



INTRESCO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Tháng 04/2016

MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN CHUNG.....	3
II.	CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN	4
III.	CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT	4
IV.	CÁC DỰ ÁN CÔNG TY	6
V.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	9
VI.	BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC.....	13
VII.	BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT	17
VIII.	TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	21
IX.	THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY	24
X.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN.....	Error! Bookmark not defined.

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông!

Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, Tôi xin gửi lời tri ân đến quý cổ đông đã đồng hành và ủng hộ Intresco trong quá trình củng cố và vượt qua khó khăn trong năm 2015.

Năm 2015, nền kinh tế trong nước về cơ bản đã có mức tăng trưởng ổn định, mặc dù vẫn còn những tồn tại nhất định trong việc củng cố tái cơ cấu hệ thống tín dụng ngân hàng, tiến trình cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước và hoạt động sản xuất của các thành phần kinh tế khác nhau,...Thị trường bất động sản đã có bước phát triển mới với nhiều sản phẩm đa dạng, đặc biệt là đối với căn hộ trung và cao cấp. Intresco cũng đã điều chỉnh các dự án đầu tư, tái cơ cấu dư nợ vay ngân hàng và đã cơ bản hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư các dự án trọng tâm, đồng thời bước đầu khai thác kinh doanh dự án Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức (Nhà Bè, Tp.HCM).

Năm 2016, Intresco tập trung hoàn tất tái cơ cấu các dự án đầu tư, tập trung huy động mọi nguồn lực để triển khai đầu tư khai thác kinh doanh hai dự án trọng tâm là Intresco Plaza (Quận 3, Tp.HCM) và KDC Long Thới (Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM) nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động trong năm 2016 và các năm tiếp theo, đồng thời củng cố công tác quản trị; tiếp tục liên kết hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp để nâng cao giá trị, chất lượng sản phẩm, và khai thác có hiệu quả các dự án đầu tư hướng đến sự phát triển bền vững của công ty. Hội đồng quản trị luôn trân trọng những đóng góp chân thành của quý cổ đông và không ngừng nỗ lực để xây dựng Intresco là địa chỉ đáng tin cậy và đem lại lợi ích 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 cổ đông và các đơn vị bạn.

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NGUYỄN THỨC QUANG

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

Điện thoại : (84.8) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961

Fax : (84.8) 3829 3764

Website : www.intresco.com.vn

Email : intresco@intresco.com.vn

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. Những sự kiện quan trọng trong năm

3. Ngành nghề kinh doanh

- **Kinh doanh bất động sản:** đầu tư kinh doanh địa ốc; các hoạt động liên quan đến thuê và cho thuê các công trình xây dựng ;...
- **Xây dựng:** Thi công và giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thi công các công trình công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí: sân golf, khu công nghiệp.
- **Dịch vụ:** Thực hiện các dịch vụ tư vấn về Nhà đất; dịch vụ môi giới, định giá và quản lý bất động sản.
- **Thương mại xuất nhập khẩu:** vật tư, máy móc thiết bị thuộc ngành Xây dựng.
- **Nông lâm nghiệp:** Trồng cây ăn quả; cây lấy quả chứa dầu; cây công nghiệp.

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: Công ty cổ phần xây dựng Intresco, vốn điều lệ 40 tỉ đồng; Công ty sở hữu 85%.

- Công ty liên kết:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (đã góp)
1	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	36,36%
2	Cty CP Sài Gòn – Bình Dương	150.000.000.000	44,99%

- Công ty đầu tư tài chính khác:

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ (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 - XD - Điện SG	50.000.000.000	10,00%
3	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)	400.000.000.000	5,31%
4	Cty CP Đầu tư Sài Gòn Măng Đen	192.000.000.000	1,61%

IV. CÁC DỰ ÁN CÔNG TY

▪ Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè



- Tổng vốn đầu tư: 1.500 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
- Hình thức đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Tiến độ thực hiện: Đang đầu tư xây dựng giai đoạn 1 của dự án. Dự án đã được xây dựng một số hạng mục như siêu thị, hồ bơi,... và đang đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ kinh doanh.
- Dự án nằm trên trục đường Lê Văn Lương và tiếp giáp đường cao tốc vành đai 3 - nối Quốc lộ 1A với tỉnh Đồng Nai. Nằm giữa khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng với khu đô thị sinh thái Hiệp Phước và khu đô thị GS của Hàn Quốc. Từ vị trí dự án có thể đi đến sân bay Long Thành trong tương lai hoặc có thể đi đến các Quận 2 và Quận 9 một cách thuận lợi, tránh được tình hình kẹt xe đang ngày một gia tăng trong Thành phố.
- Dự án sẽ được phát triển thành một khu phức hợp, chung cư, biệt thự đơn lập, song lập, nhà liên kế vườn, liên kế phố, các khu trường học, y tế, trung tâm văn hóa, công trình công cộng và công viên cây xanh, ... tạo ra một môi trường sống đầy tiện nghi và đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng có thu nhập bình quân đến khá cũng như các chuyên gia nước ngoài có nhu cầu ở và làm việc tại các khu công nghiệp lân cận.

▪ **Trung tâm Căn hộ - Khách sạn - TMDV Intresco Plaza**



- Tổng vốn đầu tư: 2.700 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2012 - 2020
- Địa điểm đầu tư: Lý Chính Thắng – Nam kỳ Khởi Nghĩa (Q.3)
- Diện tích khuôn viên: 6.525,3 m² ;
- Tầng cao xây dựng: 25 tầng, 2 tầng hầm, 1 tầng hầm lửng, 2 tầng lửng xe gắn máy, 2 tầng lửng, 2 tầng kỹ thuật và 1 tầng hồ bơi sân thượng, 1 tầng mái
- Diện tích sàn xây dựng: 65.245 m² (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 mua sắm và bãi đậu xe.

