



INTRESCO

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

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 38230256 - Fax: 38293764 - www.intresco.com.vn

Số: 56/ĐTKDN-CV

TP. HCM, ngày 08 tháng 04 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM
- Quý cổ đông công ty

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà
- Mã chứng khoán / *Stock code*: ITC
- Địa chỉ/*Address*: 18 Nguyễn Bình Khiêm – P.Đakao -Quận 1 - TP. HCM
- Điện thoại: 028.3823 0256 – 3.9102 889
- E-mail: itc-info@intresco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Báo cáo thường niên năm 2023

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 08/04/2024 tại đường link: ww.intresco.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố

Trân trọng.

CTY CP ĐẦU TƯ – KD NHÀ
Người phụ trách công bố thông tin



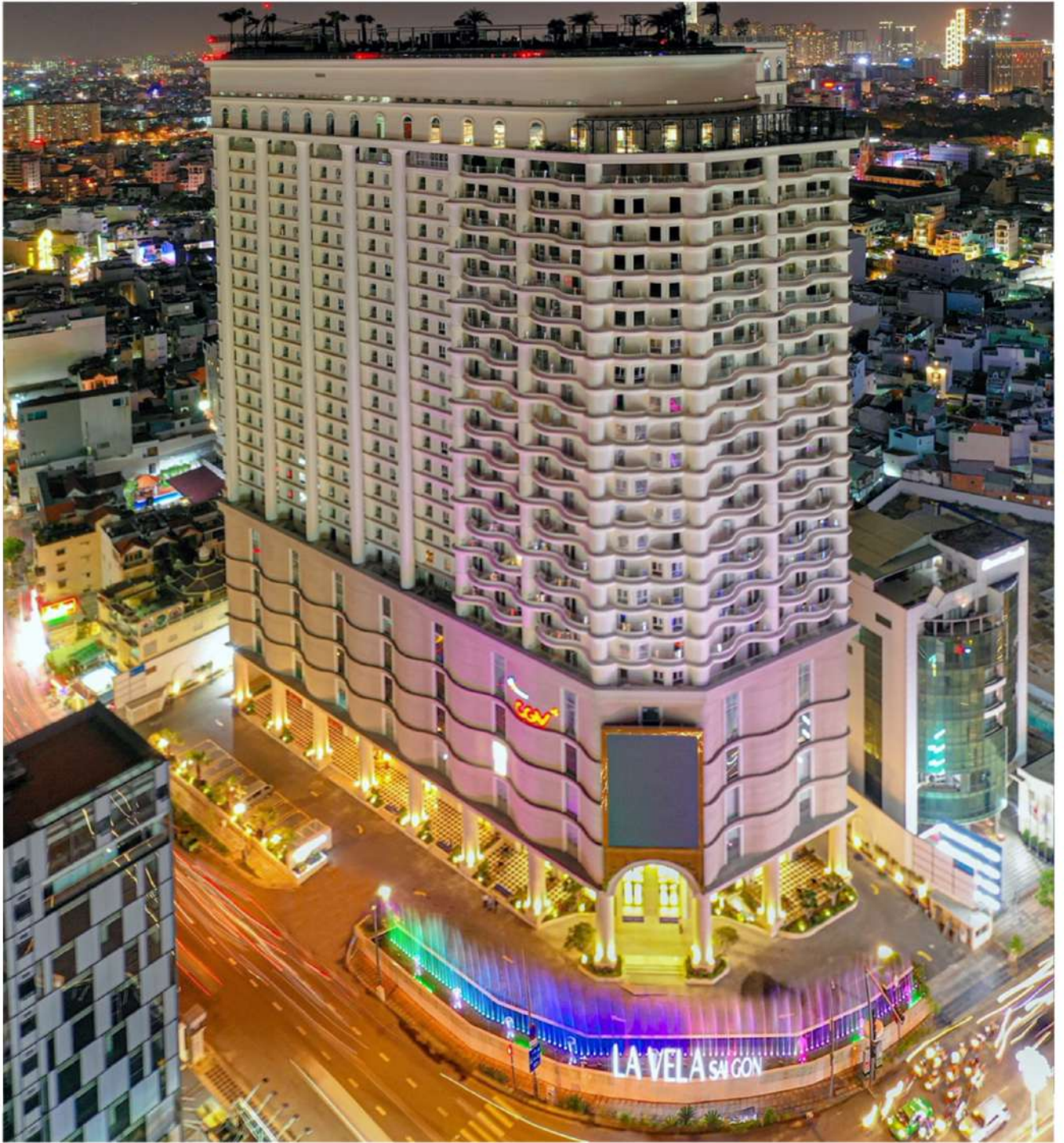
ĐOÀN HỮU CHÍ

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HDQT, KHĐT



INTRESCO



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Tháng 04 /2024

MỤC LỤC

A.	THÔNG TIN CHUNG	1
I.	Tổng quan	1
II.	Mục tiêu – Chiến lược	2
III.	Các lĩnh vực hoạt động	2
IV.	Địa bàn kinh doanh.....	2
B.	QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	3
I.	Cơ cấu tổ chức.....	3
II.	Nhân sự chủ chốt.....	4
III.	Hoạt động công bố thông tin và quản trị công ty	6
C.	CÔNG TY CON VÀ CÁC DỰ ÁN	13
I.	Công ty con và công ty liên kết.....	13
II.	Các dự án	14
D.	BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023	16
I.	Các chỉ số cơ bản.....	16
II.	Báo cáo của Hội đồng quản trị.....	17
III.	Báo cáo của Ban Tổng giám đốc.....	19
E.	KẾ HOẠCH SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2024.....	21
F.	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.....	22
I.	Chiến lược phát triển bền vững (PTBV).....	22
II.	Hoạt động quản trị.....	23
III.	Tác động kinh tế - xã hội	24
IV.	Tác động môi trường	25
G.	BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023 ĐÃ KIỂM TOÁN	25

THÔNGIỆP 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 2023.

Năm 2023, ngành bất động sản nói chung và công ty nói riêng vẫn bị ảnh hưởng nặng nề bởi tác động của nền kinh tế hậu dịch bệnh Covid-19 và của tình hình kinh tế chính trị trên thế giới. Mặt khác, sự siết chặt về pháp lý đối với việc thực hiện đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản đã ảnh hưởng lớn đến tiến độ đầu tư và kinh doanh của các dự án.

