INTRESCO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Tháng 04/2019

www.intresco.com.vn

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG....3

II. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN....4

III. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT....5

IV. CÁC DỰ ÁN CÔNG TY....6

V. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ....10

VI. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC....13

VII. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT....19

VIII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ....25

IX. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY....28

X. BÁO CÁO KIỂM TOÁN....30

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cán bộ công nhân viên Intresco và các công ty thành viên, cùng những người đồng hành cùng Intresco.

Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, tôi xin gửi lời tri ân đến tất cả quý vị đã tiếp tục đồng hành và ủng hộ Intresco trong năm 2018.

Năm 2018, mặc dù còn tồn tại nhiều vấn đề nhưng thị trường bất đống sản đã phát triển mạnh. Trong tình hình chung này, Intresco đã có 1 năm hoạt động tốt hơn so với các năm vừa qua. Công ty đã hoàn thành việc xây dựng phần thô và kinh doanh phần căn hộ của Cao ốc Terra Royal. Tiếp tục triển khai các dự án khác,.. Đồng thời, đã đầu tư hoặc hợp tác đầu tư các dự án mới như KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương), Dự án Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai và tìm hiểu thêm các cơ hội đầu tư cho tương lai.

Năm 2019, công ty tiếp tục hoàn thiện Cao ốc Terra Royal để bàn giao phần căn hộ cho khách hàng và đưa vào kinh doanh khách sạn dịch vụ. Tiếp tục đầu tư và kinh doanh dự án KDC Tương Bình Hiệp, Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch, Khu villa-condotel nghĩ dưỡng ở Phước Hải và các dự án bất động sản dang dở khác. Công ty đang xem xét đầu tư vào lĩnh vực năng lượng mặt trời và các dự án khác phù hợp với điều kiện công ty. Bên cạnh đó, công ty củng cố công tác quản trị, công tác marketing, tăng cường hợp tác với các đối tác, khách hàng và các cơ quan ban ngành để nâng cao vị thế và hình ảnh công ty. Hội đồng quản trị luôn trân trọng những đóng góp chân thành của Quý vị và không ngừng nỗ lực để xây dựng Intresco là địa chỉ đáng tin cậy và đem lại lợi ích tốt 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 vị, đặc biệt là các cổ đông công ty.

Kính chúc quý vị hạnh phúc, thành công trong cuộc sống và tiếp tục đồng hành cùng Intresco.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TRƯƠNG MINH THUẬN

I. THÔNG TIN CHUNG

1. 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 Bỉnh Khiêm, phường Đakao, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : (028) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax : (028) 3829 3764

Website : www.intresco.com.vn

Email : intresco@intresco.com.vn

1.1 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

1.2 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;

2. 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 ;...
- ***Thiết kế và xây dựng***: Thi công và giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thi công các công trình công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí: sân golf, khu công nghiệp.
- ***Dịch vụ bất động sản***: 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.
- ***Năng lượng mới:*** năng lượng mặt trời, năng lượng gió**.**
- ***Và các chức năng phụ phục vụ cho quá trình sản xuất kinh doanh của công ty.***

II. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU

- Trở thành một trong những thương hiệu có uy tín, chất lượng & chuyên nghiệp trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.
- Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và sự hài lòng của khách hàng.

CHIẾN LƯỢC

- 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.
- 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

III. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

- Công ty con:.

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (đã góp)
1	Cty CP xây dựng Intrescon	40.000.000.000	80%
2	Cty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal	200.000.000.000	75%
3	Cty CP Sài Gòn – Bình Dương	300.000.000.000	64,32%

- Công ty liên kết:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (đã góp)
1	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%

- Công ty đầu tư tài chính khác:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ góp vốn (đã góp)
1	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	10,93%
2	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	5,31%

IV. CÁC DỰ ÁN CÔNG TY

- **Cao ốc Căn hộ - Khách sạn - TMDV Terra Royal**

- Tổng vốn đầu tư: 2.700 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2016 - 2020
- Địa điểm đầu tư: Lý Chính Thắng – Nam kỳ Khởi Nghĩa (Q.3)
- Diện tích khuôn viên: 6.525,3 m^2 ;
- Tầng cao xây dựng: 25 tầng, 2 tầng hầm, các tầng kỹ thuật và hồ bơi sân thượng.
- Tiến độ xây dựng: Đã xây dựng hoàn chỉnh phần thô, đang hoàn thiện dự án.
- Diện tích sàn xây dựng: 65.245 m^2 (không bao gồm sàn tầng hầm và tầng mái)
- 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 tiện ích.

▪ Dự án khu cao ốc liên hiệp (Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai)

- Thời gian đầu tư: 2019 - 2023
- Địa điểm đầu tư: Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai
- Quy mô: 04 block căn hộ, mỗi block cao 16 tầng + 02 block văn phòng cao 16 tầng + 01 block khách sạn cao 16 tầng
- Diện tích khuôn viên: 28.643 m^2
- Tiến độ xây dựng: Đã đưa vào kinh doanh block D1, đang thi công block D2 và block văn phòng.
- Cao ốc tọa lạc trên trung tâm thành phố Nhơn Trạch, ...

- **Dự án du lịch nghĩ dưỡng tại thị trấn Phước Hải, Bà Rịa – Vũng Tàu**

- Thời gian đầu tư : 2020 – 2026
- Địa điểm : Thị trấn Phước Hải, Bà Rịa – Vũng Tàu
- Quy mô : 15,1 ha, được quy hoạch xây villa và Condotel
- Tiến độ : đã có quỹ đất, đang hoàn chỉnh pháp lý đầu tư.

- **Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương)**

- Địa điểm : Thủ Dầu Một – Bình Dương
- Quy mô : 19,3 ha, được quy hoạch xây dựng khu dân cư và thương mại dịch vụ.
- Tiến độ : đã có quy hoạch 1/500

▪ Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè (Star Village)

- Tổng vốn đầu tư: 7.600 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2008 – 2019;
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quy mô diện tích: 55,4 ha
- Tiến độ thực hiện: Hoàn chỉnh việc đầu tư và kinh doanh giai đoạn 1 của dự án. Đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các hạng mục dịch vụ khác như siêu thị, hồ bơi, sân thể thao, ... đã hoàn thành. Đang đầu tư giai đoạn 2.

- Dự án nằm trên trục đường Long Thới 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, tránh được tình hình kẹt xe đang ngày một gia tăng trong Thành phố.

- Dự án 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.

▪ Khu dân cư Long Phước – Quận 9 – Tp.HCM

- Quy mô diện tích: 20 ha
- Thời gian đầu tư: 2017 - 2021;
- Địa điểm đầu tư: Phường Long Phước, Quận 9, TP.HCM;
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng khu biệt thự du lịch.

V. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản Trị Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà có 05 thành viên theo kết quả bầu cử nhiệm kỳ 2017-2021 ngày 26/04/2017. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị và kiêm nhiệm điều hành công ty, các thành viên HĐQT đã hết mình thực hiện chức trách trong vai trò xây dựng chiến lược tổng thể cho công ty cũng như chỉ đạo giám sát hoạt động của ban điều hành nhằm đạt được hiệu quả cao trong việc đầu tư và phát triển của công ty.

I. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2018

Đánh Giá Hoạt Động Đầu tư - Kinh Doanh

Năm 2018 Công ty đã có một năm thành công về hoạt động đầu tư cũng như kinh doanh. Dự án Khu căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ và khách sạn Terra Royal đã chào bán thành công phần căn hộ. Các dự án hiện hữu khác cũng đẩy nhanh tiến độ và mở ra nhiều cơ hội đầu tư các dự án mới.

Doanh thu chính của năm nay được ghi nhận từ phần còn lại của dự án KDC Star Village. Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được giao:

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾ HOẠCH 2018 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2018 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2017 (triệu đồng)	% KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2017
1	Doanh thu	673.701	649.851	611.167	96,50%	106,33%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất		82.420	81.721		108,55%
3	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	76.031	81.718	79.164	107,48%	103,23%
4	Cổ tức	10%	10%	10%	100%	100%

Các mặt làm được

- Hoàn chỉnh xây dựng phần thân của dự án Terra Royal và đã chào bán thành công phần căn hộ.
- Dự án mới Star Village (Nhà Bè) hoàn chỉnh đầu tư và kinh doanh giai đoạn 1. Tiếp tục đầu tư và kinh doanh giai đoạn 2 của dự án, và quản lý hoạt động xây nhà của cư dân.
- Hợp tác đầu tư các dự án Cao ốc liên hiệp trung tâm Nhơn Trạch, Khu nghỉ dưỡng Phước Hải (Bà Rịa – Vũng Tàu), KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương),…
- Tiến độ thu hồi công nợ đã tốt hơn. Duy trì cơ cấu tài chính an toàn.

Các mặt còn hạn chế

- Khả năng sinh lời còn ở mức dưới tiềm năng của công ty.

- Mảng hoạt động của các công ty liên kết chưa thực sự tốt. Công ty đang nỗ lực thoái vốn hoặc hợp tác khai thác những dự án của các công ty liên kết.

Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

HĐQT với cơ cấu như sau và không có sự thay đổi các thành viên trong năm qua:

1. Ông Trương Minh Thuận - Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc
2. Ông Võ Hữu Hải - Ủy viên HĐQT
3. Ông Nguyễn Mãnh - Ủy viên HĐQT
4. Ông Trần Hữu Khánh - Ủy viên HĐQT
5. Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền - Ủy viên HĐQT

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 10 phiên họp và ban hành 10 Nghị quyết và quyết định kịp thời thuộc phạm vi trách nhiệm và quyền hạn, 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: triển khai đầu tư dự án và các nghị quyết liên quan đến hoạt động điều hành phù hợp với tình hình thị trường, công tác quản trị công ty…

Hội Đồng Quản trị đã phối hợp hoạt động với Ban kiểm soát và Tổng giám đốc công ty theo nhiệm vụ cụ thể của các bên trong quá trình hoạt động nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của công ty và lợi ích của các cổ đông. Tổng giám đốc công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hiện các Nghị quyết, Quyết định và các vấn đề ủy quyền khác của Hội Đồng Quản trị đối với Tổng giám đốc trong quá trình quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ công ty.

Danh sách cổ đông nội bộ và sở hữu cổ phần

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	SỐ CP SỞ HỮU	% SỞ HỮU
I	***Hội Đồng Quản Trị***			
1	Trương Minh Thuận	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	642.149	0,93%
2	Nguyễn Mãnh	Ủy viên HĐQT		
3	Đặng Thị Ngọc Tuyền	Ủy viên HĐQT		
4	Trần Hữu Khánh	Ủy viên HĐQT		
5	Võ Hữu Hải	Ủy viên HĐQT		
II	***Ban Tổng giám đốc (Không kể thành viên kiêm nhiệm HĐQT)***			
1	Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng giám đốc	19.516	0,03%
III	***Ban kiểm soát***			
1	Phan Thị Hồng Liên	Trưởng BKS	31.263	0,05%
2	Lê Quang Sơn	Ủy viên BKS	25.500	0,04%
3	Hồ Thị Lưu	Ủy viên BKS		

Danh sách cổ đông lớn

STT	TÊN ĐƠN VỊ	CỔ ĐÔNG LỚN/ CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC	SỐ CP SỞ HỮU	% SỞ HỮU
1	Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Cổ đông Nhà nước	11.158.593	16,15%
2	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn	13.729.300	19,87%
3	Công ty CP Đầu tư Toàn Việt	Cổ đông lớn	6.591.550	9,54%
4	Kingsmead Vietnam and Indochina Growth Master Fund	Cổ đông lớn	4.006.780	5,80%
5	Cty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	Cổ đông lớn	3.635.140	5,26%

Cơ cấu cổ đông đến ngày 01/04/2019

Cổ đông Nhà nước : 16,15 %

Cổ đông trong nước : 76,89 %

Cổ đông nước ngoài : 6,32 %

Cổ phiếu quỹ : 0,64 %

Tình hình tài chính (đến 31/12/2018)

Về cơ cấu tài sản:

- Tổng tài sản là: 3.503,82 tỷ đồng (giảm 0,53 % so với đầu năm 3.522,38 tỷ đồng), trong đó tài sản ngắn hạn là 3.201,59 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 302,23 tỷ đồng.
- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / tổng tài sản : 8,63 %

Tài sản ngắn hạn / tổng tài sản :91,37 %

Nợ phải trả / tổng nguồn vốn :54,57 %

Vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn :45,43 %

Đánh giá chung

Năm 2018, công ty chuyển biến tích cực khi đưa vào khai thác kinh doanh các dự án mới đã và được khách hàng đón nhận, đồng thời các dự án mới cũng đang được đầu tư thuận lợi. Cơ cấu tài chính an toàn, đẩy nhanh tiến độ thu hồi công nợ. Bên cạnh đó, công ty cũng đã tìm kiếm và hợp tác các cơ hội đầu tư mới. Công tác quản trị và quan hệ cổ đông cũng được nâng cao. Thông tin luôn được công bố kịp thời, đầy đủ đến cổ đông và các nhà đầu tư.

2. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Mục tiêu chung

Năm 2019, thị trường bất động sản được dự báo tiếp tục tăng trưởng tốt, khách hàng có niềm tin hơn đối với những dự án có tiềm năng và an toàn. Mục tiêu chính của công ty là tập trung đầu tư và kinh doanh vào các dự án Terra Royal, KDC Tương Bình Hiệp, Khu cao ốc liên hiệp thành phố Nhơn Trạch, Khu nghĩ dưỡng Phước Hải, KDC 6A, dự án năng lượng điện mặt trời,…. Các dự án dang dở khác sẽ được đẩy mạnh đầu tư để kết thúc dự án. Đồng thời, công ty cũng tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới để có các dự án cho tương lai. Việc mở rộng sang các lĩnh vực liên quan đến các cơ hội tiềm năng trong các dự án của công ty như khách sạn, nhà hàng, giáo dục cũng đang được quan tâm.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Trên cơ sở các dự án hiện có, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 như sau:

- Tổng doanh thu: 866,20 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 100 tỷ đồng
- Cổ tức : 10%/ vốn điều lệ

Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và vị thế của công ty trong tương lai. Công ty:

- Tiếp tục việc chào bán các sản phẩm còn lại của các dự án đang khai thác kinh doanh.
- Tiếp tục đầu tư các dự án dở dang và các dự án mới.
- Tăng cường tìm kiếm các cơ hội đầu tư các dự án mới.
- Mở rộng liên kết để khai thác các lĩnh vực tiềm năng trong và ngoài các dự án của công ty như khách sạn, giáo dục,..
- Thu xếp và cân đối dòng tiền để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty với cán cân tài chính an toàn.
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, ngăn ngừa các rủi ro tài chính, kinh doanh.
- 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.

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 phát triển ổn định và tiếp tục là bạn đồng hành của các nhà đầu tư.

VI. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2018, cùng với sự phát triển của nền kinh tế, Công ty cổ phần đầu tư – kinh doanh nhà (Intresco) đã có một năm hoạt động hiệu quả, đặc biệt là khi dự án trọng điểm của công ty được chào bán thành công và triển khai đầu tư các dự án mới.

I. KẾT QỦA HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong năm 2018, công ty tập trung kinh doanh phần căn hộ dự án Terra Royal, đến nay các sản phẩm đã bán hết và sẽ được ghi nhận doanh thu từ năm 2019.

Ghi nhận doanh thu năm 2018 đến chủ yếu từ phần còn lại của giai đoạn 1 dự án KDC Village Star (Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM), hoạt động xây dựng, cho thuê bất động sản và dịch vụ bất động sản. Năm nay, công ty đã hoàn thành kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua. Doanh thu và lợi nhuận đạt kế hoạch đề ra.

Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh hợp nhất năm 2018 như sau:

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾT QUẢ TH 2017 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2018 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2018 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2017
1	Doanh thu	611.167	673.701	649.851	96,50%	106,33%
	Kinh doanh nhà	*476.492*	*500.000*	*503.066*	*100,60%*	*105,58%*
	Xây lắp	*107.175*	*150.000*	*104.684*	*69,79%*	*97,68%*
	Dịch vụ và tài chính	*27.500*	*13.701*	*42.101*	*307,28%*	*153,09%*
2	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	79.164	76.031	81.718	107,48%	103,23%
3	Cổ tức	10%	10%	10%	100,00%	100,00%

II. ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- ***Cao ốc căn hộ - khách sạn – thương mại – dịch vụ Terra Royal***
  - Vị trí: Góc Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Lý Chính Thắng
  - Diện tích dự án: 6.581m^2
  - Quy mô:
    - Diện tích căn hộ: 29.799,8 m^2 (366 căn)
    - Diện tích khu khách sạn: 27.926 m^2 (305 phòng)
    - Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 7.711,7 m^2.
  - Tiến độ:
    - Hoàn thành các pháp lý và nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

- Hoàn chỉnh xây dựng phần thô của dự án đang hoàn thiện dự án, dự kiến bắt đầu bàn giao cho khách hàng vào quý 4/2019.
- Triển kinh doanh xong khu căn hộ.

- ***Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương)*** *(công ty sở hữu 65% tổng dự án)*
  - Tổng diện tích dự án: 19,3ha
  - Quy mô:
    - Đất nhà ở: 72.149 m2 (746 căn)
    - Đất nhà ở chung cư: 2.892 m2
    - Đất nhà ở xã hội: 19.426,2 m2
    - Đất giáo dục: 10.695,3 m2
    - Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 4.449,3 m2.
  - Tiến độ:
    - Đã hoàn chỉnh phần đền bù và có quyết định 1/500
- ***Dự án Khu dân cư Village Star*** *(Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM)*
  - Tổng diện tích: 55,4 ha
  - Quy mô:
    - Nhà phố liên kế: 701 căn
    - Biệt thự: 264 căn
    - Căn hộ chung cư: 2.108 căn
  - Tiến độ:
    - Đã đầu tư và kinh doanh xong giai đoạn 1: 44,9 ha tiếp tục bàn giao đất cho khách hàng xây nhà
    - Đã có Giấy CNQSDĐ cho các căn trong dự án.
    - Đang triển khai đầu tư giai đoạn 2 của dự án
- ***Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM)*****:** tiếp tục thương lượng đền bù phần còn lại của dự án và thực hiện pháp lý liên quan theo yêu cầu của các cơ quan chức năng.
- ***Hợp tác với Công ty SUNCO thực hiện Dự án Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai***
  - Vị trí: Ngay góc ngã tư đường Tôn Đức Thắng và Nguyễn Hữu Cảnh – Trung tâm Nhơn Trạch
  - Quy mô:
    - 4 block chung cư.
    - 2 cao ốc văn phòng.
    - 1 khu thương mại, khách sạn

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.000 tỷ đồng, trong đó Intresco góp bằng tiền xây dựng và Sunco góp vốn bằng giá trị QSDĐ.
- Tiến độ:
  - Đã thi công xong 1 block chung cư D1, đang thi công block D2.

III. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2018 Intresco đang đầu tư vốn vào 01 Công ty con 34 tỷ đồng, 2 Công ty liên kết và 4 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 175 tỉ đồng.

Công ty đã thành lập công ty con – Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn – nhà hàng Royal (Intresco sở hữu 75% vốn điều lệ) để hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác các hoạt động tại phần khách sạn của dự án Terra Royal (Quận 3).

IV. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ MARKETING

- Trong năm qua công ty chào bán xong phần căn hộ của dự án Terra Royal.
- Triển khai các chương trình tiếp thị quảng bá sản phẩm cho từng dự án đến khách hàng mục tiêu.
- Quan hệ tốt với cộng đồng doanh nghiệp, giới truyền thông, chính quyền các cấp, các hiệp hội ngành nghề, … nhằm tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi và liên kết phát triển thương hiệu.
- Liên kết với các ngân hàng nhằm cung cấp các gói tài chính phù hợp với từng nhóm khách hàng nhằm tăng khả năng tiếp cận tài chính để sở hữu nhà ở của khách hàng.
- Ngoài ra công ty luôn phát huy phương châm "gắn liền sự phát triển của công ty với lợi ích xã hội", công ty đã có những đóng góp vào cộng đồng như hỗ trợ người nghèo, hỗ trợ đồng bào lũ lụt,…

IV. QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC

- Nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông, Intresco đã minh bạch hóa các thông tin và công bố kịp thời, đầy đủ thông qua các báo cáo, thông báo trên các trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Tp.HCM, của công ty và một số báo và tạp chí khác.
- Ngoài ra công ty có bộ phận giải đáp thắc mắc của các cổ đông, nhà đầu tư, các công ty chứng khoán.
- Thực hiện chính sách tiết kiệm trong các hoạt động nhằm giảm chi phí quản lý.
- Tổ chức các buổi trao đổi thông tin với các công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư.

2. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2019

Năm nay, Bên cạnh hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản Công ty bắt đầu nghiên cứu và triển khai đầu tư, kinh doanh các dự án khu nghỉ dưỡng

và năng lượng điện mặt trời. Ngoài ra, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu các dự án mới phù hợp với tiềm năng hoạt động trong tương lai.

Mục tiêu

- Hoàn thiện dự án Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM) để bàn giao căn hộ cho khách hàng.
- Chuẩn bị đưa vào kinh doanh phần khách sạn và dịch vụ của dự án Terra Royal.
- Tiếp tục đầu tư và kinh doanh các dự án mới (Dự án cao ốc căn hộ Nhơn trạch, KDC Tương Bình Hiệp, Dự án Khu nghỉ dưỡng ở Phước Hải – Bà Rịa Vũng Tàu, ….)
- Tiếp tục triển khai các dự án khác như KDC Long Phước – Quận 9, KDC 6A – Bình Chánh,…
- Đầu tư nhà máy năng lượng điện mặt trời.

Kế hoạch đầu tư – kinh doanh năm 2019

Kinh doanh

- Năm nay, công ty kinh doanh và ghi nhận doanh thu chủ yếu từ phần căn hộ của dự án Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM).
- Kinh doanh dự án căn hộ cao ốc Terra Flora (Nhơn Trạch, Đồng Nai), block D1 và D2.
- Kinh doanh dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương).

Kế hoạch doanh thu

Trong năm 2019, doanh thu sẽ được ghi nhận chủ yếu từ một phần của dự án Terra Royal, hoạt động xây lắp và cho thuê bất động sản.

STT	HẠNG MỤC	TH 2018 (triệu đồng)	KH 2019 (triệu đồng)
I	*DOANH THU*		*866.198*
1	Kinh doanh nhà		710.000
2	Xây lắp		145.000
3	Dịch vụ		11.198
II	LỢI NHUẬN SAU THUẾ		100.000
III	Cổ tức/ vốn điều lệ		10%

Phương hướng thực hiện

Đầu tư dự án

Để hoàn thành mục tiêu doanh thu đề ra, năm nay, công ty tập trung đầu tư vào các dự án sau:

- ***Dự án Cao ốc Căn hộ - TMDV – Khách sạn Terra Royal (Quận 3 – Tp.HCM)*:**
  - Đã xây xong phần thô và đang thực hiện phần hoàn thiện.
  - Bàn giao căn hộ cho khách hàng từ quý 4/2019 và sẽ ghi nhận doanh thu.

- Phần khách sạn và dịch vụ cũng sẽ được đưa vào kinh doanh vào năm 2020.

- ***Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương)*** *(công ty sở hữu 65% tổng dự án)*
  - Quy mô:
    - Tổng diện tích dự án: 19,3ha
    - Đất nhà ở: 72.149 m^2 (746 căn)
    - Đất nhà ở chung cư: 2.892 m^2
    - Đất nhà ở xã hội: 19.426,2 m^2
    - Đất giáo dục: 10.695,3 m^2
    - Diện tích khu thương mại – dịch vụ: 4.449,3 m^2.
  - Phần đất nhà ở được đưa vào kinh doanh trong năm nay.

- ***Dự án khu cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai****: Công ty sở hữu 85% dự án*
  - Diện tích khu đất: 28.643 m^2
  - Dự án có 04 block căn hộ, 02 cao ốc văn phòng và 01block thương mại – khách sạn
  - Đưa vào kinh doanh block D1
  - Tiếp tục thi công block D2 và khu văn phòng với quy mô gồm 1 tầng hầm và 15 tầng cao.

- ***Dự án KDC Star Village* (*Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè) 55,4ha*:** hòan thiện một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội còn lại. Tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 của dự án.

- ***Dự án Khu nghĩ dưỡng (Biệt thự và Condotel) tại thị trấn Phước Hải, Bà Rịa – Vũng Tàu.*** *(công ty sở hữu 50% tổng dự án)*
  - Diện tích dự án: 15,1ha
  - Vị trí: thị trấn Phước Hải, huyện Đất Đỏ, Bà Rịa – Vũng Tàu
  - Dự án được quy hoạch xây dựng villa, condotel.
  - Thực hiện tiếp các thủ tục pháp lý để triển khai dự án.

- ***Năng lượng điện mặt trời Ninh Phước 200MGW tại tỉnh Bình Phước***
  - Công suất nhà máy: 200MGW
  - Vị trí: tiểu khu 88, xã Lộc Thạnh, huyện Lộc Ninh, Tỉnh Bình Phước
  - Tổng chi phí đầu tư ước tính: 4.177.000.000.000 đồng. Trong đó: Ngân hàng tài trợ 70% tổng vốn đầu tư.
  - Tuổi thọ kinh tế của dự án: 25 năm
  - Diện tích xây dựng nhà máy: 222 ha
  - Tổng số tấm pin: 606.000 tấm

- Suất thu lợi nội tại: IRR 19,21%

- ***Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM)*:** tiếp tục công tác đền bù và thực hiện các pháp lý liên quan.

Đầu tư tài chính

Triển khai các dự án của các công ty con và các Công ty liên kết để thu hồi vốn.

Công tác kinh doanh – Tiếp thị

- Chào bán các dự án đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh
- Quảng bá các dự án mới của công ty đến đến khách hàng tiềm năng.
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.

Công tác tài chính

- Tăng cường thu hồi công nợ đối với các dự án đã kinh doanh.
- Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý.
- Tìm kiếm thêm các nguồn vốn để đầu tư các dự án.
- Liên kết với các ngân hàng tìm nguồn tài trợ các gói tài chính phù hợp với khách hàng nhằm thuận lợi hơn cho công tác bán hàng.

Công tác quản trị

- Cung cấp các thông tin chính xác, minh bạch và kịp thời đến các cổ đông, khách hàng và các đối tác liên quan.
- Nâng cao hiệu quả quản trị công ty nhằm tăng hiệu quả hoạt động trên vốn đầu tư.

Năm 2019 là năm Công ty đón nhận nhiều cơ hội cũng như thách thức. Ban điều hành Công ty cùng với Hội Đồng Quản Trị quyết tâm điều hành công ty hoạt động có hiệu quả hơn, tập trung khai thác những dự án tiềm năng để nâng cao giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của cổ đông cùng tập thể CBCNV công ty.