▪ **Khu Dân cư Thiên phú Intresco Highland (ĐắkNông)**

- Tổng vốn đầu tư: 390 tỷ
- Thời gian đầu tư: 2012 - 2019
- Địa điểm đầu tư: Thị xã Gia Nghĩa – Tỉnh ĐắkNông
- Diện tích khuôn viên: 10,7 ha
- Tiến độ thực hiện: Đang điều chỉnh quy hoạch 1/500 và làm thủ tục giao đất giai đoạn 2.
- Dự án tọa lạc trên một đồi cao so với mực nước biển là 664 m – vốn là sân bay cũ nên sở hữu một địa thế khá lý tưởng, tận hưởng hoàn toàn cảnh quan thiên nhiên của núi rừng nhìn từ trên cao. Không chỉ mang đến cuộc sống tiện nghi, hiện đại trong từng căn nhà, Khu thương mại dịch vụ - dân cư Thiên Phú Intresco HighLand được xây dựng thành một quần thể phức hợp bao gồm: khách sạn, khu thương mại, các dịch vụ trên đỉnh đồi, khu biệt thự trong rừng, dọc sườn đồi và những tiện ích gắn liền với nhịp sống hàng ngày của cư dân nơi đây như: công viên cây xanh, hồ bơi, quảng trường, trường học, nhà hàng, văn phòng, trung tâm triển lãm hội nghị, bãi đậu xe... Đặc biệt, nơi đây có khí hậu tương tự như Đà Lạt nên nhà ở không chỉ dùng để ở mà còn là nơi nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp.

V. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2015

Năm 2015, nền kinh tế trong nước đã có khởi sắc sau giai đoạn khó khăn, tuy nhiên vẫn còn những tồn tại trong việc tái cơ cấu hệ thống tài chính ngân hàng, doanh nghiệp nhà nước... Thị trường bất động sản tuy đã có từng bước chuyển biến tốt hơn với nhu cầu về nhà ở phân khúc trung bình, đặc biệt là căn hộ. Tuy nguồn cung dồi dào, sản phẩm đa dạng, những chính sách tín dụng thuận lợi, nhưng sản phẩm vẫn chưa đáp ứng nhu cầu thực của đa số người tiêu dùng có thu nhập không cao.

Công ty đã triển khai kinh doanh dự án Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, cơ cấu lại hoạt động đầu tư các dự án dở dang, tuy nhiên vẫn chưa đạt được kết quả như kỳ vọng.

Kết quả hoạt động

Trong bối cảnh nguồn cung sản phẩm dồi dào, đa dạng, tính cạnh tranh cao, các chính sách và quy định về lĩnh vực đất đai và nhà ở chưa đồng bộ và chưa thật sự hỗ trợ doanh nghiệp với tình hình khó khăn như hiện nay, công ty đã chịu áp lực rất lớn trong việc triển khai đầu tư khai thác các dự án dở dang đặc biệt đối với các dự án trọng tâm, và đảm bảo nguồn lực tài chính để ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Hội đồng quản trị đã tập trung vào các nội dung chủ yếu như sau:

- Hoàn thành cơ bản từng bước tái cơ cấu các dự án đầu tư: đã triển khai đầu tư theo từng giai đoạn cơ sở hạ tầng và khai thác kinh doanh dự án khu dân cư Long Thới– Nhơn Đức, Nhà Bè 55,4ha, cơ bản hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư dự án: Intresco Plaza góc Lý Chính Thắng – Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Quận 3, Tp.HCM); chuyển nhượng dự án cao ốc văn phòng E6 (An Phú – An Khánh, Q.2, Tp.HCM). Tiếp tục khai thác thu hồi vốn các khu đất thuộc các dự án đền bù dở dang với nhiều hình thức khác nhau.
- Thực hiện các biện pháp nhằm củng cố nguồn vốn như thu hồi công nợ, cơ cấu lại dư nợ tín dụng, đẩy mạnh thanh khoản sản phẩm, tiết giảm chi phí quản lý, thoái vốn đầu tư tài chính. Đồng thời minh bạch hóa hoạt động và thông tin theo quy định.

Kết quả trong năm 2015, dự án Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu nên công ty chưa đạt được chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, doanh thu 216,28 tỷ đồng (89,37% so với kế hoạch 242 tỷ đồng), lợi nhuận 7,16 tỷ đồng (35,8% so với kế hoạch 20 tỷ đồng).

Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 11 phiên họp và ban hành 13 nghị quyết và quyết định kịp thời thuộc phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của Hội đồng quản trị, phù hợp với từng thời điểm và điều kiện hoạt động cụ thể của đơn vị, tập trung chủ yếu vào các nội dung như: triển khai đầu tư dự án hoặc chuyển nhượng dự án phù hợp với tình hình thị trường, công tác quản trị công ty...

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã bầu bổ sung 2 thành viên HĐQT là Ông Nguyễn Mạnh và Ông Trần Hữu Khánh thay thế Ông Lê Tuấn và Bà Lê Thị Khánh Xương đã từ nhiệm theo nguyện vọng cá nhân đúng quy định của Điều lệ 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.

Tình hình tài chính (đến 31/12/2015)

Về cơ cấu tài sản:

- Tổng tài sản là: 2.309,05 tỷ đồng (tăng 6,6% so với đầu năm 2.166 tỷ đồng), trong đó tài sản ngắn hạn là 1.906,30 tỷ đồng và tài sản dài hạn là 402,74 tỷ đồng.

- Tỷ lệ:

Tài sản dài hạn / tổng tài sản: 17,44%

Tài sản ngắn hạn / tổng tài sản: 82,56%

Nợ phải trả / tổng nguồn vốn: 35,30%

Vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn: 64,70%

Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông (ngày 30/3/2016):

- Vốn điều lệ: 690.866.880.000 đồng với tổng số 2.312 cổ đông, trong đó có 55 cổ đông tổ chức và 2.257 cổ đông cá nhân.

- Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông Nhà nước: 16,15 %

Cổ đông nước ngoài: 20,22 %

Cổ đông khác: 62,99 %

Cổ phiếu quỹ: 0,64 %

Đánh giá chung

Năm 2015, công ty từng bước ổn định hoạt động cũng như đã tập trung triển khai các giải pháp nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính và đầu tư khai thác kinh doanh các dự án; nhưng do việc thu hồi vốn đầu tư tài chính và thu hồi công nợ còn nhiều khó khăn, các sản phẩm gói đầu của công ty còn thiếu, chưa đa dạng khiến công ty chưa đạt được kết quả mong muốn theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Tuy vậy, công ty cũng đã cơ bản hoàn tất các công tác chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm, ...đưa công tác quản trị dần dần hướng đến phát triển bền vững, tiết giảm chi phí quản lý; từng bước cơ cấu lại nguồn vốn để đảm bảo nguồn lực tài chính và minh bạch hóa hoạt động và thông tin trong thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị.

2. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

Mục tiêu chung

Năm 2016, nền kinh tế trong nước được dự báo có mức tăng trưởng ổn định và nội trội trong khu vực, nhưng vẫn còn nhiều khó khăn và thách thức về cơ sở hạ tầng, thị trường lao động, quản trị nhà nước khi Cộng đồng kinh tế ASEAN, các hiệp định thương mại FTA, TPP có hiệu lực; Thị trường bất động sản từng bước chuyển biến tốt hơn phù hợp nhu cầu người tiêu dùng, tuy nhiên có sự cạnh tranh sàng lọc gay gắt trước chính sách tín dụng mới chặt chẽ hơn.

Mục tiêu chính của công ty tập trung hoàn tất việc tái cơ cấu các dự án đầu tư, thoái vốn đầu tư tài chính, tập trung nguồn lực để hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai đầu tư khai thác kinh doanh các dự án trọng tâm như Cao ốc Intresco Plaza (Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Lý Chính Thắng, Quận 3, Tp.HCM) và khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM với nhiều hình thức đầu tư phù hợp theo từng giai đoạn với thực tế hoạt động của công ty.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Trên cơ sở các dự án đang triển khai dở dang, dự kiến kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 như sau:

- Tổng doanh thu: 450 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 20 tỷ đồng

Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh dự kiến năm 2016, nhằm tiếp tục hướng chuyên nghiệp hóa trong quản lý đầu tư xây dựng dự án, tiếp thị phân phối sản phẩm và nâng cao chất lượng dịch vụ cung ứng, công ty xác định chiến lược kinh doanh và một số giải pháp chủ yếu như sau:

- Tập trung đầu tư để khai thác các dự án trọng tâm như Cao ốc Intresco Plaza (Lý Chính Thắng – Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp.HCM) và khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM; tiếp tục chuyển nhượng thu hồi vốn các dự án dở dang.
- Tập trung các biện pháp đảm bảo nguồn lực tài chính: đẩy mạnh các biện pháp triệt để nhằm thu hồi công nợ; chuyển nhượng và thoái vốn đầu tư tài chính và vốn đầu tư tại các công ty liên kết; liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư với đối tác trong và ngoài nước có uy tín để đầu tư dự án; cân đối dư nợ vay ngân hàng, ...
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, liên kết hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp trong công tác quản trị rủi ro, dịch vụ marketing, bán hàng và quản lý bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của công ty.

Trong tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn hiện nay, năm 2016 là năm tiếp tục củng cố giải quyết các tồn đọng nhằm ổn định hoạt động và đặt nền tảng cho việc triển khai đầu tư các dự án trọng tâm và hướng đến việc phát triển bền vững của công ty trong các năm tiếp theo.

Hội đồng quản trị công ty tin tưởng rằng với sự ủng hộ và đồng thuận của quý cổ đông, sự nỗ lực và đoàn kết của tập thể lãnh đạo đơn vị và người lao động cùng sự tin 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

1. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2015

Năm 2015, thị trường bất động sản đã khởi sắc so với những năm trước, những dự án phù hợp với nhu cầu ở của khách hàng vẫn được đón nhận tích cực. Bên cạnh đó việc tiếp cận nguồn vốn đối với cả doanh nghiệp và người mua nhà đều thuận lợi hơn.

Trong điều kiện này, công ty đã có bước chuyển biến tích cực trong việc triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án trọng điểm.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Trong năm 2015, doanh thu công ty được ghi nhận từ 2 dự án Lô E6 (An Phú – An Khánh, Quận 2, Tp.HCM) và KDC 6B (Lô 8) (Bình Chánh, Tp.HCM). Hoạt động xây lắp được ghi nhận từ việc xây dựng các công trình trong các dự án của công ty. Các bất động sản cho thuê vẫn ổn định trong thời gian qua.

Kết quả hoạt động đầu tư - kinh doanh năm 2015 đạt được như sau:

STT	CHỈ TIÊU SX KINH DOANH	KẾ HOẠCH (triệu đồng)	THỰC HIỆN (triệu đồng)	% KẾ HOẠCH
1	Doanh thu	242.000	216.279	89,37%
	<i>Kinh doanh nhà</i>	<i>180.000</i>	<i>124.052</i>	<i>68,92%</i>
	<i>Xây lắp</i>	<i>50.000</i>	<i>73.775</i>	<i>147,55%</i>
	<i>Dịch vụ và tài chính</i>	<i>12.000</i>	<i>18.452</i>	<i>153,77%</i>
2	Chi phí đầu tư	450.000	80.486	17,89%
3	Lợi nhuận	20.000	7.159	35,80%

ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Công ty tiếp tục đầu tư các dự án trọng điểm:

- *Dự án Long Thới – Nhơn Đức (huyện Nhà Bè):*
 - Dự án khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức (huyện Nhà Bè) có quy mô 55,4 ha với quy hoạch 701 căn nhà phố, 264 căn biệt thự và 1.066 căn hộ chung cư.
 - Công ty đang đầu tư giai đoạn 1 của dự án với sản phẩm là nhà phố và biệt thự. Hạ tầng giao thông của dự án đã hoàn thành khoảng 60%. Các tiện ích khác của dự án như siêu thị, hồ bơi,... đã được xây dựng.
 - Năm qua, công ty đã quảng bá dự án đến khách hàng.
- *Dự án Intresco Plaza:*
 - Cao ốc phức hợp căn hộ - khách sạn – thương mại – dịch vụ cao 22 tầng được xây dựng trên diện tích khuôn viên 6.581 m² nằm trên góc đường Lý Chính Thắng – Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Q.3, Tp.HCM). Thời gian xây dựng dự kiến khoảng 3 năm. Đến nay, về cơ bản dự án đã hoàn chỉnh các pháp lý.

- *Dự án Thiên Phú Intresco Highland (Đắk Nông) (10,7 ha):* tiếp tục hoàn thiện các pháp lý cần thiết.

Hoàn chỉnh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu dân cư 6B để thu hồi phần tiền còn lại và kết thúc dự án.

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Thực hiện chủ trương HĐQT về việc thoái vốn tại các công ty liên kết, công ty đã chào bán đến các đối tác tiềm năng, tuy nhiên do kinh tế còn khó khăn – thị trường chứng khoán sụt giảm nên việc thu hồi vốn không khả quan.