Tuy nhiên, nhờ sự đồng lòng của Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc, CBCNV cũng như sự ủng hộ của Quý cổ đông, các nhà đầu tư và quý khách hàng, công ty đã hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Thưa Quý cổ đông, dù thị trường thuận lợi hay khó khăn, toàn thể đội ngũ lãnh đạo và CBCNV Intresco vẫn luôn kiên định vững bước với các kế hoạch và mục tiêu phía trước. Năm 2024, công ty sẽ cố gắng hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương) để đưa vào kinh doanh; tiếp tục xây dựng và kinh doanh căn hộ thuộc Khu cao ốc liên hiệp Trung tâm Thành phố Nhơn Trạch (Đồng Nai) và thực hiện các dự án bất động sản khác. Quản lý và vận hành hoạt động dịch vụ khách sạn La Vela. Bên cạnh đó, công ty nâng cao công tác quản trị, hoạt động marketing, tăng cường hợp tác với các đối tác, khách hàng và phối hợp với 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, CBCNV 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

NGUYỄN MẠNH

A. THÔNG TIN CHUNG

I. 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

Mã cổ phiếu : ITC, được niêm yết tại sàn giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HSX)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0302199864

Vốn điều lệ : 963.754.090.000 VNĐ

Tổng số lượng cổ phần: 96.375.409 cổ phần

Trụ sở chính : 18 Nguyễn Bình 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. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV 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 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 Tp. Hồ Chí Minh.
- Tháng 11/2020: tăng vốn điều lệ công ty lên 797.262.940.000 VNĐ
- Tháng 12/2021: tăng vốn điều lệ công ty lên 876.544.270.000 VNĐ
- Tháng 10/2022: tăng vốn điều lệ công ty lên 963.754.090.000 VNĐ

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.

II. Mục tiêu – Chiến lược

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; dịch vụ nhà hàng, khách sạn.
- Bảo tồn vốn và gia tăng giá trị doanh nghiệp, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và 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, cùng với phương thức kinh doanh đa dạng và dịch vụ chuyên nghiệp.
- Tăng cường hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước để đảm bảo nguồn lực tài chính, 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. Các lĩnh vực hoạt động

- **Đầu tư - kinh doanh bất động sản:** là một công ty bất động sản có nhiều năm kinh nghiệm đã cung cấp cho khách hàng những sản phẩm chất lượng, phù hợp mong muốn của khách hàng.
- **Thiết kế và xây dựng:** đội ngũ CBCNV giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao đã và đang thiết kế và thi công nhiều công trình dân dụng, công nghiệp, công trình công cộng, ...
- **Dịch vụ bất động sản:** Công ty cũng cung cấp cho khách hàng dịch vụ tư vấn pháp lý về nhà đất. Môi giới, đánh giá và quản lý bất động sản.
- **Dịch vụ nhà hàng, khách sạn:** Công đang quản lý và vận hành khách sạn La Vela tiêu chuẩn 5 sao trực thuộc sở hữu công ty.

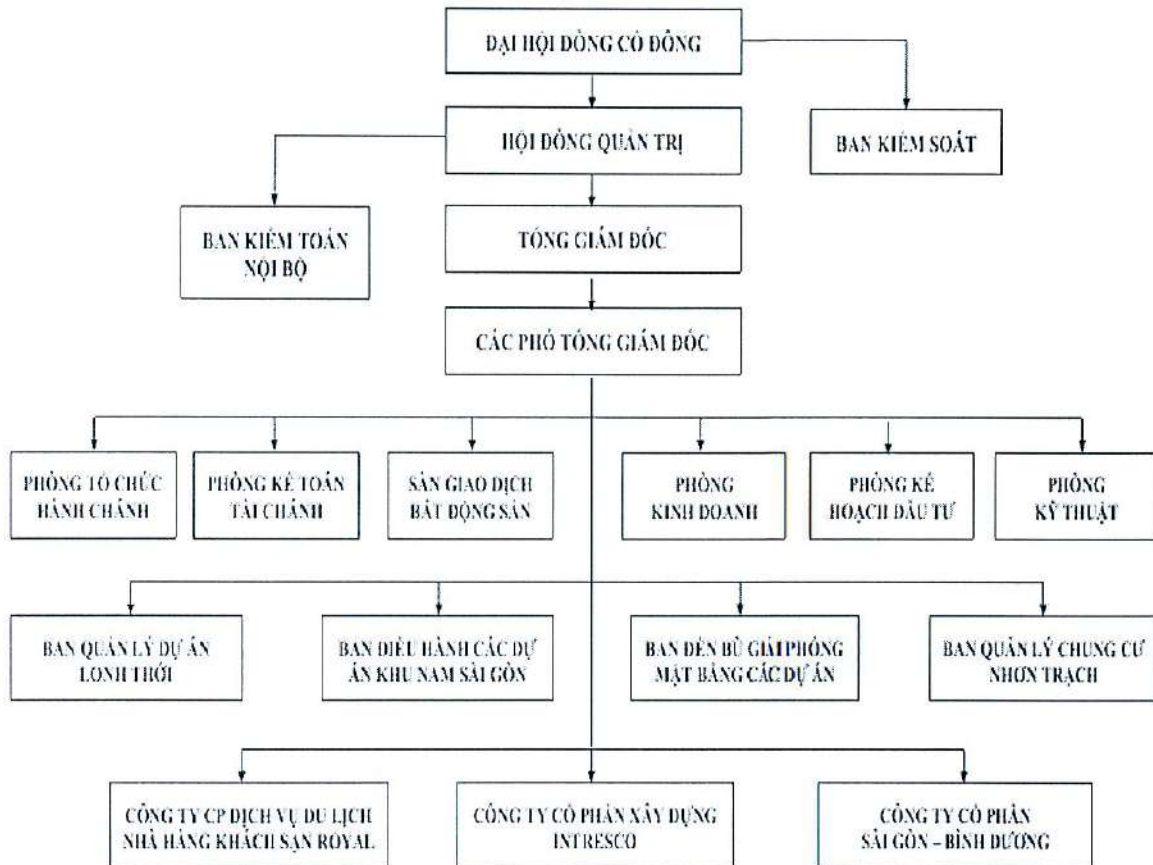
IV. Địa bàn kinh doanh

Công ty đầu tư các dự án chủ yếu ở Tp.HCM và các địa phương lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu,...

B. QUẢN TRỊ CÔNG TY

I. Cơ cấu tổ chức

SƠ ĐỒ BỘ MÁY TỔ CHỨC CÔNG TY



Cơ cấu người lao động

Stt	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
	Tổng số lao động	72	100%
1	Thạc sĩ	02	2,8%
2	Đại học	32	44,4%
3	Cao đẳng	05	6,9%
4	Trung cấp	06	8,3%
5	Trình độ khác	27	37,5%

Chính sách đối với người lao động: Thực hiện đầy đủ theo Thỏa ước LĐTT, HDLD:

- Tất cả CBCNV được đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định kịp thời và đầy đủ. Công ty thực hiện chính sách nâng lương định kỳ hoặc đột xuất tùy vào năng lực của người lao động và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- 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...
- Hàng năm, công ty đều rà soát và ký kết lại thỏa ước lao động tập thể nhằm đảm bảo lợi ích cho người lao động.
- Cử CBCNV tham gia các khóa học về nghiệp vụ theo nhu cầu công việc.
- Thực hiện các chính sách dành cho con em CBCNV như tặng quà các ngày Quốc tế thiếu nhi, tết trung thu, tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh.