VII. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần *Đầu tư Kinh doanh nhà* trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động năm 2018 và kế hoạch hoạt động năm 2019 của Ban Kiểm Soát như sau:

1. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2018

Ban Kiểm Soát (BKS) gồm ba (03) thành viên do Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bầu ra. Hoạt động của Ban Kiểm Soát được thực hiện dựa trên các quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2018. Cụ thể:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định trong Công ty, việc chấp hành chế độ chính sách, pháp luật, quy định của Nhà nước trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, của Hội Đồng Quản Trị và quyết định của Ban Tổng Giám Đốc.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất, kinh doanh năm 2018.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

Giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền:

- Triển khai thực hiện kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2018 đề ra.
- Thông qua chủ trương, nội dung đầu tư thuộc thẩm quyền của HĐQT theo quy định phân cấp và Điều lệ của Công ty.
- HĐQT đã tổ chức họp đầy đủ theo Điều lệ quy định. Cụ thể, HĐQT đã tổ chức10 cuộc họp, ban hành 10 Nghị quyết. Các Nghị quyết đã được triển khai thực hiện. Một số nội dung của Nghị quyết đang và tiếp tục được thực hiện trong năm 2020 và các năm tiếp theo.

Giám sát điều hành của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong công tác quản lý hoạt động SXKD của Công ty như sau:

- Hoạt động, điều hành Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp.Tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ công ty.
- Triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ và HĐQT giao.
- Chỉ đạo các Phòng chức năng, các đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo quy định về tổ chức và chức năng nhiệm vụ.

Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc

Ban Kiểm Soát, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc duy trì mối quan hệ làm việc, phối hợp, trên nguyên tắc đảm bảo lợi ích của Công ty, Cổ đông, tuân thủ các quy định của Pháp luật và các văn bản quản lý nội bộ của Công ty.

Hội Đồng Quản Trị Công ty tạo điều kiện để Ban Kiểm Soát thực hiện chức năng của mình.

Thẩm định Báo cáo Tài chính năm 2018

Ban Kiểm Soát đã thực hiện việc thẩm định Báo cáo tài chính của Công ty trong năm tài chính 2018 và thống nhất xác nhận kết quả cụ thể như sau:

Kết quả sản xuất kinh doanh

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm nay	Năm trước	So với năm trước
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	621.621	599.074	3,76%
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	519.330	482.658	7,60%
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	102.291	116.416	-12,13%
4. Doanh thu hoạt động tài chính	10.770	1.911	463,47%
5. Chi phí tài chính	6.222	1.162	435,59%
Trong đó: Chi phí lãi vay	6.073	1.133	435,77%
6. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	(231)	30	-858,51%
7. Chi phí bán hàng	8.169	7.535	8,41%
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.322	32.451	-34,29%
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	77.118	77.211	-0,12%
10. Thu nhập khác	17.460	10.183	71,46%
11. Chi phí khác	9.806	3.848	154,85%
12. Lợi nhuận khác	7.654	6.335	20,81%
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	84.772	83.546	1,47%
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.348	4.813	73,46%
15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	5.996	2.987	100,69%
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN	82.420	81.721	0,85%
17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	81.718	79.164	3,23%
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	702	2.557	-72,57%
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	1.190	1.153	3,23%
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng)	1.190	1.153	3,23%

Phân tích kết quả SXKD

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2018	Kế hoạch 2018	% Kế hoạch
Doanh thu thuần SXKD	649.851	673.701	96,50%
Lợi nhuận sau thuế	81.718	76.031	107,48%

Năm 2018, Công ty không đạt kế hoạch doanh thu theo kế hoạch ĐHĐCĐ giao, nhưng so với năm trước công ty vượt 3.76%. Về chi phí, công ty tập trung cho chi phí trực tiếp bán hàng, tiết giảm chi phí gián tiếp. Trong năm chi phí bán hàng tăng 8.41%, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 34.29%. Công ty đã hoàn thành vượt mức 7.48% kế hoạch lợi nhuận Đại hội đồng cổ đông giao.

Bảng cân đối kế toán

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU		**SỐ CUỐI NĂM**	**SỐ ĐẦU NĂM**
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**3.201.586**	**3.080.643**
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	77.923	45.266
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	267.602	287.174
IV.	Hàng tồn kho	2.834.535	2.731.509
V.	Tài sản ngắn hạn khác	21.526	16.693
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**302.233**	**441.735**
I.	Các khoản phải thu dài hạn	22.356	10.943
II.	Tài sản cố định	60.881	60.620
III.	Bất động sản đầu tư	44.488	47.172
IV	Tài sản dở dang dài hạn		2.835
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	161.193	312.538
VI.	Tài sản dài hạn khác	13.314	7.627
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		**3.503.819**	**3.522.377**
CHỈ TIÊU		**SỐ CUỐI NĂM**	**SỐ ĐẦU NĂM**
A -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**1.912.159**	**1.943.699**
I.	**Nợ ngắn hạn**	998.529	1.273.489
13.	Quỹ bình ổn giá		
13.	Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ		
II.	**Nợ dài hạn**	913.630	670.209
B -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**1.591.660**	**1.578.678**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	1.591.660	1.578.678
	Trong đó vốn điều lệ	690.866,88	690.866,88
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		**3.503.819**	**3.522.377**

Phân tích các chỉ số tài chính cơ bản

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2017	Tăng/giảm
1	Hệ số tài trợ	0,454	0,448	0.006
2	Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	1,832	1,812	0.020
3	Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	3,206	2,419	0.787
4	Hệ số khả năng thanh toán nhanh	0,078	0,036	0.042
5	Tỷ suất đầu tư tổng quát	8,63%	12,54%	-3.92%
6	Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	1,72%	1,65%	0.08%
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (EPS)	11,87%	11,83%	0.04%
8	Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	54,57%	55,18%	-0.61%
9	Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	2,34%	2,32%	0.02%
10	Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	5,15%	5,18%	-0.02%
11	Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	13,64%	13,95%	-0.31%

Năm 2018, công ty kinh doanh có hiệu quả, các chỉ số tài chính được cải thiện:

- Hệ số tài trợ đánh giá mức độ tự chủ tài chính của công ty đảm bảo gần 50%. Hệ số này tăng 0.006 lần so với năm trước.
- Hệ số khả năng thanh toán tổng quát lớn hơn 1. Điều này cho thấy công ty đảm bảo thanh toán tất cả các khoản nợ. Hệ số số khả năng thanh toán tổng quát năm 2018 cao hơn năm 2017 là 0.002 lần.
- Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn lớn hơn 3. Điều này cho thấy mức độ an toàn của công ty trong việc thanh toán nợ ngắn hạn. Hệ số này tăng 0.787 lần so với năm trước.
- Hệ số khả năng thanh toán nhanh của công ty không cao, nhưng hệ số này cũng được cải thiện hơn so với năm trước 0.042 lần.
- Tỷ suất đầu tư tổng quát thể hiện tài sản dài hạn trong cơ cấu tổng tài sản của công ty là 8.63% giảm so với năm trước là 3.92 %. Điều này cho thấy cơ cấu tài sản của công ty tập trung cho kinh doanh.
- Tỷ suất đầu tư tài sản cố định thể hiện tài sản cố định trong cơ cấu tổng tài sản của công ty là 1.72% giảm so với năm trước 0.08 %. Công ty cũng đã tăng đầu tư tài sản phục vụ kinh doanh.
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (EPS) của Công ty năm 2018 tăng 0.04% so với năm trước.

- Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản, thể hiện nợ phải trả tài trợ 54.57% tài sản của công ty giảm 0.061% so với năm trước.
- Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA) là 2.34% tăng 0.02% so với năm trước.
- Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE) là 5.15% giảm 0.02% so với năm trước do năm 2018 lợi nhuận trong cơ cấu vốn chủ sở hữu tăng.
- Suất sinh lời của doanh thu (ROS) là 13.64% giảm 0.31% so với năm trước.

Các chỉ số trên cho thấy tình hình tài chính của Công được cải thiện hơn so với năm trước. Công ty kinh doanh có hiệu quả bảo toàn được vốn của cổ đông.

2. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2019

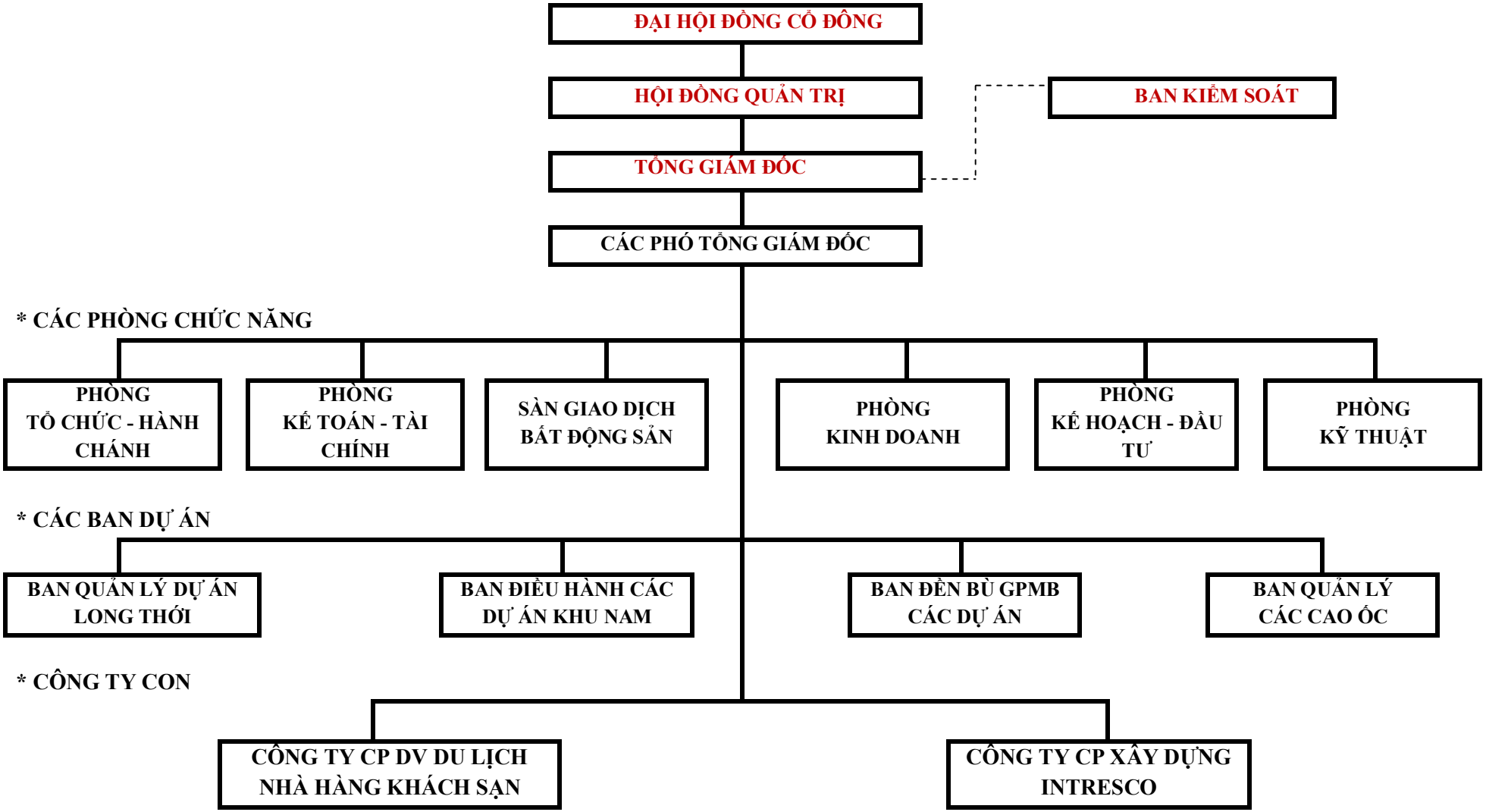
Năm 2019, Ban Kiểm Soát sẽ tiếp tục tập trung giám sát, kiểm tra thường xuyên hoạt động của Công ty. Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2019 tập trung vào các nội dung sau:

- Thực hiện trách nhiệm của Ban Kiểm Soát được quy định trong Điều lệ.
- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật, chế độ chính sách của Nhà nước.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT .
- Thẩm tra báo cáo tài chính của Công ty.
- Tiếp tục nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm Soát.
- Thực hiện các công tác khác theo yêu cầu của cổ đông, theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2018 và kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2019.

VIII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức



2. Hội Đồng quản trị - Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Minh Thuận **Tổng Giám Đốc – Chủ tịch HĐQT (từ 03/2017)**

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Thuận có 20 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. Nhiệm kỳ 2016-2020, ông được bầu vào vị trí Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty. Từ tháng 03/2017, ông được bầu làm Chủ tịch HĐQT.

Ông Trần Hữu Khánh **Uỷ viên HĐQT**

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Khánh hiện đang là Giám đốc kỹ thuật - Công ty CP Xây dựng Khang Phát. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015. Ông đắc cử vị trí Ủy viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2020.

Ông Nguyễn Mãnh **Uỷ viên HĐQT**

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Ông Mãnh đang là Tổng giám đốc - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương lai. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015. Ông đắc cử vị trí Ủy viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2016-2020.

Bà Đặng Thị Ngọc Tuyền **Uỷ viên HĐQT**

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

Ông Võ Hữu Hải **Ủy viên HĐQT**

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật.

Ông Hải hiện công tác tại Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV với vị trí UV.BTV Đảng Ủy – Trưởng ban tổ chức, thành viên Hội Đồng Thành Viên. Ông được được bầu vào vị trí thành viên HĐQT Công ty từ tháng 04/2017.

Ông Đoàn Hữu Chí: - Phó Tổng giám đốc - Kế Toán Trưởng

Năm sinh: 1973

Trình độ chuyên môn: Đại Học Tài Chính – Kế Toán

Năm 2009 ông giữ chức vụ kế Toán Trưởng Công ty cho đến nay. Đến tháng 5/2013, được bổ nhiệm vào vị trí Phó tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng công ty và là người phụ trách công bố thông tin từ tháng 11/2015.

