



*Hà Nội, ngày 1 tháng 7 năm 2009*

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ IPA NĂM 2008**

### **Danh sách Hội đồng quản trị năm 2008**

Theo Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị có 5 thành viên. Đại hội đồng cổ đông ngày 10/06/2006 đã bầu các ông/bà có tên sau vào Hội đồng quản trị:

Ông Vũ Hiền	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Lưu Thụy	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Ngọc Thanh	Thành viên Hội đồng quản trị
Bà Phạm Minh Hương	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Trần Công Ích	Thành viên Hội đồng quản trị (Bầu bổ sung 1/12/07)

### **PHẦN I: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2008**

#### **I. Đánh giá tình hình chung**

Cuộc khủng hoảng kinh tế, tài chính toàn cầu đã ảnh hưởng toàn diện đến nền kinh tế Việt Nam, thể hiện rõ nhất là sự suy giảm của thị trường chứng khoán, tài chính, bất động sản năm 2008. Công ty CP Tập đoàn đầu tư IPA mới thành lập năm 2006, hoạt động trong lĩnh vực chứng khoán, đầu tư bất động sản là tâm điểm của sự suy giảm này đã không tránh khỏi những khó khăn, tổn thất có lúc tưởng như không thể qua khỏi. Tuy nhiên, nhờ bám sát thị trường, với nỗ lực vượt bậc của toàn thể CBCNV, Ban điều hành và HĐQT; được sự động viên đóng góp của cổ đông đã giúp Công ty IPA thoát cơn hiểm nghèo, mặc dù có nhiều tổn thất trong năm 2008 để đến nay 6 tháng đầu năm 2009 đã từng bước phục hồi và tiếp tục đi lên.

Các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2008 đã tập trung cao độ vào việc ứng phó các tác động của khủng hoảng tài chính, sự suy giảm thị trường chứng khoán, lạm phát và chính sách thắt chặt tiền tệ cụ thể như sau:

- Tập trung mọi nỗ lực để thanh toán nợ, tránh vỡ nợ trong điều kiện các ngân hàng, thể chế tài chính thắt chặt tín dụng và tăng lãi suất cho vay đến 22-24%. Cuối 2007 nợ ngắn hạn của IPA là 1.900 tỷ đồng đến cuối 2008 đã trả còn lại 749 tỷ đồng.
- Cắt giảm chi phí hoạt động, tinh giảm bộ máy, điều chỉnh định hướng hoạt động đầu tư kinh doanh, duy trì các hoạt động chính của Công ty và thực hiện điều hành linh hoạt.

- Tăng cường hoạt động giám sát rủi ro, quản lý tài sản, giám sát hoạt động của Ban điều hành.
- Duy trì các hoạt động đúng chức năng nhiệm vụ qui định trong điều lệ Công ty như: Tổ chức Hội nghị các nhà đầu tư, duy trì các hoạt động quan hệ cổ đông, lấy ý kiến cổ đông trên mạng, chia cổ tức 2007 và thực hiện các hoạt động xã hội khác.

## **II. Các hoạt động cụ thể của Hội đồng quản trị năm 2008**

1. Đánh giá, phân loại các tài sản đã đầu tư, chọn bán một số tài sản để có nguồn vốn trả nợ và duy trì hoạt động hàng ngày. Các nghị quyết cụ thể về vấn đề trên gồm:

- Quyết định bán toàn bộ cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phòng.
- Bán toàn bộ cổ phần do IPA sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Văn hoá Kinh tế (252 Hoàng Quốc Việt )
- Bán một phần cổ phần của Công ty cổ phần đầu tư và vận tải Vinashin (VSP)
- Rút vốn khỏi Dự án khu công nghiệp cảng Tam Hiệp, Quảng Nam.
- Trả các khoản vay ngân hàng, nợ đến hạn. Cơ cấu lại nợ, khai thác nguồn vay khác, vay cổ đông lớn để có nguồn vốn hoạt động. Đến nay Công ty đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ đúng hạn giữ được tín nhiệm với các Ngân hàng và bạn hàng.