II. Nhân sự chủ chốt

1. Hội đồng quản trị

1.1 Ông Nguyễn Mạnh - Chủ tịch HĐQT

- Năm sinh: 1975
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Ông Mạnh là Tổng giám đốc - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương lai. Ông tham gia vào HĐQT công ty từ tháng 8/2015 với vai trò là ủy viên HĐQT Công ty. Ông đắc cử nhiệm kỳ 2016-2021 và được bầu làm Chủ tịch HĐQT từ tháng 05/2020. Ông hiện là Chủ tịch HĐQT công ty nhiệm kỳ 2021-2026.

1.2 Ông Trương Minh Thuận - Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc

- Năm sinh: 1957
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Ông Thuận có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt tại công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT công ty. Nhiệm kỳ 2016-2021, ông được bầu vào vị trí Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty (trong giai đoạn 03/2017 – 05/2020, ông giữ chức Chủ tịch HĐQT công ty). Ông đắc cử chức vụ Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 897.433 cổ phiếu (0,93% vốn điều lệ)

1.3 Ông Lê Vĩnh Khiêm - Ủy viên HĐQT

- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Ông Khiêm là Trưởng phòng Kỹ thuật tại Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên. Ngày 29/04/2022, ông trúng cử thành viên HĐQT Công ty.
- Ông Khiêm là người đại diện vốn nhà nước

1.4 Bà Nguyễn Thị Xuân Trang - Ủy viên HĐQT

- Năm sinh: 1967
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Bà Trang là Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng & Trang trí nội thất HT&A. Ngày 29/04/2022, bà trúng cử thành viên HĐQT Công ty.
- Bà Trang là thành viên HĐQT độc lập.
- Cổ phiếu nắm giữ: 419.186 cổ phiếu (0,43% vốn điều lệ)

1.5 Ông Trần Hữu Khánh - Ủy 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 HĐQT Công ty từ tháng 08/2015 và đắc cử thành viên HĐQT Công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Ông Khánh là thành viên HĐQT độc lập.

2. Ban Kiểm Soát

2.1 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 và là Trưởng Ban kiểm soát công ty từ năm 2011 đến nay. Bà tái đắc cử vị trí Trưởng ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 43.689 cổ phiếu (0,05% vốn điều lệ).

2.2 Ông Lê Quang Sơn - Thành viên Ban kiểm soát

- Năm sinh: 1958
- Trình độ chuyên môn: Kế toán
- Ông Sơn là thành viên ban kiểm soát công ty từ tháng 4/2012 và đắc cử thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2021-2026.
- Cổ phiếu nắm giữ: 34.238 cổ phiếu (0,04% vốn điều lệ).

2.3 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 2021-2026.

3. Ban Điều Hành

3.1 Ông Đoàn Hữu Chí - Phó Tổng Giám Đốc - Kế Toán Trưởng

- Năm sinh: 1973
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài Chính – Kế Toán
- Ông Chí là chuyên viên phòng Kế toán – tài chính công ty từ tháng 09/1996. Tháng 02/2009 ông được bổ nhiệm làm kế toán trưởng công ty. Đến tháng 05/2013, ông được bổ nhiệm vị trí Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng công ty.
- Cổ phiếu nắm giữ: 27.273 cổ phiếu (0,03% vốn điều lệ).

3.2 Ông Âu Chí Nhân - Phó Tổng giám đốc

- Năm sinh: 1976
- Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư
- Ông Nhân làm việc tại công ty từ năm 2001, đến năm 2008 ông được bổ nhiệm làm Giám đốc kỹ thuật công ty. Tháng 10/2022, ông được bổ nhiệm vào vị trí Phó Tổng giám đốc công ty phụ trách kỹ thuật.

4. Những thay đổi về nhân sự chủ chốt trong năm

- Trong năm 2023, công ty không có sự thay đổi về nhân sự chủ chốt.

III. Hoạt động công bố thông tin và quản trị công ty

1. Thông tin cổ phiếu công ty ngày 31/12/2023

Tên cổ phiếu: <i>ITC</i>	Sàn niêm yết: <i>HSX</i>
Số lượng cổ phiếu niêm yết: <i>96.375.409 cổ phiếu</i>	Số lượng cổ phiếu lưu hành: <i>95.935.049 cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ: <i>440.360 cổ phiếu</i>	Thay đổi cổ phiếu trong năm: <i>Tăng/ giảm: 0 cổ phiếu</i>

Cơ cấu cổ đông tại ngày 25/03/2024:

Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỉ lệ sở hữu (%)
Nhà nước	01	15.594.690	16,18%
Tổ chức trong nước	65	37.625.500	39,04%
Cá nhân trong nước	6.944	42.410.712	44,01%
Nước ngoài	09	52.064	0,054%
Cổ phiếu quỹ	01	440.360	0,46%
Tổng		96.375.409	100%

2. Cổ đông nhà nước và cổ đông lớn

STT	TÊN ĐƠN VỊ	CỔ ĐÔNG LỚN/ CỔ ĐÔNG NHÀ NƯỚC	SỐ CP SỞ HỮU (cp)	% SỞ HỮU
1	Tổng Cty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	41 Sương Nguyệt Ánh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	15.594.690	16,18%
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	23.799.297	24,69%
3	Công ty CP Truyền thông giải trí Terra	215 Đường 9A, Khu Dân Cư Trung Sơn, Xã Bình Hưng, H.Bình Chánh, TP.HCM	6.073.068	6,30%

3. Đánh giá quan hệ cổ đông năm 2023

- Công ty luôn tuân thủ nguyên tắc đảm bảo thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông. Intresco đảm bảo rằng, tất cả các cổ đông của công ty bao gồm cổ đông lớn và cổ đông nhỏ, cổ đông nội bộ và cổ đông bên ngoài, cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài đều được đối xử bình đẳng, công bằng và minh bạch.
- Quyền của cổ đông công ty được nêu cụ thể trong Điều 12 - Điều lệ sửa đổi bổ sung được ban hành vào tháng 10/2022. Hiện nay, tất cả cổ đông tại Intresco là cổ đông phổ thông, quyền của cổ đông đã được công ty thực hiện đầy đủ, nghiêm túc trong năm qua được thể hiện rõ tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và các công bố thông tin của Intresco đến các cổ đông.
- Ngày 28/04/2023, Công ty đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023. Thư mời họp, chương trình nghị sự, các báo cáo, tài liệu tại cuộc họp được Intresco công bố trên website của công ty trước 21 ngày trước ngày tổ chức đại hội. Toàn bộ biên bản và Nghị quyết của ĐHĐCĐ công khai tại Đại hội sau khi lấy ý kiến biểu quyết thông qua. Biên bản và Nghị quyết được thông qua và công bố trên website công ty trong 24 giờ.
- Các nội dung thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên 2023

SỐ NQ	NGÀY	NỘI DUNG
01/NQ-ĐHĐCĐ	28/04/2023	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty năm 2022 và phương hướng hoạt động sản xuất - kinh doanh năm 2023. - Thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023. - Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về các hoạt động của Công ty năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023. - Thông qua báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán. - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022. - Thông qua Báo cáo về thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2022 và tỷ lệ chi thù lao năm 2023. - Thông qua việc chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2023.