3. Ban kiểm soát

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 từ năm 2001, và là Trưởng Ban kiểm soát công ty từ năm 2011 đến nay.

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 - 2016) từ tháng 4/2012 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2016 – 2021).

Bà Hồ Thị Lưu – Thành viên Ban kiểm soát

Năm sinh: 1962

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Bà Lưu hiện là Kế toán viên Công ty cổ phần Xây dựng Intresco, được bầu vào Ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2013 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ (2016 – 2021).

4. Cơ cấu người lao động

Stt	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
1	**Tổng số lao động**	**98**	
2	**Phân theo trình độ lao động:**	**98**	**100%**

	Thạc sĩ	02	2,56%
	Đại học	38	48,72%
	Cao đẳng	05	6,41%
	Trung cấp	03	3,85%
	Trình độ khác	50	38,46%

Chính sách đối với người lao động: Thực hiện đầy đủ theo Thoả 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…
- Thực hiện chế độ phúc lợi theo thỏa ước lao động tập thể.
- 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.

IX. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Các dữ liệu thống kê về cổ đông

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 01/04/2019

	Số lượng CP	Tỷ lệ
Vốn nhà nước	**11.158.593**	**16,15%**
Tổ chức		
+ Cổ phiếu quỹ	440.360	0,64%
+ Trong nước	36.589.431	52,96%
+ Nước ngoài	4.088.380	5,92%
Cá Nhân:		
- Trong nước	16.531.566	23,93%
- Nước ngoài	278.358	0,40%
TỔNG	**69.086.688**	**100%**

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 MTV	41 Sương Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	11.158.593	16,15 %
2	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	215 Đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, H.Bình Chánh, TP.HCM	13.729.300	19,87%
3	Công ty CP Đầu tư Toàn Việt	56 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP.HCM	6.591.550	9,54%
4	Kingsmead Vietnam and Indochina Growth Master Fund	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9001, Cayman Islands	4.006.780	5,84%
5	Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thiên Hải	56 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP.HCM	3.635.140	5,26%
	Tổng cộng		**28.894.673**	**41,86 %**

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT KẾ KIẾN TRÚC TƯƠNG LAI

Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai được thành lập từ năm 2009, hoạt động trong lĩnh vực thiết kế và xây dựng các công trình dân dụng – công nghiệp.

- **Trụ sở**

Địa chỉ : 215 Đường 9A, Khu dân cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 84-8-54319261

Cổ đông nước ngoài

Đến ngày 01/04/2019, Công ty có 45 cổ đông nước ngoài, sở hữu 4.366.738 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,32% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Bên cạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh, CBCNV Công ty cũng tích cực tham gia các hoạt động như:

- 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 bỗng 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, …

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.

X. BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 60792124/20266758-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà và công ty con ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Ernest Hong Chin Kang	Dương Thị Nữ
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán	Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1	Số: 3796-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.201.586.381.972**	**3.080.642.514.468**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***77.923.444.553***	***45.266.230.986***
111	1. Tiền		20.923.444.553	20.266.230.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		57.000.000.000	25.000.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***267.602.010.086***	***287.173.753.855***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	107.936.949.893	171.376.332.862
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	95.854.258.807	116.022.605.998
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	72.830.887.810	14.259.110.719
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(9.020.086.424)	(14.484.295.724)
140	***III. Hàng tồn kho***	***8***	***2.834.535.322.243***	***2.731.509.169.921***
141	1. Hàng tồn kho		2.853.847.987.459	2.748.031.382.773
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(19.312.665.216)	(16.522.212.852)
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***21.525.605.090***	***16.693.359.706***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	21.525.605.090	16.693.359.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**302.232.898.700**	**441.734.803.631**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***22.355.773.133***	***10.942.914.392***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	3.168.711.449	3.528.095.449
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	25.036.424.512	13.623.565.771
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(5.849.362.828)	(6.208.746.828)
220	***II. Tài sản cố định***		***60.881.046.087***	***60.619.616.773***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	22.957.350.829	22.695.921.515
222	Nguyên giá		52.650.406.784	49.638.243.148
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.693.055.955)	(26.942.321.633)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.923.695.258	37.923.695.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***44.488.479.575***	***47.171.562.797***
231	1. Nguyên giá		67.077.080.348	67.077.080.348
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.588.600.773)	(19.905.517.551)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		-	***2.835.163.636***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	2.835.163.636
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***13***	***161.193.230.635***	***312.538.313.139***
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	13.1	127.362.910.635	278.707.993.139
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	42.755.320.000	42.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***13.314.369.270***	***7.627.232.894***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		96.788.656	405.323.608
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	13.217.580.614	7.221.909.286
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.503.819.280.672**	**3.522.377.318.099**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.912.158.920.078**	**1.943.698.840.926**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***998.529.402.135***	***1.273.489.466.491***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	97.058.270.145	79.438.301.509
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	62.100.945.272	399.336.258.704
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	24.280.473.610	14.198.486.037
314	4. Phải trả người lao động		924.075.000	1.053.885.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	61.799.336.104	70.271.938.491
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		160.956.667	335.317.967
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	83.012.873.612	39.613.118.308
320	8. Vay ngắn hạn	20	656.240.186.144	661.721.016.561
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		12.619.591.146	6.593.774.479
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		332.694.435	927.369.435
330	***II. Nợ dài hạn***		***913.629.517.943***	***670.209.374.435***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	727.809.362.201	298.474.899.790
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác		3.886.616.840	3.820.892.240
338	4. Vay dài hạn	20	174.000.000.000	359.755.293.503
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2.471.266.364	2.696.016.364
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.591.660.360.594**	**1.578.678.477.173**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***1.591.660.360.594***	***1.578.678.477.173***
411	1. Vốn cổ phần đã góp	21.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*690.866.880.000*	*690.866.880.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	748.683.126.824	748.683.126.824
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	21.1	470.571.611	470.571.611
415	4. Cổ phiếu quỹ	21.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	63.411.110.933	59.452.912.036
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	88.260.955.762	79.061.231.305
421a	*- Lợi nhuận (lỗ) lũy kế đến cuối năm trước*		*6.542.651.282*	*(102.746.639)*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm hiện hành*		*81.718.304.480*	*79.163.977.944*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.792.833.075	9.968.873.008
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.503.819.280.672**	**3.522.377.318.099**

