	(88.544.278.618)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	23.275.764.780	20.286.999.022
22	6. Chi phí tài chính	23	(44.573.785.194)	(58.226.103.603)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(43.510.635.023)	(39.899.900.475)
24	7. Chi phí bán hàng		(714.176.375)	(465.727.338)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(25.623.053.621)	(32.583.968.284)
30	9. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.441.036.211)	(159.533.078.821)
31	10. Thu nhập khác	24	25.270.558.479	11.094.691.927
32	11. Chi phí khác	24	(5.655.179.731)	(4.364.418.874)
40	12. Lợi nhuận khác	24	19.615.378.748	6.730.273.053
44	13. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết	12.1	343.710.437	(5.906.923.953)
50	14. Lợi nhuận (lỗ) trước thuế TNDN		14.518.052.974	(158.709.729.721)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(712.251.592)	(4.038.783.884)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.2	(6.524.278.031)	25.883.052.337
60	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		7.281.523.351	(136.865.461.268)
	Phân bổ:			
	17.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		320.513.216	490.437.617
	17.2 Cổ đông của Công ty mẹ		6.961.010.135	(137.355.898.885)
70	18. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	20.4	101	(2.001)



Phạm Văn Khanh
Người lập
Ngày 26 tháng 3 năm 2013



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng




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 2012

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		14.518.052.974	(158.709.729.721)
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10,11	8.495.772.121	8.570.363.748
03	Các khoản dự phòng		(28.689.672.380)	121.027.712.860
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(22.408.873.765)	(14.476.950.740)
06	Chi phí lãi vay	23	43.510.635.023	39.899.900.475
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		15.425.913.973	(3.688.703.378)
09	Giảm các khoản phải thu		138.934.891.418	199.830.061.004
10	Tăng hàng tồn kho		(71.738.545.133)	(389.518.735.646)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(95.047.200.496)	126.585.760.946
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.229.180.035	(4.186.904.612)
13	Tiền lãi vay đã trả		(43.529.949.796)	(35.522.091.935)
14	Thuế TNDN đã nộp	25.1	(18.562.820.961)	(13.769.699.571)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(543.444.700)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(73.831.975.660)	(120.270.313.192)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.347.688.205)	(2.917.196.002)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	24	216.222.273	173.636.364
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		63.029.264.118	30.141.395.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		1.869.376.937	13.320.933.329
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		62.767.175.123	36.449.168.691

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

32	Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	(9.825.117.611)
33	Tiền vay nhận được	103.421.198.284	269.847.508.037
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(62.742.920.729)	(224.583.547.208)
36	Cổ tức đã trả	20.2	(34.116.950.885)
			(28.677.560)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	6.561.326.670	35.410.165.658
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm	(4.503.473.867)	(48.410.978.843)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	16.525.188.339
			64.936.167.182
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	12.021.714.472
			16.525.188.339



Phạm Văn Khanh
Người lập
Ngày 26 tháng 3 năm 2013



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012



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