4. Hoạt động của HĐQT công ty

STT	Thành Viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	09/09	100%	
2	Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT - TGD	09/09	100%	
3	Ông Trần Hữu Khánh	TV.HĐQT	09/09	100%	
4	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	TV.HĐQT	09/09	100%	
5	Ông Lê Vĩnh Khiêm	TV.HĐQT	09/09	100%	

Trong năm 2023, Công ty có 01 (một) trên 05 (năm) thành viên Hội đồng quản trị tham gia điều hành, còn lại 04 (bốn) thành viên không tham gia điều hành.

Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành đều được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời. Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt việc giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban điều hành Công ty.

Các Nghị quyết/ Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	12/01/2023	Chấm dứt đầu tư dự án KDC tại huyện Vĩnh Cửu – Đồng Nai
2	02/NQ-HĐQT	27/02/2023	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên 2023
3	03/NQ-HĐQT	24/04/2023	Bảo lãnh nghĩa vụ nợ cho Công ty CP Dịch vụ nhà hàng khách sạn Royal
4	04/NQ-HĐQT	28/04/2023	Chọn đơn vị kiểm toán năm 2023
5	05/NQ-HĐQT	28/04/2023	Ban hành Quy chế Tổ chức ĐHĐCĐ trực tuyến và bỏ phiếu điện tử
6	06/QĐ-HĐQT	11/05/2023	Điều chỉnh tiến độ đầu tư dự án KDC tại xã Long Thới và Nhơn Đức, huyện Nhà Bè
7	07/NQ-HĐQT	05/06/2023	Vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Tp.HCM
8	08/NQ-HĐQT	07/07/2023	Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu cao ốc liên hợp Nhơn Trạch
9	09/NQ-HĐQT	04/12/2023	Hoán đổi tài sản thế chấp tại Agribank – Chi nhánh Tân Bình
10	10/NQ-HĐQT	04/12/2023	Vay vốn tại Agribank – Chi nhánh Tân Bình

5. Hoạt động của Ban kiểm soát công ty

Cuộc họp của Ban kiểm soát

STT	Thành Viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ (%)	Lý do không tham dự họp
1	Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng BKS	04/04	100%	
2	Bà Hồ Thị Lưu	TV Ban kiểm soát	04/04	100%	
3	Ông Lê Quang Sơn	TV Ban kiểm soát	04/04	100%	

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 2023. 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 2023.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

Giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị:

Hội Đồng Quản Trị (HDQT) Công ty đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền; theo sát tình hình thực tế, kịp thời ban hành các Nghị quyết giải quyết các khó khăn trong bối cảnh chính trị và kinh tế thế giới có nhiều biến động. Cụ thể:

- Triển khai thực hiện Kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông năm 2023 đề ra.
- Thông qua chủ trương, phát triển SXKD để vượt qua giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản hiện nay.

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 một cách khẩn trương; 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. Hai tuần một lần, Ban Giám Đốc Công ty họp giao ban với sự tham dự của các lãnh đạo phòng, ban trong Công ty. Tại các cuộc họp, Ban Tổng Giám Đốc đã triển khai kịp thời các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT, chỉ đạo các đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo quy định về chức năng nhiệm vụ và quyền hạn; xem xét và đánh giá tình hình mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác:

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, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tạo điều kiện để Ban Kiểm Soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao.

6. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban điều hành

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Cá nhân/ Tổ chức	Mối liên hệ với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2023
1	Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons)	Công ty con	- Intresco thanh toán chi phí xây dựng: 148.963.782.228 đồng - Doanh thu cho thuê: 109.090.908 đồng
2	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)	Công ty con	- Intresco hoàn trả vốn hợp tác kinh doanh: 98.188.300.000 đồng - Intresco cho vay vốn: 70.300.000.000 đồng - Intresco hoàn trả vốn vay: 51.496.188.667 đồng - Intresco trả lãi vay: 26.337.337.502 đồng - Intresco vay: 17.512.188.667 đồng - Lãi cho vay: 3.216.904.108 đồng - Lãi vay: 2.277.289.477 đồng - Intresco nhận lãi vay: 1.592.901.607 đồng
3	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal	Công ty con	- Intresco vay: 162.500.000.000 đồng - Doanh thu cho thuê: 114.636.363.634 đồng - Intresco hoàn trả tiền vay: 32.500.000.000 đồng - Intresco chi hộ: 23.062.306.392 đồng - Lãi vay: 22.029.090.409 đồng - Cung cấp dịch vụ: 11.116.732.071
4	Ông Trương Minh Thuận	Tổng giám đốc	- Tạm ứng: 3.341.600.000 đồng - Hoàn ứng: 4.561.485.150 đồng

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát

STT	Cá nhân/ Tổ chức	Mối liên hệ với công ty	Cty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch trong năm 2023
1	Công ty CP Thiết Kế Kiến Trúc Tương Lai (Tương Lai)	Ông Nguyễn Mạnh	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal	- Royal trả tiền góp vốn kinh doanh: 65.000.000.000 đồng
2	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình	Công ty con	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS	- Sabinco hoàn trả tiền vay: 65.000.000.000 đồng

	Dương (Sabinco)		Royal	
3	Công ty Cp Xây dựng Intresco (Intrescons)	Đối tác	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal	- Royal thanh toán chi phí xây dựng: 2.155.624.216 đồng
4	Công ty CP Thương mại Thế giới du lịch	Đối tác	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal	- Royal trả tiền vốn vay: 500.000.000 đồng - Royal trả lãi vay: 63.024.658 đồng
5	Công ty CP Thương mại Thế giới du lịch	Đối tác	Công ty Cp Xây dựng Intresco (Intrescons)	- Intrescons chuyển tiền góp vốn: 750.000.000 đồng
6	Lê Thị Trâm Anh	Người liên quan	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)	- Sabinco trả lãi vay: 6.149.157.97 đồng - Sabinco trả gốc vay: 1.018.635.00 đồng (Bà Lê Thị Trâm Anh vay hộ vốn từ ngân hàng cho công ty Sabinco)
7	Trương Minh Đạt	Người liên quan	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)	- Sabinco trả lãi vay: 2.748.239.603 đồng - Sabinco trả gốc vay: 253.930.000 đồng (Ông Trương Minh Đạt vay hộ vốn từ ngân hàng cho công ty Sabinco)

Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng giám đốc

Việc chi trả thù lao HĐQT và BKS được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2023.

Việc chi trả lương, thưởng của Ban Tổng giám đốc được thực hiện theo quy chế tiền lương hiện hành của công ty và kết quả hoạt động kinh doanh hàng năm, cũng như đánh giá năng lực công việc của từng cán bộ.

Các khoản lợi ích khác: các thành viên HĐQT đang công tác tại công ty thì sẽ được đóng đầy đủ các khoản bảo hiểm theo quy định. Một số thành viên HĐQT, BKS công tác tại đơn vị khác thì được đóng bảo hiểm tại đơn vị đó.