- Đến nay, công ty còn đầu tư vốn vào 8 đơn vị (trong đó có 01 công ty con) với tổng vốn đầu tư là 170,05 tỉ đồng.

CÔNG TÁC QUẢN TRỊ

- Thực hiện chính sách tiết kiệm trong các hoạt động nhằm giảm chi phí quản lý.
- Báo cáo và công bố thông tin đại chúng đầy đủ và kịp thời.
- Tổ chức các buổi trao đổi thông tin với các công ty chứng khoán và các quỹ đầu tư.

ĐÁNH GIÁ

- Những mặt làm được
 - Các pháp lý quan trọng của 2 dự án lớn (Intresco Plaza và KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM) đã hoàn thành cơ bản.
 - Tiếp tục thu hẹp những dự án nhỏ lẻ và hoàn chỉnh các pháp lý cần thiết để kết thúc các dự án đã kinh doanh.
 - Hoàn thành việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Khu dân cư 6B – Lô 8 (Bình Chánh) và thu hồi giá trị còn lại của hợp đồng.
- Những mặt hạn chế
 - Việc triển khai dự án Intresco Plaza còn chậm do bị tác động bởi yếu tố khách quan như pháp lý, thị trường và cả chủ quan của công ty.

2. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2016

Năm nay công ty tiếp tục đầu tư và kinh doanh dự án KDC Long Thới (Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè) và Trung tâm TM-DV-Căn hộ-Khách sạn Intresco Plaza; đồng thời tìm hiểu các dự án khác để có thể khai thác ở thời điểm thích hợp trong tương lai.

Mục tiêu

- Đầu tư và kinh doanh dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè – Tp.HCM.
- Triển khai xây dựng dự án Intresco Plaza.
- Thoái vốn đầu tư tài chính theo phương thức phù hợp.
- Hoàn chỉnh pháp lý để kết thúc các dự án đã kinh doanh.

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2016

Kinh doanh

- Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức (Nhà Bè): tiếp tục kinh doanh các khu đất ở (nhà phố, biệt thự) theo hình thức bán nền hoặc nhà thô. Đồng thời khai thác kinh doanh một số hạng mục dịch vụ khác trong khu dân cư.
- Intresco Plaza: năm nay công ty sẽ quảng bá dự án đến đối tượng khách hàng tiềm năng và dự kiến sẽ huy động vốn từ năm 2017.

Trong năm 2016, doanh thu sẽ được ghi nhận từ dự án KDC Long Thới và từ hoạt động xây lắp, cho thuê bất động sản.

STT	HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ (triệu đồng)
I	DOANH THU	450.000
1	Kinh doanh nhà	450.000
2	Xây lắp	60.000
3	Dịch vụ	12.000
II	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	20.000

PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN

- Đầu tư dự án

Sau thời gian giãn tiến độ đầu tư dự án do thị trường bất động sản trầm lắng, năm nay công ty tập trung đầu tư vào 2 dự án lớn là Khu dân cư Long Thới (Nhà Bè, Tp.HCM) và dự án Intresco Plaza, đồng thời hoàn chỉnh hồ sơ các dự án cũ để kết thúc dự án và thu phần tiền còn lại.

- *Dự án Cao ốc Căn hộ - TMDV – Khách sạn Intresco Plaza (Quận 3 – Tp.HCM):* dự kiến khởi công dự án Quý III/2016.
- *Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức – Nhà Bè 55,4ha :* tiếp tục đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiến độ kinh doanh. Xây dựng tiếp một số hạng mục phục vụ cư dân dự án và lân cận như hồ bơi, khu giải trí,...
- *Khu đất 6F Ngô Thời Nhiệm, Quận 3, Tp.HCM:* hoàn thành việc định giá khu đất, đóng tiền sử dụng đất và chuyển nhượng dự án.
- *Dự án Thiên Phú Intresco Highlands Đak Nông 10,7ha:* hoàn thành thủ tục giao đất giai đoạn 2.

- Đầu tư tài chính

Tiếp tục tìm đối tác chuyển nhượng phần vốn đã đầu tư hoặc tiếp tục triển khai các dự án của các đơn vị liên kết để thu hồi vốn.

- Công tác kinh doanh – Tiếp thị
 - Quảng bá 2 dự án lớn là KDC Long Thới và Cao ốc Intresco Plaza đến khách hàng tiềm năng.
 - Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.
 - Tìm kiếm khách hàng để chào bán các sản phẩm của công ty.

- Công tác tài chính
 - Tìm nguồn vốn đầu tư dự án Intresco Plaza và KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè, Tp.HCM theo hình thức phù hợp.
 - Tăng cường thu hồi công nợ đối với các dự án đã kinh doanh.
 - Tiết giảm chi phí, tăng hiệu quả quản lý.
- Công tác quản trị
 - Bổ sung thêm chức năng hoạt động của công ty như giáo dục, khách sạn để khai thác hết các sản phẩm của dự án.

RỦI RO THỰC HIỆN

Kế hoạch này có thể không đạt được nếu:

- Nhu cầu khách hàng đối với sản phẩm công ty thấp hơn kỳ vọng.
- Pháp lý hoàn chỉnh dự án có thể không hoàn thành do yếu tố khách quan.

Năm 2016 tiếp tục là năm đầy thử thách đối với Công ty, 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

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quyền hạn được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng Cổ Đông tình hình thực hiện kiểm soát hoạt động của Công ty INTRESCO năm 2015 như sau:

1. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Kiểm soát việc thực hiện nghị quyết của Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị.
- Kiểm soát quá trình xây dựng và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Kiểm soát báo cáo tài chính của công ty.
- Kiểm soát việc xây dựng và thực hiện kế hoạch phân phối lợi nhuận, bảo toàn vốn của công ty.

2. Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám Đốc

Hoạt động của Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban Giám Đốc được phối hợp tốt, cởi mở, đoàn kết nhằm tạo mọi điều kiện thuận lợi cho nhau để cùng hoàn thành nhiệm vụ do Đại hội cổ đông giao phó, tất cả đều làm việc trên tinh thần nghiêm túc, chặt chẽ, thường xuyên lắng nghe, trao đổi, thảo luận những vướng mắc tồn tại, khắc phục những mặt yếu kém, phát huy những thành tích trong quản lý kinh doanh.