Phạm Văn Khanh	Đoàn Hữu Chí	Trương Minh Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**621.621.062.399**	**599.073.782.054**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**23**	**(519.329.754.909)**	**(482.657.508.929)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**102.291.307.490**	**116.416.273.125**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**22.2**	**10.770.427.692**	**1.911.431.638**
22	**5. Chi phí tài chính**	**24**	**(6.222.210.800)**	**(1.161.743.159)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(6.072.683.531)*	*(1.133.460.140)*
24	**6. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết**	**13.1**	**(230.717.503)**	**30.417.224**
25	**7. Chi phí bán hàng**	**25**	**(8.168.708.844)**	**(7.534.807.159)**
26	**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**25**	**(21.321.835.924)**	**(32.450.513.916)**
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**77.118.262.111**	**77.211.057.753**
31	**10. Thu nhập khác**	**26**	**17.459.732.431**	**10.182.939.987**
32	**11. Chi phí khác**	**26**	**(9.805.905.059)**	**(3.847.673.595)**
40	**12. Lợi nhuận khác**	**26**	**7.653.827.372**	**6.335.266.392**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**84.772.089.483**	**83.546.324.145**
51	**14. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**28.1**	**(8.347.909.590)**	**(4.812.643.204)**
52	**15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**28.3**	**5.995.671.328**	**2.987.455.179**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**82.419.851.221**	**81.721.136.120**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**81.718.304.480**	**79.163.977.944**
62	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**701.546.741**	**2.557.158.176**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**21.4**	**1.190**	**1.153**
71	**20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**21.4**	**1.190**	**1.153**

M.S.D.N: 0302199864 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Phạm Vân Khanh	Đoàn Hữu Chí	Trương Minh Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**84.772.089.483**	**83.546.324.145**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định	10, 12	5.433.817.544	5.160.274.736
03	Các khoản dự phòng		2.767.925.731	13.285.943.127
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(10.513.884.281)	(1.917.391.788)
06	Chi phí lãi vay	24	6.072.683.531	1.133.460.140
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**88.532.632.008**	**101.208.610.360**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		75.774.413.337	(52.775.486.433)
10	Tăng hàng tồn kho		(14.242.827.034)	(109.107.461.670)
11	Tăng các khoản phải trả		122.929.151.169	45.983.991.310
12	Tăng chi phí trả trước		(4.523.710.432)	(14.628.321.172)
14	Tiền lãi vay đã trả		(111.390.316.928)	(1.275.793.487)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.543.914.398)	(2.864.872.050)
20	**Lưu chuyển tiền từ (sử dụng) vào hoạt động kinh doanh**		**150.535.427.722**	**(33.459.333.142)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(177.000.000)	(5.398.100.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.1	(1.775.346.768)	(44.719.129.593)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		96.581.355.000	64.387.570.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		2.665.388.552	1.886.974.564
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**97.294.396.784**	**16.157.314.971**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	470.494.553.670	443.170.536.261
34	Tiền trả nợ gốc vay	20	(661.730.677.590)	(431.457.291.373)
36	Cổ tức đã trả		(23.936.487.019)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính**		**(215.172.610.939)**	**11.713.244.888**

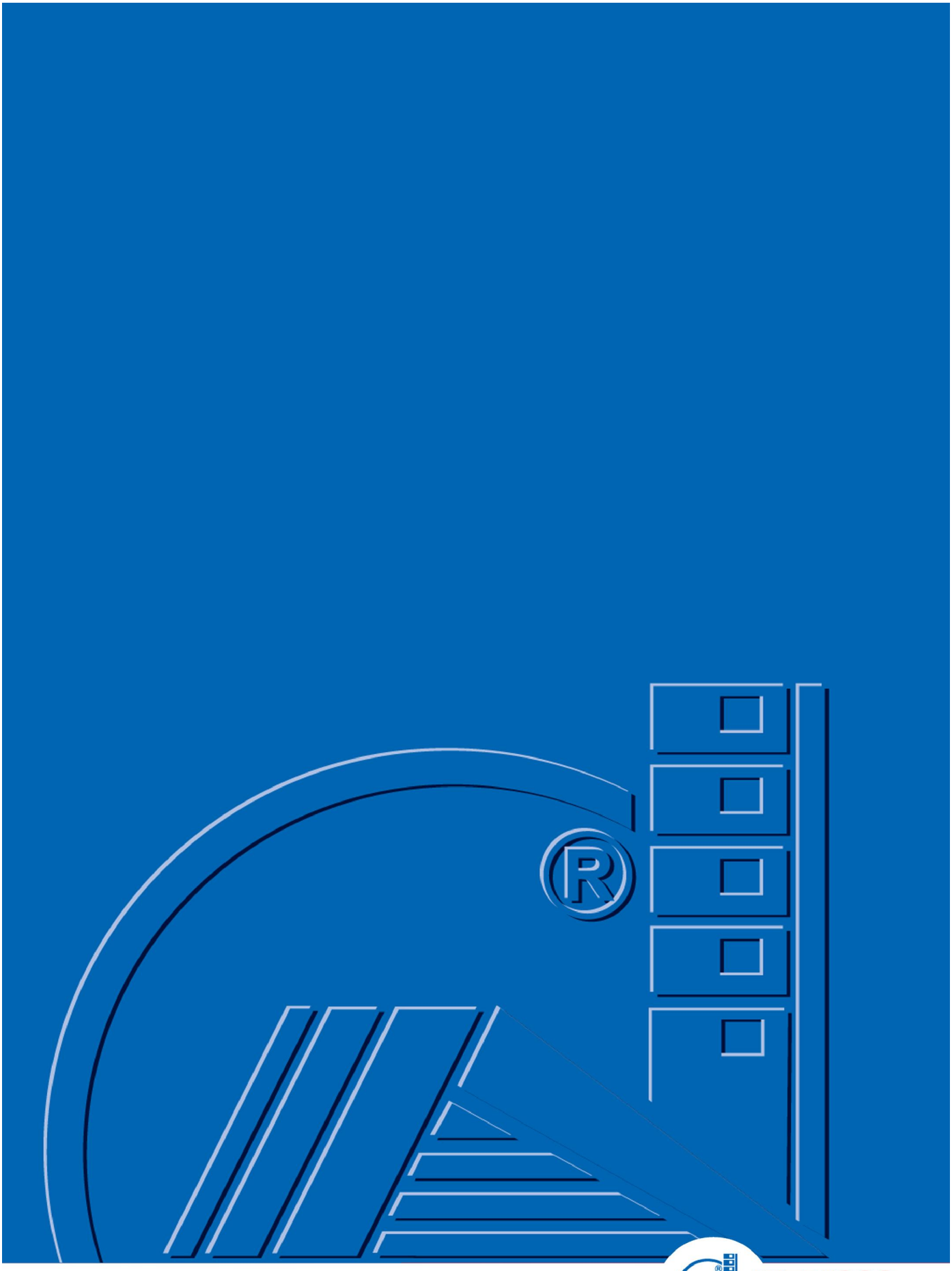
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**32.657.213.567**	**(5.588.773.283)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**45.266.230.986**	**50.855.004.269**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**77.923.444.553**	**45.266.230.986**

Phạm Vân Khanh	Đoàn Hữu Chí	Trương Minh Thuận
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2019



www.intresco.com.vn

INTRESCO