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP (đồng)
1	Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000
2	Trương Minh Thuận	Phó CT HĐQT – Tổng giám đốc	1.431.550.000

3	Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	144.000.000
4	Tổng Cty địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Thành viên HĐQT	144.000.000
5	Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	144.000.000
6	Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát	144.000.000
7	Hồ Thị Lưu	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000
8	Lê Quang Sơn	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000
Tổng			2.367.550.000

7. Kiểm toán nội bộ

Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ năm 2023

- Đánh giá hiệu quả phương án đầu tư và giám sát hoạt động đầu tư dự án của Công ty. Kiểm tra việc tuân thủ theo các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của Công ty. Thường xuyên trao đổi và thông báo kịp thời những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót. Kiến nghị xử lý những vi phạm, giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện;
- Tham gia đóng góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh, quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý cho HĐQT và Ban điều hành;
- Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tại quy chế của Ban kiểm toán nội bộ tới HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành với nhiều kiến nghị cụ thể.

Kết quả công tác

Công tác báo cáo tài chính

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2023 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.
- Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Ernst & Young Việt Nam.

Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc

- Năm 2023, thị trường bất động sản vẫn đang ở giai đoạn khó khăn do ảnh hưởng chung của nền kinh tế và vướng mắc pháp lý đầu tư dự án. Mặc dù vậy, Ban TGDĐ đã thực hiện tốt nhiệm vụ điều hành hoạt động đầu tư - kinh doanh, hoàn thành tốt kế hoạch đề ra của Công ty. Ban TGDĐ đã tuân thủ nghiêm túc chủ trương, định hướng của ĐHQCD và HĐQT để thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ công ty, thực hiện chiến lược kinh doanh phù hợp với xu thế của thị trường.
- Về nhân sự, Ban TGDĐ tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự, thu hút nhân sự chất lượng cao, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

Kiến nghị của Ban kiểm toán nội bộ

Trên cơ sở giám sát các hoạt động và đáp ứng mục tiêu tăng trưởng chất lượng, Ban kiểm toán nội bộ kiến nghị tới HĐQT và Ban điều hành một số nội dung như sau:

- Tăng cường tìm kiếm các dự án mới.
- Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án đang dở.
- Tiếp tục phát triển đội ngũ bán hàng về cả số lượng và chất lượng.
- Rà soát đánh giá quy mô, tốc độ tăng trưởng của từng nhóm dự án cả về doanh thu và hiệu quả để từ đó đưa ra các giải pháp cụ thể.
- Tăng cường công tác quản lý nội bộ, nâng cao chất lượng nguồn năng lực để đảm bảo cho sự phát triển Công ty.
- Gia tăng hoạt động đối với mảng dịch vụ khách sạn.
- Tiếp tục tăng cường công tác quản lý, xử lý công nợ, đặc biệt các khoản nợ xấu đã phát sinh từ thời kỳ trước và hạn chế việc phát sinh các khoản nợ xấu mới.

Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro

Kiểm soát nội bộ của đơn vị đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro sau: Rủi ro do thị trường; Rủi ro do lãi suất; Rủi ro ngoại tệ; Rủi ro giá cổ phiếu; Rủi ro về tín dụng; Rủi ro thanh khoản. Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao.

Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Công ty đã đạt được.

C. CÔNG TY CON VÀ CÁC DỰ ÁN

I. Công ty con và công ty liên kết

Công ty con

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
1	Cty CP xây dựng Intresco	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 Đầu tư 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
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 sở hữu
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%

1. Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons)

Intrescons tiền thân là Xí nghiệp xây dựng số 2 của công ty. Tháng 02 năm 2011 Xí nghiệp xây dựng số 2 được chuyển đổi thành công ty cổ phần với tổng vốn điều lệ là 40 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 80% vốn.

Chức năng hoạt động chính của Intrescons là xây dựng các công trình của Intresco, công ty con và của khách hàng bên ngoài.

2. Cty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn - Royal (Royal)

Công ty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal được thành lập vào tháng 12/2018. Tổng vốn điều lệ công ty là 200 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 75% vốn.

Chức năng hoạt động chính của Royal là quản lý và vận hành khách sạn La Vela Sài Gòn cùng các hoạt động dịch vụ thương mại liên quan.

3. Cty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương (Sabinco)

Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương được thành lập vào tháng 11/2009. Tổng vốn điều lệ công ty là 300 tỉ đồng, trong đó Intresco sở hữu 64,32% vốn.

Công ty được thành lập để khai thác dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương), dự án khoảng 19,3 ha.

II. Các dự án

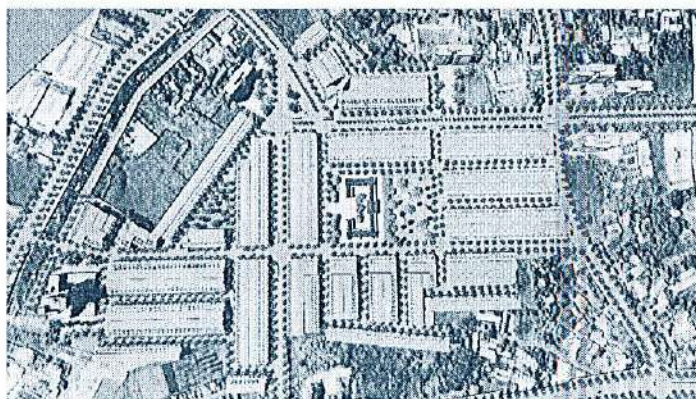
1. Dự án khu cao ốc liên hiệp (Trung tâm thành phố Nhơn Trạch – Đồng Nai) (Công ty sở hữu 85% dự án)



- Thời gian đầu tư: 2019 - 2026
- 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 m²
- Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành xây dựng và đang kinh doanh block căn hộ D1. Đang hoàn thiện block căn hộ D2 và đang thi công block văn phòng.

2. Dự án Khu nhà ở - thương mại – dịch vụ Sabinco - Trương Bình Hiệp (Thủ Dầu Một – Bình Dương) (Công ty sở hữu 64,32% dự án)

- Địa điểm : Thủ Dầu Một – Bình Dương
- Quy mô : 19,3 ha, dự án khu dân cư và thương mại dịch vụ.
 - o Đất nhà ở: 70.788,1 m²
 - o Đất nhà ở chung cư: 2.891,8 m²
 - o Đất nhà ở xã hội: 19.426,2 m²
 - o Đất giáo dục: 10.695,3 m²
 - o Diện tích đất khu TMDV: 4.447,3 m²
- Tiến độ : Đã có quyết định giao đất và đóng tiền sử dụng đất giai đoạn 1. Đang thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan để triển khai xây dựng hạ tầng dự án.



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



- Thời gian đầu tư: 2008 – 2025;
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quy mô dự án: 55,4 ha
- Tiến độ thực hiện: Giai đoạn 1 đã hoàn thành. Đang đầu tư giai đoạn 2.

4. Dự án KDC 6A (Bình Chánh – Tp.HCM)

- Địa điểm: Bình Hưng – Bình Chánh – Tp.HCM
- Quy mô dự án: 7,72 ha
- Tiến độ thực hiện: Đang đền bù giải tỏa và hoàn thiện pháp lý đầu tư dự án.

D. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

I. Các chỉ số cơ bản

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng (giảm)
Tổng tài sản	4.175.177.090.597	4.150.184.034.762	(0,60%)
- Tài sản ngắn hạn	2.175.505.419.566	2.219.141.791.714	2,01%
- Tài sản dài hạn	1.999.671.671.031	1.931.042.243.048	(3,43%)
Tổng nguồn vốn	4.175.177.090.597	4.150.184.034.762	(0,60%)
- Nợ phải trả	1.952.859.191.703	1.845.209.869.715	(5,51%)
- Vốn chủ sở hữu	2.222.317.898.894	2.304.974.165.047	3,72%

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	1,37	1,51
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,29	0,35
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,47	0,44
+ Hệ số Nợ/ vốn chủ sở hữu	0,88	0,80
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,27	0,18
+ Vòng quay tổng tài sản	0,20	0,13

Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân		
---	--	--

II. Báo cáo của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ (2021-2026) có 5 thành viên. Cơ cấu thành viên HĐQT không điều hành và thành viên HĐQT độc lập đáp ứng theo Nghị định 155/2020/NĐ-CP. Cơ cấu HĐQT như sau:

- Số lượng thành viên HĐQT điều hành là: 01 người
- Số lượng thành viên HĐQT độc lập: 02 người

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ (thành viên HĐQT độc lập, TV.HĐQT không điều hành)	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	28/04/2021	
2	Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc	28/04/2021	
3	Ông Trần Hữu Khánh	TV.HĐQT độc lập	28/04/2021	
4	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	TV.HĐQT độc lập	29/04/2022	
5	Ông Lê Vĩnh Khiêm	TV.HĐQT không điều hành	29/04/2022	

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, tập trung vào các hoạt động theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các công việc trong phạm vi của HĐQT. HĐQT đã tuân thủ theo Điều lệ công ty, Quy chế quản trị công ty và các quy định pháp luật. Năm qua, HĐQT đã tổ chức 09 cuộc họp, theo đúng các trình tự, thủ tục quy định và đã ban hành 10 Nghị quyết/ Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội đồng quản trị.

I. Đánh giá công tác theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023

Đánh Giá Hoạt Động Đầu tư - Kinh Doanh

Trước thách thức đặt ra trong bối cảnh nền kinh tế trong nước vẫn chưa hồi phục sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và sự bất ổn của tình hình kinh tế chính trị thế giới, đã làm tình trạng thất nghiệp tăng cao, người dân thắt chặt chi tiêu nên khả năng mua bất động sản thực bị giảm mạnh. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến tình hình kinh doanh bất động sản trong thời gian qua. Bên cạnh đó, sự siết chặt về pháp lý đầu tư bất động sản đã làm trì trệ tiến độ thực hiện đầu tư dự án.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc chủ động bám sát tình hình thực tế và nguồn lực của công ty để ra các quyết sách kịp thời, đúng đắn để đảm bảo tính ổn định

của hoạt động sản xuất kinh doanh, tập trung vào các hoạt động đang phát triển tốt nhằm hoàn thành kế hoạch ĐHCĐ thường niên đã thông qua.

Với sự nỗ lực của Ban điều hành cũng như sự đồng lòng của CBCNV, Intresco đã hoàn thành tốt kế hoạch năm 2023, cụ thể :

- Tổng doanh thu năm 2023 đạt 580,63 tỉ đồng, hoàn thành 82,89% kế hoạch năm
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ năm 2023 đạt 78,013 tỉ đồng, hoàn thành 116,44% kế hoạch năm.

Với kết quả trên, HĐQT đánh giá Ban tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023.

Đánh giá hoạt động khác

Thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ năm 2023, Hội đồng quản trị đã phối hợp cùng Ban điều hành triển khai các nhiệm vụ sau :

- Chọn đơn vị kiểm toán để kiểm toán năm tài chính 2023.
- Chỉ đạo Ban điều hành tiến hành các giải pháp kịp thời, phù hợp với những tác động của nền kinh tế. Phát triển ngành kinh doanh mới dựa trên nguồn lực có sẵn nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh và giảm thiểu rủi ro khi chỉ tập trung vào lĩnh vực truyền thống nhằm hoàn thành kế hoạch sản xuất - kinh doanh đã được ĐHCĐ 2023 thông qua.

2. Giám sát của Hội đồng quản trị với Ban điều hành

Định kỳ hai tuần làm việc, Ban Tổng giám đốc công ty tổ chức họp giao ban với sự tham dự của lãnh đạo các phòng ban trong công ty. Tại các cuộc họp, ban Tổng giám đốc xem xét và đánh giá tình hình tiến độ đầu tư dự án, mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của công ty.

Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời tại các cuộc họp của HĐQT hoặc theo yêu cầu.

Trong năm, HĐQT đã giám sát, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết ĐHCĐ và HĐQT dựa trên các hoạt động sau:

- Thông qua báo cáo định kỳ: Ban điều hành công ty đã tuân thủ chế độ báo cáo định kỳ hàng quý, bán niên và thường niên về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của công ty gửi HĐQT và BKS. Ngoài ra, HĐQT còn chỉ đạo công ty rà soát lại các quy chế, quy trình hoạt động nhằm tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, minh bạch và quản trị được rủi ro trong quá trình thực hiện.
- Thông qua các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT: tại các cuộc họp, HĐQT ban hành các Nghị quyết/ Quyết định liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

- Thông qua công tác kiểm tra, giám sát: HĐQT đã phối hợp tích cực với BKS để nắm bắt các hoạt động giám sát của BKS đối với cơ chế quản trị và hoạt động của công ty.

Với kết quả hoạt động trong năm 2023, Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực của Ban tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, công tác quản trị và kiểm soát rủi ro trong tình hình kinh tế khó khăn để đảm bảo hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ đề ra; đảm bảo việc quản trị và công bố thông tin minh bạch, kịp thời, chính xác và đầy đủ; duy trì chính sách nhân sự ổn định, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. Ban điều hành đã thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao cẩn trọng, hiệu quả, trung thực và công khai theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT.

III. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc

1. Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh

Năm 2023 tiếp tục là một năm thực sự khó khăn với ngành bất động sản nói chung và công ty nói riêng. Do ảnh hưởng từ sự suy thoái của nền kinh tế, tình hình bất ổn của kinh tế chính trị thế giới, cùng với các chính sách mới về ngành bất động sản và các chính sách tài chính - tiền tệ đã làm cho thị trường bất động sản gần như ngưng trệ hoàn toàn, tiến độ triển khai đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty đã bị ảnh hưởng rất nhiều. Bên cạnh đó việc kinh doanh các sản phẩm sẵn có cũng gặp nhiều khó khăn do tình trạng thất nghiệp tăng cao nên người dân khó có khả năng để mua bất động sản.