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2015 Hội đồng quản trị thường xuyên họp, thực hiện tốt các vấn đề trọng yếu như sau:

- Họp HĐQT và BGD để củng cố các mặt hoạt động của Công ty nhằm hạn chế những rủi ro trong kinh doanh, chấn chỉnh lại những điểm yếu trong quản lý điều hành để từng bước ổn định kinh doanh của Công ty, chấp hành tốt những quy định chủ trương của nhà nước cũng như quy định của ngành tài chính và thuế.
- Việc đầu tư được cân nhắc kỹ trước khi quyết định.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đúng với chức năng và pháp luật hiện hành, bảo toàn nguồn vốn công ty, đảm bảo dần có cổ tức cho cổ đông, hoàn thành nghĩa vụ với ngân sách nhà nước, ổn định thu nhập cho người lao động.
- Tuân thủ và thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên.
- Ổn định tổ chức nhân sự và chế độ lương phù hợp với thực trạng công ty nhằm hướng đến sự phát triển bền vững.

4. Về công tác tài chính kế toán

Ban Kiểm Soát đã thực hiện việc kiểm soát báo cáo tài chính của Công ty và thống nhất với kết quả như sau :

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ sách kế toán được thực hiện theo đúng quy định.
- Báo cáo tài chính đã trình bày trung thực và rõ ràng tình hình tài chính của Công ty tại các thời điểm cuối năm; phù hợp với chuẩn mực kế toán VN và các quy định hiện hành của pháp luật.

5. Về hoạt động sản xuất kinh doanh

- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Quyết định của Hội đồng quản trị V/v giao chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015 trong điều kiện nền

kinh tế nói chung có những thuận lợi, thị trường bất động sản nói riêng đã có những chuyển biến tích cực nhưng không phải đã hết những khó khăn, tập thể Ban điều hành Công ty vẫn tiếp tục nỗ lực cố gắng tìm nhiều biện pháp phát triển sản xuất kinh doanh, tập trung vào các dự án lớn có hiệu quả, hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án có thể khai thác. Thực hiện tái cơ cấu nguồn vốn, tập trung thu hồi công nợ, tinh gọn bộ máy tổ chức, minh bạch hóa hoạt động và thông tin theo qui định công ty niêm yết.

6. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015

- Doanh thu đạt 89,37% kế hoạch, đạt 45,84% so với năm trước.
- Lợi nhuận đạt 38,85% kế hoạch, vượt 0,17% so với năm trước.
- Giá vốn hàng bán 170,233 triệu đồng chiếm tỷ trọng 80% doanh thu, giảm 11,04% so với năm trước.
- Về chi phí công ty thực hiện tiết giảm chi phí. Cụ thể chi phí bán hàng 1,589 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 0,75% doanh thu giảm 9,005 tỷ đồng so với năm trước; chi phí quản lý 15,206 tỷ đồng chiếm tỷ trọng 7,15% doanh thu, tăng so với năm trước 5,413 tỷ đồng tăng chủ yếu do năm 2014 hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi 3,7 tỷ đồng.

Cụ thể

ĐVT: Triệu đồng

STT	NỘI DUNG	KẾ HOẠCH 2015	THỰC HIỆN 2015	SỐ SÁNH TH/KH	SỐ SÁNH TH15/TH14
1	Doanh thu và các khoản thu nhập.	242.000	216.279	89,37%	45,84%
2	Lợi nhuận trước thuế	20.000	7.771	38,85%	100,71%
3	Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ		7.159		

Kết quả trên cho thấy, trong năm 2015 công ty duy trì được kinh doanh có hiệu quả. Điều này cho thấy hoạt động kinh doanh của công ty đã dần được phục hồi, thể hiện ở các chỉ số suất sinh lời của công ty như sau:

- Suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) đạt 0,32%.
- Suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 0,49%.
- Suất sinh lời trên doanh thu (ROS) đạt 3,40% tăng 1,85% so với năm trước.

7. Báo cáo tài chính hợp nhất đến ngày 31/12/2015 (đã kiểm toán)

ĐVT: Triệu đồng

TÀI SẢN		NĂM 2015	NĂM 2014
I -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.906.305	1.769.513
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	8.561	9.227
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-

3.	Các khoản phải thu ngắn hạn	280.247	159.777
4.	Hàng tồn kho	1.614.676	1.599.110
5.	Tài sản ngắn hạn khác	2.821	1.398
II -	TÀI SẢN DÀI HẠN	402.742	396.487
1.	Các khoản phải thu dài hạn	18.162	1.598
2.	Tài sản cố định	55.190	56.810
3.	Bất động sản đầu tư	53.569	61.697
4.	Tài sản dở dang dài hạn	-	-
5.	Đầu tư tài chính dài hạn	272.966	273.168
6.	Tài sản dài hạn khác	2.855	3.214
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.309.047	2.166.000
NGUỒN VỐN		NĂM 2015	NĂM 2014
I -	NỢ PHẢI TRẢ	815.107	679.412
1.	Nợ ngắn hạn	495.815	280.630
2.	Nợ dài hạn	319.292	398.782
II -	VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.493.940	1.486.588
1.	Vốn chủ sở hữu	1.493.940	1.486.588
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.309.047	2.166.000

8. Các chỉ tiêu phân tích

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2014	SO SÁNH NĂM 2015/2014
1	Hệ số tài trợ	0.64	0.69	-0.05
2	Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	2.83	3.19	-0.36
3	Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	2.33	2.60	-0.27
4	Hệ số khả năng thanh toán nhanh	0.02	0.03	-0.01
5	Tỷ suất đầu tư tổng quát	17.44%	18.31%	-0.87%
6	Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	2.39%	2.62%	-0.23%
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	1.06%	1.06%	0.00%
8	Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	35.30%	31.37%	3.93%
9	Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	0.32%	0.34%	-0.02%
10	Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	0.49%	0.49%	0.00%
11	Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	3.40%	1.55%	1.85%

Những chỉ tiêu phân tích trên cho thấy:

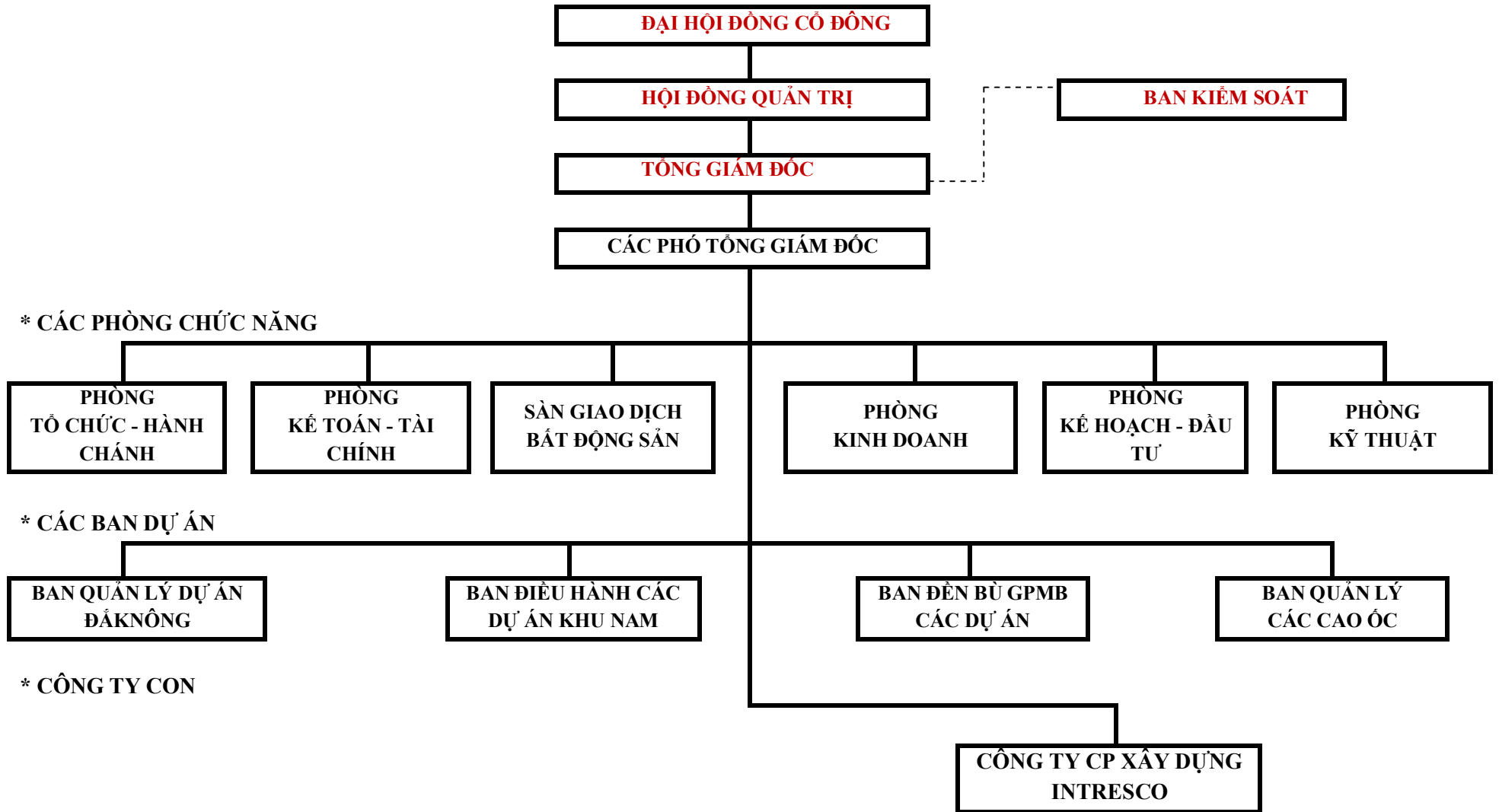
- Hệ số tài trợ là 0,64 lần hay nói cách khác vốn chủ sở hữu chiếm 64% tổng nguồn vốn của Công ty, phản ánh Công ty có khả năng tự đảm bảo về mặt tài chính và mức độ độc lập về mặt tài chính cao.
- Thông qua các chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán như: hệ số khả năng thanh toán tổng quát là 2,83 lần giảm 0,36 lần so với năm 2014; hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn là 2,33 lần giảm 0,27 lần so với năm 2014 và hệ số khả năng thanh toán nhanh là 0,02 lần giảm 0,01 lần so với năm 2014. Các chỉ số thanh toán của công ty đều giảm nhưng công ty vẫn có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn. Tuy nhiên khả năng thanh toán nhanh của công ty vẫn chưa được đảm bảo, nguồn vốn chưa được lưu thông còn tồn đọng, dòng tiền thu về hạn chế.
- Số liệu và phân tích trên cho thấy tính hình sản xuất kinh doanh của công ty đã bắt đầu kinh doanh có lãi. Đây cũng là một phần kết quả phấn đấu nỗ lực của Ban lãnh đạo và tập thể những người lao động của công ty.
- Công ty cần chủ động nguồn vốn triển khai các dự án dở dang, đẩy mạnh công tác tiếp thị kinh doanh, có sự điều chỉnh giá bán linh hoạt. Cần phải tiết giảm chi phí sản xuất, thực hiện khoán doanh thu, chi phí để tiến tới kinh doanh có hiệu quả cao, củng cố niềm tin cho khách hàng và nhà đầu tư.
- Trong năm 2016, theo dự báo vẫn có nhiều khó khăn tuy nhiên sau giai đoạn đầu tư hiện nay 2 dự án lớn nhất của Công ty đã bắt đầu đi vào giai đoạn kinh doanh như dự án Long thới, dự án Lý Chính Thắng sẽ tạo ra dòng tiền và lợi nhuận cho Công ty trong thời gian tới.

Nhìn chung, Công ty thực hiện đúng quy định của Nhà nước về hạch toán kế toán. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính.

Từ những nhận xét và đánh giá trên, Ban kiểm soát thống nhất với báo cáo tài chính năm 2015 đã kiểm toán và nhận thấy năm 2015 Công ty đã cố gắng duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả.

VIII. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức



2. Hội Đồng quản trị - Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thúc Quang

Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1957

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

Ông Quang có 25 năm làm việc tại công ty, lần lượt đảm nhiệm các vị trí quan trọng tại phòng kỹ thuật và phòng Thiết kế của công ty. Năm 1997, ông giữ chức vụ Phó Giám Đốc công ty. Năm 2001, Ông là thành viên HĐQT đồng thời là Phó Tổng giám đốc, tháng 9/2010 ông giữ vai trò là quyền chủ tịch HĐQT, đến tháng 5/2011 ông được đại hội đồng cổ đông công ty bầu lại vào Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2011-2016 và giữ vai trò là Chủ Tịch Hội Đồng Quản trị công ty nhiệm kỳ 2011-2016.

