



BÁO CÁO

Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019.

PHẦN I: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

I. Hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018

1. Kết quả hoạt động SXKD:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH 2018	THỰC HIỆN 2018	SS TH/KH 2018
1	Tổng doanh thu	Tr.đ	25.000	27.899	111,6%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	10.500	11.242	107%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	8.840	8.987	101,6%
4	Mức cổ tức	%	12	12	100%

Nhìn chung, Công ty đã thực hiện vượt mức chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 do ĐHCĐ đề ra. Tổng doanh thu là 27.899 triệu đồng, đạt 111,6% kế hoạch; Lợi nhuận trước thuế là 11.242 triệu đồng, đạt 107% kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế là 8.987 triệu đồng, đạt 101,6% kế hoạch; dự kiến mức cổ tức là 12% đạt 100% kế hoạch. Cụ thể từng lĩnh vực hoạt động kinh doanh như sau:

- Doanh thu hoạt động kinh doanh nhà là 16.099 triệu đồng, đạt 115% so với kế hoạch. Doanh thu này chủ yếu là kết chuyển doanh thu bán nền đất Lô 4 – Tiểu khu A.

- Doanh thu hoạt động dịch vụ bất động sản là 9.955 triệu đồng, đạt 124,4% so với kế hoạch. Tất cả tài sản là bất động sản của công ty được khai thác kinh doanh ổn định và hiệu quả.

- Doanh thu dịch vụ thiết kế không hoàn thành kế hoạch vì trong năm Công ty vẫn chưa nghiệm thu được hợp đồng tư vấn thiết kế lô 14, Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2.

- Doanh thu tài chính đạt 1.468 triệu đồng, đạt 146,8% so với kế hoạch. Doanh thu hoạt động này chủ yếu là lãi tiền gửi ngân hàng.

Năm 2018, doanh thu và lợi nhuận chủ yếu từ hoạt động dịch vụ cho thuê tài sản và kết chuyển doanh thu nền đất Lô 4 – Tiểu khu A. Mặc dù doanh thu và lợi nhuận vượt kế hoạch nhưng lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản chưa ổn định, còn nhiều khó khăn. Đặc biệt là đầu tư dự án lô số 4, KDC Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2.

2. Tình hình tài chính:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018
1	Tổng tài sản	Tr.đ	166.365	198.831
2	Nợ phải trả.	Tr.đ	72.491	104.552
3	Vốn chủ sở hữu.	T.rđ	93.873	94.279
	- Vốn điều lệ	Tr.đ	52.000	52.000
4	Một số chỉ tiêu đánh giá tài chính			
	- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	43,57	52,58
	- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	56,43	47,42
	- LNST/ TTSbq (ROA)	%	9,98	5,65
	- LNST/ VCSHbq (ROE)	%	17,68	9,53
	- Khả năng thanh toán nhanh	%	139,07	99,44
	- Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,63	1,42

Nhìn chung tình hình tài chính năm 2018 lành mạnh, không có nợ xấu, nợ khó đòi. Công ty không có các khoản vay tín dụng nên áp lực về lãi vay không có. Cơ cấu vốn sử dụng hợp lý: nguồn vốn chủ sở hữu/ tổng nguồn vốn đạt 47,42%, ROE năm 2018 là 9,53% là chấp nhận được so với tình hình kinh doanh bất động sản khó khăn như hiện nay, khả năng thanh toán hiện tại được đảm bảo.

Trong năm 2018, Công ty đã thực hiện thoái vốn các khoản đầu tư không hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh chính nên luôn đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Thực hành tiết kiệm trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, giảm tối đa các chi phí nhằm giảm giá vốn. Đồng thời kiểm soát công nợ, tích cực thu hồi để giảm nợ.

3. Hoạt động đầu tư :

Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: Ủy ban nhân dân Thành phố vẫn chưa giao cho đơn vị khác thay thế Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nhà Phú Nhuận thực hiện hạ tầng kỹ thuật chính nên việc thực hiện các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư các dự án của Công ty rất khó khăn. Trong năm Công ty thực hiện các công việc như quản lý đất đã đền bù, thương lượng đền bù phần đất còn lại của các hộ dân, hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh xong quy hoạch chi tiết 1/500 Lô 4A, hồ sơ chấp thuận chủ đầu tư lô 4C.

Thực hiện thủ tục pháp lý các tài sản: Tòa nhà 37 ký con, Quận 1: Đã hoàn thành việc cập nhật biến động tài sản trên giấy chứng nhận dưới tên Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định – Fico. Công ty đang hoàn tất hồ sơ ký hợp đồng mua bán và chuyển quyền sở hữu sang Công ty. Nhà số 256-256A Bạch Đằng: Đã hoàn tất thủ tục xác nhận không còn vốn góp của Nhà nước tại Công ty Cổ phần Nosafood để bổ sung hồ sơ chuyển quyền sở hữu cho Công ty.

Dự án số 09 Công Trường Lam sơn, Quận 1: Trong năm qua tiến độ dự án cũng không có tiến triển so với năm 2017. Dự án đang vướng mắc thủ tục pháp lý về đất và chấp thuận chủ đầu tư thực hiện dự án. Phía đối tác đã thanh toán 50% giá trị hợp đồng.