Năm qua, với sự cố gắng của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong việc quản lý và điều hành mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn nên tuy công ty chỉ hoàn thành 82,89% kế hoạch doanh thu nhưng đã đạt mức lợi nhuận vượt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông 2023 thông qua; duy trì hoạt động ổn định của Công ty trong tình hình rất khó khăn của nền kinh tế. Cụ thể:

STT	CHỈ TIÊU ĐT KINH DOANH	THỰC HIỆN 2022 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2023 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2023 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2022
1	<i>Doanh thu</i>	824.540	700.464	580.625	82,89%	70,42%
	Kinh doanh nhà	374.313	144.129	43.683	30,31%	11,67%
	Xây lắp	100.619	118.000	83.384	70,66%	82,87%
	Dịch vụ, tài chính và khác	101.608	118.335	131.275	110,94%	129,20%
	Dịch vụ khách sạn	248.000	320.000	322.283	100,71%	129,95%
2	<i>Lợi nhuận sau thuế (hợp nhất)</i>	151.585	67.000	78.013	116,44%	51,46%

Doanh thu bất động sản được ghi nhận từ phần còn lại của dự án đã kinh doanh của Công ty như Terra Royal, Long Thới và căn hộ Terra Flora Dưới tác động chung của thị trường, cơ cấu doanh thu từ mảng kinh doanh bất động sản của Công ty đã bị ảnh hưởng rất lớn và chỉ chiếm 7,52% tổng doanh thu của Công ty.

Với mục tiêu từng bước giảm phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh bất động sản ngày càng khó khăn do vấn đề pháp lý, thị trường ... Công ty đã và đang mở rộng hoạt động sang lĩnh vực khách sạn, dịch vụ, cho thuê bất động sản,... Năm qua, hoạt động từ kinh doanh khách sạn La Vela Saigon và dịch vụ của Công ty đã tăng trưởng tốt, đóng góp tỉ trọng 69,23% tổng doanh thu của công ty trong năm 2023, trong khi năm 2022 chỉ chiếm khoảng 41,19%.

Hoạt động xây lắp của Công ty vẫn duy trì ổn định trong các năm qua. Công ty thi công xây dựng nhà ở tại các dự án của Công ty: KDC Long Thới, KDC 6B, KDC 13E Phong Phú và các công trình bên ngoài.

a. Về đầu tư dự án

Với tình hình ngày càng siết chặt về thủ tục pháp lý đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản, các dự án của Công ty trong năm qua gần như ngưng trệ. Trong năm qua, Công ty đã tập trung hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Bình Dương), dự án cao ốc chung cư – văn phòng – thương mại Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai). Đồng thời tiếp tục bổ sung, thực hiện hồ sơ pháp lý các dự án khác.

b. Đầu tư tài chính

Các Công ty con và công ty liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2023 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 công ty con trị giá 376,96 tỷ đồng, Trong đó:

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

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

E. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2024

Mục tiêu

- Kinh doanh các sản phẩm của các dự án đã đủ điều kiện kinh doanh.
- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai đầu tư các dự án đang dở như Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai), khu dân cư tại xã Tương Bình Hiệp – Bình Dương, khu chung cư dự án Long Thới.
- Duy trì sự ổn định và phát triển của hoạt động kinh doanh lĩnh vực khách sạn, dịch vụ tại cao ốc Terra Royal.

Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2024 (triệu đồng)
I	DOANH THU	615.000
1	Kinh doanh nhà	100.000
2	Xây lắp	115.000
3	Dịch vụ cho thuê bất động sản	100.000
4	Dịch vụ khách sạn	300.000
II	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	70.000

Trong năm 2024, doanh thu chính của công ty sẽ được ghi nhận từ hoạt động dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng thương mại. Doanh thu từ bất động sản được ghi nhận từ các dự án đã và đang kinh doanh như dự án Terra Flora, Terra Royal ... Ngoài ra, doanh thu từ hoạt động xây lắp dự kiến được ghi nhận ổn định như các năm qua.

Phương hướng thực hiện

Đầu tư dự án

- Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương): tiếp tục hoàn chỉnh các pháp lý liên quan để triển khai đầu tư hạ tầng dự án và sớm đưa vào kinh doanh.
- Dự án khu cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai: hoàn thiện các thủ tục pháp lý và tiếp tục thi công các các block còn lại của dự án.
- Dự án KDC Star Village (xã Long Thới và Nhơn Đức – huyện Nhà Bè): tiếp tục thi công xây dựng nhà ở cho cư dân trên dự án và đầu tư giai đoạn 2 của dự án, tập trung vào cụm chung cư và nhà ở xã hội.

Đầu tư tài chính

Quản lý nguồn vốn đầu tư vào các công ty con và liên kết, hỗ trợ nguồn lực để các công ty này triển khai nhanh các dự án và đưa vào kinh doanh.

Công tác kinh doanh – Tiếp thị

- Quảng bá và chào bán các sản phẩm nhà ở và căn hộ đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh như block D1, D2 tại Khu liên hiệp cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai.

- Đẩy mạnh quảng bá các dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động xây lắp của công ty.
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.

Công tác tài chính

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

Công tác quản trị và quan hệ cổ đông

- Tăng cường rà soát quy trình quản trị Công ty nhằm tăng hiệu quả hoạt động.
- Nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông, Intresco đã minh bạch hóa các thông tin và công bố đầy đủ, chính xác và kịp thời thông qua các báo cáo, thông báo trên các trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Tp. HCM, Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, và trang web của Công ty.
- Công ty giải đáp kịp thời và đầy đủ các thông tin theo yêu cầu của các cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng.

F. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

I. Chiến lược phát triển bền vững (PTBV)

1. Chiến lược, phương pháp tiếp cận về phát triển bền vững

Báo cáo PTBV của Intresco được xây dựng theo tiêu chuẩn GRI của Tổ chức sáng kiến và báo cáo toàn cầu.

Công ty luôn nhất quán trong cam kết của Ban lãnh đạo, đảm bảo tích hợp các yêu cầu quản trị trong từng lĩnh vực hoạt động nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới và góp phần kiến tạo xã hội bền vững.

Gắn kết với các mục tiêu phát triển bền vững, Intresco nhận diện và thực hiện các mục tiêu trọng yếu dựa trên mức độ tác động đến tổng thể hoạt động phù hợp với chiến lược PTBV và hài hòa với lợi ích doanh nghiệp.

2. Cam kết phát triển bền vững

Đại dịch Covid-19 cũng như những ảnh hưởng sâu rộng của kinh tế chính trị thế giới đã tạo ra những thách thức cho doanh nghiệp. Với khả năng thích ứng và dự phòng những rủi ro, Intresco tiếp tục khẳng định các cam kết bền vững đối với Nhân viên, Khách hàng, Cổ đông, Nhà đầu tư, Đối tác và Cộng đồng.

