INTRESCO
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC
18 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 3.8230 256 - Fax: 3.8293 764 www.intresco.com.vn

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2022

Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh

Năm 2022, nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng bị ảnh hưởng rất lớn từ kinh tế chính trị thế giới, từ các chính sách về đất đai của Nhà nước và đặc biệt là tác động của chính sách tài chính - tiền tệ đến thị trường bất động sản đã làm cho thị trường bất động sản gần như ngưng trệ hoàn toàn, tiến độ triển khai đầu tư các dự án bất động sản của các Doanh nghiệp bất động sản nói chung và Công ty nói riêng hầu như đều bị ảnh hưởng rất nhiều.

Bên cạnh đó việc kinh doanh các sản phẩm sẵn có cũng gặp nhiều khó khăn do ngân hàng ngưng tài trợ vốn cho lĩnh vực bất động sản cũng như lãi suất ngân hàng tăng cao. Tuy nhiên, với sự cố gắng Ban điều hành Công ty cùng với CBCNV, Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông 2022 thông qua, duy trì hoạt động ổn định của Công ty trong tình hình rất khó khăn của thị trường bất động sản. Cụ thể:

STT	CHỈ TIÊU ĐT KINH DOANH	THỰC HIỆN 2021 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2022 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2022 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2021
1	***Doanh thu***	***718.039***	***725.000***	***818.784***	***112,94%***	***114,03%***
	Kinh doanh nhà	562.610	550.000	374.313	68,06%	66,53%
	Xây lắp	49.407	80.000	100.619	125,77%	203,65%
	Dịch vụ, tài chính và khác	106.022	95.000	343.852	361,95%	324,32%
2	***Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)***	***136.068***	***110.000***	***151.585***	***137,80%***	***111,40%***

Doanh thu bất động sản được ghi nhận từ các dự án đã kinh doanh của Công ty như Terra Royal, Long Thới, 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 và chỉ chiếm 45,71% 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 cho thuê các mặt bằng thương mại của Công ty đã tăng trưởng tốt, đóng góp tỉ trọng hơn 40% doanh thu trong năm 2022, trong khi năm 2021 chỉ chiếm khoảng 13%.

Hoạt động xây lắp của Công ty vẫn phát triển 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.

Về đầu tư dự án

Với tình hình khó khăn về thủ tục đất đai của thị trường bất động sản nói chung và của Công ty nói riêng, các dự án của Công ty trong năm qua gần ngưng trệ. Trong năm qua, Công ty cố gắng 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 dở dang như KDC 6A, Khu chung cư tại dự án KDC Long Thới (Nhà Bè – Tp. HCM) theo yêu cầu của các cơ quan ban ngành ... Tuy nhiên việc giải quyết các thủ tục pháp lý tiến triển rất chậm.

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 31/12/2023 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 công ty con trị giá 376 tỷ đồng, Trong đó:

- Intresco góp 150 tỷ đồng vào Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn - nhà hàng Royal (chiếm 75% vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác khu thương mại, dịch vụ và hoạt động của khách sạn La Vela Saigon tại dự án Terra Royal.
- Công ty cổ phần Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) hiện đang triển khai dự án KDC Sabinco (Xã 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.

2. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2023

Mục tiêu

- Tiếp tục đầu tư và kinh doanh căn hộ của block D1 và D2 tại dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai).
- Hoàn thiện pháp lý, đầu tư và kinh doanh dự án khu dân cư tại xã Tương Bình Hiệp – Bình Dương.

- Duy trì sự ổn định và phát triển của hoạt động kinh doanh khu khách sạn, thương mại tại cao ốc Terra Royal.
- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai các dự án: Dự án KDC 6A – Bình Chánh, Khu chung cư dự án Long thới, …

Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận

STT	HẠNG MỤC	Kế hoạch 2023 (triệu đồng)
I	*DOANH THU*	*700.464*
1	Kinh doanh nhà	144.129
2	Xây lắp	118.000
3	Dịch vụ cho thuê bất động sản	118.335
4	Dịch vụ khách sạn	320.000
II	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	67.000

Trong năm 2023, doanh thu chủ yếu đến từ ngành dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng thương mại. Doanh thu mảng bất động sản được ghi nhận từ các dự án đã và đang kinh doanh như dự án Terra Flora, Terra Royal ... Các dự án bất động sản khác như: Dự án Tương Bình Hiệp – Bình Dương, dự án KDC 6A – Bình Chánh, Khu chung cư dự án Long thới … của Công ty vẫn đang trong tình trạng vướng pháp lý nên chưa thể đưa vào kinh doanh và ghi nhận doanh thu.

Phương hướng thực hiện

Đầu tư dự án

- Dự án KDC Tương Bình Hiệp (Bình Dương): tiếp tục hoàn chỉnh các pháp lý liên quan, đầu tư hạ tầng dự án và sớm đưa vào kinh doanh.
- Dự án khu cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai: đẩy mạnh chào bán các căn hộ đã đủ điều kiện kinh doanh, tiếp tục thi công các các căn hộ của các block còn lại.
- Dự án KDC Star Village (Long Thới – Nhơn Đức 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.
- Dự án KDC Intresco 6A (Bình Chánh – Tp.HCM): tiếp tục công tác đền bù và thực hiện các pháp lý liên quan.

Đầu tư tài chính

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

Công tác kinh doanh – Tiếp thị

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

Công tác tài chính

- 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, công ty, một số báo và tạp chí khác.
- Công ty đã kịp thời giải đáp các thắc mắc của các cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng.

Năm 2023, Ban điều hành Công ty cùng với Hội Đồng Quản Trị tiếp tục điều hành công ty hoạt động có hiệu quả, tập trung khai thác những dự án sẵn có, củng cố và phát triển lĩnh vực hoạt động mới và tìm kiếm cơ hội đầu tư mới để nâng cao giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của Quý cổ đông, các nhà đầu tư cùng tập thể CBCNV công ty.

Trân trọng.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRƯƠNG MINH THUẬN