2. Duy trì các dự án đầu tư có triển vọng và phát triển một số dự án trọng điểm phù hợp tình hình cụ thể từng dự án, cụ thể là:

- Đẩy nhanh các thủ tục đầu tư Dự án “Khu đô thị sinh thái Lũng Xuân” quy mô 200ha tại xã Lũng Xuân, huyện Thạch Thất, Hà Nội. Thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển Lũng Xuân.
- Đầu tư tăng tỷ lệ cổ phần trong các Công ty có dự án đầu tư mới có triển vọng: Công ty CP Ong Trung ương, Công ty CP Cơ khí ngành in, Công ty cổ phần du lịch Hội An....
- Hợp tác đầu tư xây dựng khách sạn tại 90 đường Pasteur, phường Bến Nghé, quận 1 Thành phố Hồ Chí Minh (khu đất 800m<sup>2</sup>) của Công ty CP Cơ khí ngành in mà IPA là cổ đông lớn.
- Tham gia dự thầu đầu tư xây dựng Toà nhà hỗn hợp tại Trụ sở Công ty Ong Trung ương, số 68 Nguyễn Hồng, Hà Nội mà IPA là cổ đông lớn.
- Điều chỉnh dẫn tiến độ dự án xây dựng Nhà máy thủy điện Nậm Phàng, tích cực tìm kiếm các nguồn vốn để triển khai dự án.
- Điều chỉnh dẫn tiến độ dự án khu đô thị nghỉ dưỡng biển 17 ha tại Đà Nẵng trong Công ty Cổ phần Hòn Ngọc Á Châu mà IPA tham gia 51% vốn điều lệ. Xây dựng các phương án triển khai dự án phù hợp với yêu cầu tiến độ, tình hình chung các DA khu vực và thị trường.
- Thành lập Công ty TNHH một thành viên quản lý quỹ đầu tư chứng khoán IPA với mức vốn điều lệ 50 tỷ đồng hoạt động theo quy định của Luật chứng khoán nhằm cung cấp đa dạng các dịch vụ tài chính chứng khoán của IPA

3. Tăng cường công tác quản lý tài sản đã đầu tư: cử cán bộ có năng lực vào HĐQT các Công ty, cập nhật tình hình hoạt động báo cáo HĐQT để có biện pháp ứng phó kịp thời, bán bớt cổ phần một số Công ty như: Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải

Dầu khí Vinashin (VSP); Công ty CP Dương Việt Nhật; Công ty CP Gas Sài Gòn.... Sử dụng hợp lý các trụ sở nhằm giảm chi phí, tăng nguồn thu: Trả trụ sở 100 Lò Đức, cho thuê lại văn phòng 1 Nguyễn Thượng Hiền..., Nghiên cứu xây dựng các dự án dịch vụ, dự án đầu tư mới: Dự án F&B, dự án đào tạo....

4. Về công tác cán bộ: sắp xếp bố trí lại cán bộ điều hành, cán bộ chủ chốt đảm bảo duy trì mọi hoạt động Công ty trong tình hình biến động của thị trường và đáp ứng những thay đổi về bộ máy tổ chức. Các quyết định cụ thể là:

- Miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Bà Phạm Minh Hương và bổ nhiệm ông Lê Huy Phương thay thế Bà Phạm Minh Hương;
- Bổ nhiệm chức danh Phó tổng Giám đốc đối với ông Vương Văn Tường;
- Bổ nhiệm Giám đốc các khối, phê duyệt kết quả bổ nhiệm Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng của các Công ty thành viên (VNDirect, công ty quản lý quỹ, Công ty Hòn ngọc Á Châu...)
- Hội đồng quản trị đã thành lập Hội đồng đầu tư để giúp Hội đồng quản trị trong việc thông qua các hoạt động đầu tư của Công ty bảo đảm tiến độ và yêu cầu của hoạt động kinh doanh.

5. Xây dựng quy chế hoạt động của HĐQT và ban điều hành, qui chế đầu tư, qui chế quản lý nội bộ công ty, quy chế quản lý Công ty con ...

- Xây dựng ban hành Chức năng nhiệm vụ của HĐQT
- Xây dựng Quy trình hoạt động đầu tư
- Xây dựng, ban hành qui chế quản lý các Công ty con
- Tiến hành xây dựng một số qui chế, qui trình quan trọng làm mẫu để ban điều hành mở rộng triển khai xây dựng cho các nghiệp vụ khác

6. Tổ chức hội nghị các nhà đầu tư IPA tháng 8/2008 và lấy ý kiến Đại hội cổ đông qua mạng để thông qua một số nội dung quan trọng của Công ty.