Ông Trương Minh Thuận

Tổng Giám Đốc – Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Ông Thuận có 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp, bất động sản và đã đảm nhiệm các vai trò chủ chốt của Xí nghiệp Xây dựng Số 2 - đơn vị trực thuộc công ty. Năm 2005, ông là Phó Tổng Giám Đốc Công ty. Năm 2006, ông được bầu vào HĐQT công ty. Hiện ông là thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc công ty và là Chủ Tịch HĐQT công ty CP Xây Dựng Intresco

Bà Dương Thanh Thủy

Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1961

Bà Thủy hiện là Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Trung Thủy. Bà có rất nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và điều hành doanh nghiệp. Từ năm 2001 đến nay bà là thành viên HĐQT công ty.

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 Thiết kế Kiến trúc Tương lai. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015.

Ông Nguyễn Mạnh

Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1975

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Ông Mạnh đang là kế toán trưởng - Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương lai. Ông tham gia vào HĐQT công ty nhiệm kỳ từ tháng 8/2015.

Bà Lê Thị Khánh Xương

Ủy viên HĐQT (từ nhiệm từ tháng 8/2015)

Năm sinh: 1955

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Ông Lê Tuấn

Ủy viên HĐQT (từ nhiệm từ tháng 8/2015)

Năm sinh: 1984

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

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

Năm sinh: 1973

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

Ông chí có hơn 18 năm công tác tại Phòng Kế toán tài Chính công ty. Năm 2009. ông giữ chức vụ kế Toán Trưởng Công ty cho đến nay. 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.

Ông Nguyễn Bá Đài - Phó tổng Giám Đốc (Nghỉ hưu từ tháng 11/2015)

Năm sinh: 1955

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư địa chất

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.

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.

4. Cơ cấu người lao động

Stt	Chỉ tiêu	Số CBCNV	Tỷ trọng
1	Tổng số lao động	94	
2	Phân theo trình độ lao động:	94	100%
	Thạc sĩ	02	2,13%
	Đại học	43	45,74%
	Cao đẳng	03	3,19%
	Trung cấp	6	6,38%
	Trình độ khác	40	42,55%

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

- 100% CBCNV tham gia đóng BHXH, BHYT, BHTN theo quy định.
- Thực hiện đầy đủ và kịp thời chế độ chính sách cho người lao động khi nghỉ việc, hưu trí, nghỉ ốm đau, hộ sản v.v...
- 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 25/03/2016

	Số lượng CP	Tỷ lệ
Vốn nhà nước	11.158.593	16,15%
Tổ chức		
+ Cổ phiếu quỹ	440.360	0,64%
+ Trong nước	12.065.009	17,46%
+ Ngoài nước	13.193.943	19,10%
Cá Nhân:		
- Trong nước	31.857.068	46,11%
- Ngoài nước	371.715	0,54%
TỔNG	69.086.688	100%

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Nguyễn Hoàng Minh Đạt	Ông Nguyễn Bá Đài – Phó Tổng Giám đốc công ty	1.000		16.000		Mua
2	Nguyễn Minh Trí	Cổ đông lớn	3.710.990	5,37%	3.260.990	4,72%	Bán
3	Korea Investment Management Co., Ltd	Cổ đông lớn	3.536.820	5,12%	3.436.820	4,97%	Bán
4	Vietnam Azalea Fund Limited	Cổ đông lớn	13.729.300	20%	7.062.633	10,29%	Bán
5	Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn	0	0%	6.666.667	9,71%	Mua

Cổ đông Nhà nước và cổ đông lớn

STT	Tên Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một Thành Viên	41 Sương Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	11.158.593	16,15 %
2	VIETNAM AZALEA FUND LIMITED	Tầng 8, Capital Place, 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp.HCM	7.062.633	10,29%
3	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	6.666.667	9,71%
Tổng cộng			24.887.893	36,02 %

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN

➤ Trụ sở

Địa chỉ : 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : 84-8-39254255

Fax : 84-8-39254256

Email : resco@rescovn.com

Website : www.rescovn.com

➤ Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh địa ốc, kho, bãi, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, nhà ở. Kinh doanh dịch vụ kho, bãi, văn phòng cho thuê. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật. Trang trí nội thất. Sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng, nâng cấp các loại công trình xây dựng. Sản xuất, lắp đặt, sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng và kinh doanh thang máy, các thiết bị nhà cao cấp và cao tầng. Kinh doanh vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, vật liệu trang trí nội thất. Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đầu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Quản lý bất động sản. Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát xây dựng và giám sát thi công). Lập dự án đầu tư. Dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng. Mua bán vật tư, máy móc thiết bị thuộc ngành xây dựng.

VIETNAM AZALEA FUND LIMITED

Quỹ Vietnam Azalea Fund (VAF) thuộc Mekong Capital, được khai trương vào tháng 6 năm 2007 và quản lý 64 triệu đô la Mỹ vốn cam kết. Mục tiêu đầu tư của Quỹ là các doanh nghiệp blue-chip của Việt Nam, bao gồm cả các doanh nghiệp tư nhân lẫn các doanh nghiệp quốc doanh.

➤ **Trụ sở**

Địa chỉ : Capital Place, Tầng 8, số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : 84-8-38273161

Fax : 84-8-38273162

Email : info@mekongcapital.com

Website : www.mekongcapital.com

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 30/3/2016, Công ty có 60 cổ đông nước ngoài, sở hữu 13.565.658 cổ phần, chiếm tỷ lệ 19,64% 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, thấp hương tưởng niệm các vị anh hùng tại nghĩa trang liệt sỹ ...
- Lĩnh vực giáo dục: tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con cán bộ công nhân viên nghèo học giỏi...
- Từ thiện – xã hội: ủng hộ đồng bào bị thiên tai, tặng quà cho người nghèo nhân dịp lễ tết, ...

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch ITC theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 9 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thúc Quang	Chủ tịch	
Ông Trương Minh Thuận	Thành viên	
Bà Dương Thanh Thủy	Thành viên	
Ông Nguyễn Mạnh	Thành viên	bổ nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	bổ nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Ông Lê Tuấn	Thành viên	miễn nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015
Bà Lê Thị Khánh Xương	Thành viên	miễn nhiệm vào ngày 11 tháng 8 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Bá Đài	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm vào ngày 1 tháng 12 năm 2015
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 và 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Tương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016



Ernst & Young Vietnam Limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

**Building a better
working world**

Số tham chiếu: 60792124/17793873-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 25 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.