Phát triển kinh doanh: Trọng tâm trong giai đoạn tới, Intresco tập trung phát triển BĐS đô thị, bất động sản thương mại, khách sạn và du lịch. Công ty tiếp tục đầu tư và đưa ra thị trường những dự án chất lượng, phù hợp xu hướng và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Đóng góp kinh tế - xã hội: Thông qua việc đầu tư và xây dựng các dự án BĐS tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, công ty đã đóng góp tích cực cho xã hội thông qua việc tạo ra việc làm trực tiếp và gián tiếp cho người lao động, góp phần đảm bảo an sinh xã hội; đóng góp đáng kể cho ngân sách nhà nước và GDP trên địa bàn. Đào tạo, phát triển các kỹ năng cần thiết để nâng cao nguồn năng lực, đảm bảo an ninh việc làm và nâng cao giá trị người lao động.

Kiểm soát tác động môi trường: Công ty tiếp tục tăng cường quản lý nhằm kiểm soát các tác động tiêu cực đến môi trường, đảm bảo sử dụng hiệu quả các tài nguyên, áp dụng công nghệ mới trong hoạt động xây dựng.

II. Hoạt động quản trị

1. Cơ cấu quản trị PTBV

1.1 Tuân thủ pháp luật

- Hàng năm, công ty luôn cập nhật nội bộ các chính sách quy định của pháp luật, cụ thể:
- Rà soát, sửa đổi và bổ sung Thỏa ước lao động tập thể, Nội quy lao động phù hợp với pháp luật và tình hình thực tế tại công ty.

1.2 Đạo đức và chính trực

- Thực hiện 09 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ các thành viên HĐQT, ban hành các Nghị quyết/ Quyết định kịp thời, phù hợp nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến đầu tư kinh doanh, quản trị của công ty.
- Tuân thủ đầy đủ các quy định về công bố thông tin theo quy định của Pháp luật.

2. Quản trị rủi ro

Rủi ro	Nhận diện rủi ro	Biện pháp kiểm soát
Kinh tế vĩ mô và thị trường	Năm 2023, nền kinh tế vẫn bị ảnh hưởng nặng nề của hậu dịch bệnh Covid-19 và tác động của kinh tế chính trị thế giới. <ul style="list-style-type: none"> - Nhiều lao động bị ảnh hưởng việc làm và giảm thu nhập. - Lãi suất vẫn còn cao và việc tiếp cận nguồn vốn bị hạn chế. 	Theo dõi liên tục tình hình kinh tế xã hội và diễn biến của thị trường để điều chỉnh tiến độ đầu tư các dự án và có chính sách bán hàng phù hợp với từng đối tượng khách hàng.
Nguồn nhân lực	<ul style="list-style-type: none"> - Nguy cơ dịch chuyển nhân sự trong thời đại cạnh tranh thu hút người tài. - Nguy cơ thiếu hụt nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty. 	<ul style="list-style-type: none"> - Duy trì và phát triển chính sách lương thưởng cho CBCNV phù hợp với từng giai đoạn kinh doanh của công ty và tương ứng với thị trường lao động. - Đánh giá và bổ nhiệm CBCNV đủ năng lực, phẩm chất vào vị trí cao hơn.

		- Cử nhân viên tham gia các lớp kỹ năng mềm, kỹ năng chuyên môn để nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.
Tài chính	Nguồn vốn huy động bị ảnh hưởng do các quy định siết chặt cho vay của các Tổ chức tín dụng	- Đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư. - Tối ưu hóa việc lập và quản lý ngân sách.
Triển khai dự án	Các rủi ro liên quan đến: chậm tiến độ dự án, chi phí vượt ngân sách, chất lượng không đạt như kỳ vọng	- Tổ chức các buổi họp/ huấn luyện để trao đổi và chia sẻ kinh nghiệm thực tế, học hỏi và cải tiến quy trình triển khai và quản lý dự án. - Vận hành quy trình quản lý chặt chẽ qua các giai đoạn.
Pháp lý	Các chính sách, pháp luật thay đổi; thiếu thông tin hướng dẫn có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động của công ty	Chủ động cập nhật và bám sát các văn bản hướng dẫn của cơ quan ban ngành, vận dụng các quy định pháp lý để thực hiện.
An toàn, sức khỏe và môi trường	Trong quá trình thi công công trình, thường xuất hiện và tồn tại các yếu tố nguy hiểm và nguy cơ tai nạn lao động gây tổn thất về người và tài sản	Tổ chức đào tạo, huấn luyện và kiểm tra về vấn đề an toàn, sức khỏe lao động để tăng cường ý thức ngăn ngừa và bảo vệ người lao động ở công trường.

III. Tác động kinh tế - xã hội

• Hiệu quả hoạt động kinh tế - xã hội

- Năm 2023, hoạt động đầu tư - kinh doanh của Công ty tiếp tục bị ảnh hưởng rất lớn từ hậu dịch bệnh Covid-19, các sự kiện kinh tế xã hội và các chính sách pháp luật của ngành. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh bất động sản, là mảng chính của công ty. Mặc dù vậy, công ty đã từng bước đa dạng hóa ngành nghề và giảm phụ thuộc vào một ngành kinh doanh chính, nên năm qua kết quả doanh thu của công ty đạt 580,63 tỉ đồng, đã hoàn thành 82,89% kế hoạch đề ra nhưng đã đạt được mức lợi nhuận 78,013 tỉ đồng (đạt 116,44% so với kế hoạch).

• Đội ngũ lao động

- Dưới tác động của các yếu tố bất lợi, năm qua nhiều doanh nghiệp đã giảm số lượng người lao động, cắt giảm thu nhập hoặc ngừng hoạt động. Trong bối cảnh đó, công ty đã nỗ lực tạo việc làm và nguồn thu nhập để duy trì sự ổn định về nhân sự và thu nhập của người lao động.

- Công ty duy trì đầy đủ quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật và theo thỏa ước lao động tập thể đã cam kết.

- Công ty tặng quà cho con CBCNV vào các dịp lễ Quốc tế thiếu nhi, Trung thu và đạt thành tích học tập tốt. Hằng năm, con cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn học giỏi sẽ được trao tặng học bổng.
- Công ty luôn chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công ty. Trong năm 2024, công ty tiếp tục xây dựng đội ngũ nhân sự nắm vững về kiến thức và chuyên môn để đồng hành cùng sự phát triển của công ty.

IV. Tác động môi trường

Quản lý và kiểm soát các tác động của môi trường trong hoạt động xây dựng là yếu tố luôn được Công ty đặt lên hàng đầu, bên cạnh chất lượng dự án và an toàn lao động công trình.

Trong quá trình thi công và vận hành, công ty cam kết đảm bảo và tuân thủ các chỉ tiêu bảo vệ môi trường. Công ty áp dụng các giải pháp quản lý và kỹ thuật trong xây dựng nhằm giảm thiểu những tác động lên môi trường. Áp dụng các sáng kiến trong quá trình sử dụng năng lượng và tài nguyên.

Các biện pháp sử dụng tài nguyên và bảo vệ môi trường:

- Phổ biến các chính sách môi trường đến từng CBCNV tại công ty và công trường.
- Xác định vai trò và trách nhiệm các bên trong quản lý môi trường tại các dự án.

G. BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023 ĐÃ KIỂM TOÁN

(File đính kèm)

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

CHỦ TỊCH HĐQT CÔNG TY



NGUYỄN MÃNH