- Thông qua Điều lệ sửa đổi về tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Thông qua Báo cáo sơ bộ kết quả kinh doanh của Công ty năm 2007. Lấy ý kiến để thông qua các Báo cáo Đại hội cổ đông thường niên năm 2008 thay thế cho tổ chức Đại hội cổ đông thường niên;
- Hoàn tất thủ tục sáp nhập trên cơ sở được sự đồng ý tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 01/12/2007 và ý kiến cổ đông ngày 29/12/2007, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và hoàn tất các thủ tục sáp nhập Công ty theo đúng quy định của pháp luật.

7. Thực hiện chế độ họp định kỳ và họp bất thường để thông qua các quyết định quan trọng kịp thời cho công tác điều hành. Theo quy định của Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức họp định kỳ mỗi quý một lần để giải quyết các công việc theo kế hoạch và nghe báo cáo của Ban điều hành. Trong năm 2008 Hội đồng quản trị còn tổ chức các cuộc họp bất thường và các cuộc họp mở rộng với sự tham gia của Ban kiểm soát, Ban điều hành, các thành viên trong Hội đồng đầu tư để giải quyết kịp thời các công việc phát sinh.

8. Thực hiện chi trả cổ tức 2007 cho tất cả cổ đông theo nghị quyết ĐHCĐ

9. Về kết quả kinh doanh 2008 và 5 tháng đầu năm 2009 như sau

- Kết quả kinh doanh năm 2009

- Tổng doanh thu: 393 tỷ đồng
- Trong đó:
  - Doanh thu HĐKD: 214 tỷ đồng (175% năm 2007)
  - Doanh thu HĐ tài chính: 179 tỷ đồng (688% năm 2007)
- Tổng lỗ sau thuế: (392 tỷ đồng)
  - Lỗ/cổ phiếu: (6.649) đồng
- Kết quả kinh doanh 5 tháng 2009:
  - Tổng doanh thu thuần : 68.11 tỷ đồng
  - Trong đó:
    - Doanh thu dịch vụ TC 15.778 tỷ đồng
    - Doanh thu Đầu tư TC 49.700 tỷ đồng
    - Cổ tức, trái tức : 2.632 tỷ đồng
  - Chi phí lãi vay: 9.597 tỷ đồng
  - Chi phí quản lý chung và khấu hao: 24.430 tỷ đồng
  - Tổng chi phí : 34.027 tỷ đồng
  - Lợi nhuận trước thuế: 34.083 tỷ đồng

#### **Đánh giá:**

- Trong tình hình suy thoái kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực chứng khoán, đầu tư bất động sản đã có không ít Công ty bị thua lỗ, ngừng hay giảm hoạt động, một số doanh nghiệp đã phá sản. Tuy nhiên Công ty IPA mặc dù bị tổn thất lớn về tài sản nhưng đã thoát khỏi nguy cơ phá sản, đang hồi phục và tìm hướng phát triển; Đến nay kết quả 6 tháng 2009 Công ty đã có lãi và triển vọng cả năm sẽ tốt hơn.
- Hầu hết các tài sản hiện nay của IPA đã được phân tích, tái cơ cấu lại. Tài sản ngắn hạn đã được trích dự phòng giảm giá. Tài sản đầu tư dài hạn bao gồm giá trị sử dụng đất và các dự án đầu tư tài chính dài hạn đã được cơ cấu lại; điều này tạo điều kiện bình ổn và phát triển trong thời gian tới.
- Đội ngũ cán bộ nhất là cán bộ chủ chốt tuy đã có những thay đổi trong thời gian khủng hoảng vừa qua, nhưng về cơ bản đủ sức duy trì các hoạt động phát triển bình thường của Công ty. Đội ngũ cán bộ trẻ đầy nhiệt huyết, sáng tạo cùng với các cán bộ đã được rèn luyện, có được bài học kinh nghiệm quý giá trong thời gian qua là cơ sở để Công ty ổn định phát triển vững chắc hơn trong giai đoạn mới.

## **PHẦN II: NHỮNG TỒN TẠI CỦA HĐQT NĂM 2008**

Là Công ty mới thành lập năm 2006 trong thời kì kinh tế Việt Nam liên tục phát triển với tốc độ cao, thị trường chứng khoán nóng bỏng; Tuy nhiên khi kinh tế suy giảm Công ty IPA đã không tránh khỏi khó khăn, tổn thất, trong đó có nguyên nhân thiếu sót chủ quan về năng lực quản lý của HĐQT bên cạnh các yếu tố khách quan. Các thiếu sót của HĐQT thể hiện cụ thể như sau:

1. HĐQT đã không dự báo được mức độ suy giảm trầm trọng của thị trường tài chính chứng khoán, bất động sản nên đã tăng cường, mở rộng đầu tư vào năm 2007 khi thị trường đang nóng, nên khi thị trường đảo chiều thì bị thua lỗ nhất là các đầu tư tài chính ngắn hạn.
2. Trong các danh mục đầu tư cụ thể chưa nhận diện và đánh giá hết các rủi ro, bên cạnh đó hoạt động giám sát chưa được coi trọng đúng mức. Có thời kì, HĐQT đã quá tập trung vào điều hành cụ thể hoạt động kinh doanh, bỏ qua hoạt động giám sát. Công tác giám sát chỉ phát huy được hiệu quả khi hoạt động điều hành thực hiện theo các qui chế, qui trình nhất định và từng giai đoạn có các mục tiêu cụ thể. Cho đến nay công tác giám sát của HĐQT vẫn chưa đi vào nề nếp, chưa xây dựng được phương pháp giám sát thích hợp; Đây chính là nhiệm vụ quan trọng cần được tăng cường, hoàn chỉnh trong thời gian tới.
3. Qui hoạch tuyển dụng, sử dụng, đào tạo cán bộ chưa đáp ứng nhu cầu của Công ty và thay đổi của môi trường. Một số vị trí cán bộ chủ chốt có biến động đã gây khó khăn trong hoạt động và định hướng phát triển của Công ty. Bộ máy tổ chức thay đổi đôi khi vượt quá năng lực và khả năng thích ứng của cán bộ.
4. Phương pháp điều hành chưa mang lại hiệu quả cao, chưa tạo được tính chủ động của toàn bộ máy. Một số cán bộ điều hành tập trung nhiều vào các công việc cụ thể tạo nên sự ỷ lại, thiếu tự tin, không muốn tự chịu trách nhiệm của cấp dưới...
5. Xây dựng môi trường, quan hệ kinh doanh chưa tương xứng với yêu cầu phát triển của Công ty. Các mối quan hệ với địa phương đầu tư chưa duy trì thường xuyên. Thiếu các chuyên gia, cộng tác viên giỏi cho từng dự án cụ thể.
6. Quan hệ cổ đông chưa chặt chẽ và thiếu liên tục, chưa thu hút, tập hợp được sức mạnh chung.

### **PHẦN III: ĐỊNH HƯỚNG CÔNG TÁC HĐQT 2009**

#### **I. Đánh giá tình hình**

Năm 2009 thị trường chứng khoán, tài chính và kinh tế trong nước, quốc tế diễn biến khó lường. Đây là thử thách lớn cho toàn bộ nền kinh tế nhất là các Công ty chứng khoán, các định chế tài chính và Công ty kinh doanh bất động sản. Đến nay Chính phủ đã phải có nhiều biện pháp để trợ giúp và các Công ty cũng tích cực, chủ động điều chỉnh, thay đổi hoạt động của mình. Công ty CP IPA đã thoát khỏi thời điểm khó khăn nhất, đã hồi phục và đang tích cực tìm kiếm hướng phát triển mới vững chắc hơn.

Có được bài học kinh nghiệm trong thời gian qua, năm 2009 và tiếp theo, Công ty sẽ tập trung vào các lĩnh vực hoạt động có lợi thế để phát triển vững chắc, hiệu quả hơn. Hai lĩnh vực chính Công ty định hướng phát triển là:

- Các lĩnh vực dịch vụ, đầu tư tài chính và các hoạt động hỗ trợ, phục vụ lĩnh vực dịch vụ đầu tư tài chính cốt lõi để tạo thành hệ thống, hỗ trợ lẫn nhau.
- Đầu tư kinh doanh bất động sản trên cơ sở các tài sản hiện có và một số dự án mới mà IPA có lợi thế.

## **II. Các định hướng phát triển cụ thể**

### **1. Tiếp tục tập trung vào lĩnh vực dịch vụ tài chính và đầu tư tài chính**

- Duy trì phát triển các dịch vụ tài chính để giải quyết công việc và thu nhập thường xuyên, tạo điều kiện phát triển đầu tư. Tăng cường môi giới bán lẻ, giữ vững và tăng thị phần môi giới trên cơ sở tăng chất lượng dịch vụ, tiện ích cho khách hàng, giảm chi phí. Tìm kiếm các cơ hội hợp tác để thu hút nguồn lực, kinh nghiệm và các mối quan hệ trong lĩnh vực dịch vụ tài chính.
- Đầu tư tài chính: Trên cơ sở phân tích, đánh giá thị trường và khả năng thu hút nguồn vốn, tìm kiếm, lựa chọn những cơ hội đầu tư, kinh doanh ngắn hạn, trung hạn và cả dài hạn. Tập trung vào lĩnh vực cốt lõi đồng thời khai thác các cơ hội trong các lĩnh vực hỗ trợ để xây dựng vị thế lâu dài cho Công ty.