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 2015, 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



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2013-004-1

Ngô Bửu Quốc Đạt
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2198-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.906.305.128.315	1.769.513.167.884
110	I. Tiền	4	8.561.609.600	9.227.714.037
111	1. Tiền		8.561.609.600	9.227.714.037
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		280.246.569.539	159.777.090.132
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	67.083.274.103	33.045.466.149
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	192.083.245.547	85.357.719.410
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	23.603.790.411	44.961.482.605
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(2.523.740.522)	(3.587.578.032)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.614.676.274.673	1.599.109.898.710
141	1. Hàng tồn kho		1.628.002.847.525	1.612.436.471.562
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(13.326.572.852)	(13.326.572.852)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.820.674.503	1.398.465.005
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.127.095.149	386.570.209
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		4.445.640	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	1.689.133.714	1.011.894.796
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		402.742.251.281	396.486.964.548
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		18.161.561.358	1.597.561.358
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	5.090.346.579	4.918.346.579
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	20.503.961.607	4.315.961.607
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	5, 7	(7.432.746.828)	(7.636.746.828)
220	II. Tài sản cố định		55.190.315.527	56.810.079.208
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	17.266.620.269	18.886.383.950
222	Nguyên giá		45.002.337.780	45.002.337.780
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.735.717.511)	(26.115.953.830)
227	2. Tài sản vô hình	10	37.923.695.258	37.923.695.258
228	Nguyên giá		37.961.395.258	37.961.395.258
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.700.000)	(37.700.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	53.569.091.715	61.696.692.627
231	1. Nguyên giá		70.129.673.289	76.700.100.188
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(16.560.581.574)	(15.003.407.561)
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	12	272.966.195.954	273.168.443.857
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	12.1	234.135.875.954	234.338.123.857
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.2	47.755.320.000	47.755.320.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.2	(8.925.000.000)	(8.925.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.855.086.727	3.214.187.498
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.2	2.855.086.727	3.214.187.498
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.309.047.379.596	2.166.000.132.432

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		815.107.094.555	679.412.222.266
310	I. Nợ ngắn hạn		495.815.165.363	280.630.230.548
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	48.977.228.906	33.700.327.766
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	55.718.499.311	39.096.362.511
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	27.672.116.544	29.813.208.120
314	4. Phải trả người lao động		586.702.000	892.249.891
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	12.750.900.479	9.483.745.598
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.968.760.641	2.118.216.175
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	149.768.122.901	23.444.741.514
320	8. Vay ngắn hạn	19	197.507.968.344	141.925.584.720
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		950.816.400	630.678.934
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(85.950.163)	(474.884.681)
330	II. Nợ dài hạn		319.291.929.192	398.781.991.718
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	151.089.678.479	187.042.552.936
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.462.272.538	5.462.272.538
337	3. Phải trả dài hạn khác	18	-	126.972.666.909
338	4. Vay dài hạn	19	158.964.595.326	75.095.528.941
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		3.775.382.849	4.208.970.394
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.493.940.285.041	1.486.587.910.166
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.493.940.285.041	1.486.587.910.166
411	1. Vốn cổ phần	20.1	690.866.880.000	690.866.880.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		690.866.880.000	690.866.880.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	974.114.436.600	974.114.436.600
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	57.548.003.887	57.548.003.887
421	5. Lỗ lũy kế	20.1	(225.431.309.776)	(232.590.836.530)
421a	- Lỗ lũy kế đến cuối năm trước		(232.590.836.530)	(239.870.476.537)
421b	- Lợi nhuận sau thuế của năm hiện hành		7.159.526.754	7.279.640.007
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		6.667.391.941	6.474.543.820
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.309.047.379.596	2.166.000.132.432

Phạm Văn Khanh

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	212.789.792.515	453.534.358.319
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	212.789.792.515	453.534.358.319
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(170.233.883.244)	(412.903.782.200)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.555.909.271	40.630.576.119
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	941.148.227	6.607.135.486
22	7. Chi phí tài chính	23	(12.295.101.688)	(23.027.203.200)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.295.101.688)	(22.166.604.493)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	12.1	(202.247.903)	(934.763.854)
25	9. Chi phí bán hàng	24	(1.589.580.846)	(10.594.211.371)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(15.206.806.291)	(9.790.371.280)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		14.203.320.770	2.891.161.900
31	12. Thu nhập khác	25	2.548.213.238	11.714.718.998
32	13. Chi phí khác	25	(9.040.058.362)	(7.062.097.547)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	25	(6.491.845.124)	4.652.621.451
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		7.711.475.646	7.543.783.351
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	-	(58.257.092)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	26.2	(359.100.771)	(185.340.187)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		7.352.374.875	7.300.186.072
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		7.159.526.754	7.279.640.007
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		192.848.121	20.546.065
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	104	106
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4	104	106

Phạm Văn Khanh
Người lập

Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Trương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		7.711.475.646	7.543.783.351
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 11	4.368.551.168	5.586.677.338
03	Hoàn nhập dự phòng		(417.700.203)	(7.966.043.508)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.642.461.685)	(4.948.609.514)
06	Chi phí lãi vay	23	12.295.101.688	22.166.604.493
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20.314.966.614	22.382.412.160
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(136.718.661.455)	85.558.474.366
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(15.566.375.963)	70.880.102.297
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(8.196.051.844)	82.935.701.558
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(740.524.940)	674.394.057
13	Tiền lãi vay đã trả		(9.656.968.447)	(33.757.126.761)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(22.749.364.220)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.594.706.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.633.502.424)	(336.550.163)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(149.602.412.459)	205.588.043.294
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		-	(572.924.303)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		7.834.985.115	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	7.832.000.000
27	Tiền lãi và cổ tức nhận được		935.872.898	1.303.033.550
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		8.770.858.013	8.562.109.247
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		276.449.149.670	50.379.244.917
34	Tiền trả nợ gốc vay		(136.283.699.661)	(257.902.155.389)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		140.165.450.009	(207.522.910.472)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(666.104.437)	6.627.242.069
60	Tiền đầu năm		9.227.714.037	2.600.471.968
70	Tiền cuối năm	4	8.561.609.600	9.227.714.037



Phạm Văn Khanh
Người lập



Đoàn Hữu Chí
Kế toán trưởng



Tương Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2016