Hợp tác đầu tư dự án lô số 14 KDC Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: Đây cũng là dự án thuộc KDC Bình Trưng Đông – Cát Lái nên cũng gặp những khó khăn về thực hiện thủ tục pháp lý, trong năm không triển khai đầu tư.

Hợp tác đầu tư dự án 128 Hồng Hà, Quận Phú Nhuận: Các bên hợp tác đã thực hiện hồ sơ quyết toán dự án. Phía đối tác chưa chuyển trả đủ giá trị được phân chia của công ty

Nhận xét: Việc triển khai đầu tư các dự án của Công ty chậm so với kế hoạch đề ra. Đặc biệt là dự án Lô số 4, Quận 2 có thể mang lại những rủi ro tài chính đối với Công ty vì chi phí theo thời gian. Trong khi đó Công ty chưa phát triển được dự án mới.

4. Quản trị điều hành, công tác nhân sự:

Bước đầu sắp xếp các nguồn lực tài chính, nhân sự theo nguyên tắc đảm bảo tập trung vào những lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty. Đã thực hiện chính sách tiền lương mới năm 2018, theo hướng chú trọng việc đánh giá kết quả thực hiện công việc để trả lương hiệu quả SXKD làm căn cứ để phân phối lương phù hợp cho người lao động, nâng mức đóng bảo hiểm xã hội cho người lao động theo đúng quy định của Bộ lao động và thương binh xã hội.

Phối hợp cùng Công đoàn thực hiện tốt Quy chế dân chủ ở cơ sở tại nơi làm việc, Quy chế Đối thoại định kỳ tại nơi làm việc, Thỏa ước lao động tập thể.... Việc làm của người lao động được đảm bảo. Thu nhập bình quân người lao động đạt khoảng 10.000.000 đồng/người/tháng, thực hiện đầy đủ chế độ, chính sách cho người lao động giúp cho người lao động phần nào yên tâm công tác.

II. Phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019

1. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2019:

Căn cứ vào tình hình thị trường, năng lực sản xuất, kết quả kinh doanh thực tế năm 2018, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2019 như sau:

- Tổng doanh thu : 25 tỷ.
- Lợi nhuận trước thuế : 9,8 tỷ.
- Cổ tức tối thiểu : 12%.

Đảm bảo tài chính an toàn, lành mạnh. Duy trì ổn định việc làm, đảm bảo thu nhập, đời sống của người lao động.

2. Phương hướng hoạt động:

❖ Về tổ chức nhân sự, lao động:

- Tiếp tục cơ cấu lại nhân sự hiện có theo hướng tập trung vào hoạt động kinh doanh chính. Xây dựng và thực hiện chính sách đào tạo nguồn nhân lực, phát động phong trào tự đào tạo trong mỗi người lao động.

- Tiếp tục cải tiến tiêu chuẩn đánh giá năng lực người lao động, khuyến khích lao động có trình độ chuyên môn, kỹ năng và có nhiều đóng góp vào kết quả SXKD của Công ty.

- Đảm bảo việc làm, thu nhập và các lợi ích khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể.

❖ Về hoạt động kinh doanh:

- Tiếp tục triển khai thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, thương lượng đền bù, chuẩn bị hồ sơ pháp lý dự án lô số 4 KDC Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2.

- Dự án số 09 Công Trường Lam Sơn: đề xuất với đối tác các phương án triển khai thực hiện thủ tục pháp lý.

- Dự án hợp tác kinh doanh lô số 14 KDC Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: thực hiện các công việc tư vấn, quản lý dự án. Đề xuất với đối tác các phương án triển khai đầu tư.

- Dự án hợp tác kinh doanh tại 128 Hồng Hà, Quận Phú Nhuận: Tích cực thu hồi phần giá trị còn lại của Công ty.

- Xin chủ trương đầu tư nhà 256 – 256A Bạch Đằng, Quận Bình Thạnh thành cao ốc văn phòng thương mại.

- Khai thác hiệu quả tài sản cố định của Công ty, không để trống.

- Hoàn tất thủ tục pháp lý chuyển đổi quyền sở hữu từ đối tác sang Công ty đối với Tòa nhà 37 Ký Con, Quận 1 và nhà 256-256A Bạch Đằng, Quận Bình Thạnh.

- Tìm kiếm cơ hội đầu tư để phát triển các bất động sản mới thông qua thuê hoặc hợp tác với chi phí vốn thấp.

❖ Về tài chính:

- Kiểm soát chặt chẽ việc cân đối nguồn vốn, đảm bảo tình hình tài chính ổn định, lành mạnh, xây dựng phương án vốn hóa tài sản hợp lý.

- Thường xuyên thực hiện đánh giá, kiểm soát các khoản chi phí nhằm tiết kiệm chi phí. Đồng thời xây dựng phương án phòng ngừa rủi ro tài chính có thể xảy ra.
- Tiếp tục đeo báo thu hồi công nợ, hạn chế thấp nhất nợ khó đòi.

Tóm lại, để đạt được mục tiêu ổn định và phát triển Công ty cần phải làm thật tốt các nhiệm vụ và giải pháp đã đề ra cho năm 2019, song song với việc phải dự báo tốt nhất các biến động và khó khăn của thị trường ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty để kịp thời có giải pháp phù hợp.

Trên đây là báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành.

Trân trọng.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Hữu Thắng