### **2. Đầu tư chọn lọc vào các dự án kinh doanh bất động sản**

- Tập trung duy trì, phát triển các dự án BĐS có khả năng phát triển hiệu quả mà IPA đã đầu tư phù hợp với tình hình cụ thể và thị trường từng dự án như: Thủy điện Nậm Phàng, khu đô thị nghỉ dưỡng An Vie Đà Nẵng, Pasteur HCM. Tập trung ưu thế các mối quan hệ sẵn có và khả năng huy động vốn để kinh doanh bất động sản;
- Khi đầu tư vào các Dự án này phải bảo đảm nguyên tắc thận trọng, phân thành nhiều giai đoạn, bảo đảm khả năng thu hồi vốn nhanh và tăng cường huy động vốn từ các nhà đầu tư thứ cấp.

### **3. Sử dụng, đào tạo hiệu quả đội ngũ cán bộ kết hợp thu hút tuyển chọn cán bộ tạo nên thế mạnh cạnh tranh của IPA.**

- Trên cơ sở định hướng phát triển của Công ty để qui hoạch cán bộ nhất là đội ngũ cán bộ nòng cốt trong các lĩnh vực tài chính, quản trị đáp ứng nhu cầu phát triển của cả hệ thống kể cả trong điều kiện biến động của thị trường. Xấp xếp đội ngũ cán bộ, đào tạo cán bộ trẻ năng động, nhiệt huyết tạo điều kiện được thử thách trong thực tế để trở thành cán bộ có tài năng. Nâng cao năng lực quản lý, xây dựng phương pháp điều hành hiệu quả, thiết thực coi đó là sức mạnh cạnh tranh.
- Xây dựng đội ngũ cộng tác viên, chuyên gia cao cấp trong các lĩnh vực: đầu tư, tài chính, pháp lý, các chuyên ngành mà Công ty định hướng phát triển để thu hút kinh nghiệm tài năng trong xã hội cho phát triển Công ty...và không ngừng nâng cao năng lực quản lý doanh nghiệp.
- Xây dựng một tập thể nhân viên năng động, sáng tạo có bản lĩnh, tiến tới xây dựng một sức mạnh văn hóa doanh nghiệp của IPA.

### **4. Tăng cường quản trị rủi ro và giám sát**

- Đây là công tác còn yếu của IPA cần củng cố và tăng cường. Trước hết cần tăng cường giám sát rủi ro trong toàn bộ các hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty. Tiến hành nhận diện đầy đủ các loại rủi ro ngay khi xây dựng kế hoạch, dự án, có biện pháp phòng ngừa và biện pháp xử lý kịp thời. Thực hiện giám sát thường xuyên và đột xuất song song với công tác xây dựng hoàn chỉnh các qui chế làm việc, qui trình nghiệp vụ và mục tiêu kế hoạch cụ thể làm cơ sở cho công tác giám sát điều hành.
- Thường xuyên theo dõi, cập nhật, đánh giá các tài sản và có kế hoạch cụ thể duy trì, phát triển các tài sản và cơ sở vật chất hiện có.

### 5. Các chỉ tiêu kinh tế cần đạt được năm 2009

<i>Đơn vị: Triệu đồng</i>	Thực hiện 5 tháng đầu năm 2009	KẾ HOẠCH 2009
Doanh thu thuần		
- Dịch vụ tài chính	15.778	42.000
- Đầu tư tài chính	49.700	81.000
- Cổ tức, trái tức	2.632	15.000
<b>1. Tổng doanh thu thuần</b>	<b>68.110</b>	<b>138.000</b>
Chi phí		
Chi phí lãi vay	9.597	25.000
Chi phí quản lý chung và khấu hao	24.430	61.000
<b>2. Tổng chi phí</b>	<b>34.027</b>	<b>86.000</b>
<b>3. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>34.083</b>	<b>52.000</b>
ROE		8,7%

Trên đây là toàn văn báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư IPA, kính trình Hội đồng quản trị xem xét thông qua.

**T/M Hội đồng quản trị**

Nơi nhân:

- Đại hội cổ đông;
- Lưu VP.

**Chủ tịch**

**Vũ Hiền**

(đã ký)