



Số: 02 /BC - KDN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 5 năm 2020.

## **BÁO CÁO**

### **Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020.**

#### **I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019**

##### **1. Đặc điểm tình hình**

Năm 2019, tình hình kinh tế của Việt Nam nói chung, thành phố Hồ Chí Minh nói riêng vẫn duy trì mức tăng trưởng cao và ổn định. Hội nhập kinh tế quốc tế sâu rộng, sức cạnh tranh của nền kinh tế ngày càng được nâng cao, môi trường kinh doanh ngày càng được cải thiện và minh bạch.

Thị trường bất động sản có mức tăng trưởng cao đến giữa năm, sau đó có xu hướng chậm lại. Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới. Tuy nhiên, đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những “cú sốc” và những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư.

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty phụ thuộc vào các dự án thành phần thuộc khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2 nên vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi UBND Tp. Hồ Chí Minh vẫn chưa chấp thuận chủ đầu tư hạ tầng chính, làm ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động SXKD và sự phát triển Công ty.

##### **2. Đánh giá tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch:**

Năm 2019, Công ty gặp nhiều khó khăn trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cho các dự án thành phần Lô số 4 Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2 nên các sản phẩm bất động sản tại dự án này vẫn chưa thể hoàn thiện thủ tục pháp lý. Các tài sản cố định là bất động sản mà Công ty đã mua cũng gặp khó khăn khi thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sở hữu cho công ty. Ngoài ra, đơn giá tiền thuê đất Nhà nước đối với các tài sản là bất động sản của Công ty tăng cao nhiều lần so với các năm trước đây.... Do đó đã ảnh hưởng

đáng kể đến việc triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Kết quả thực hiện chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2019 như sau:

**Bảng tóm tắt kết quả sản xuất kinh doanh**

ĐVT: Triệu đồng

| STT | CHỈ TIÊU              | KẾ HOẠCH<br>2019 | THỰC HIỆN<br>2019 | %TH/KH 2019 |
|-----|-----------------------|------------------|-------------------|-------------|
| 1   | Tổng doanh thu        | 25.000           | 24.426            | 97,7%       |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế  | 9.800            | 9.031             | 92,2%       |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế    | 8.110            | 7.537             | 93,0%       |
| 5   | Tỷ lệ cổ tức/ VDL (%) | 12%              | 12%               | 100%        |

- Tổng doanh thu đạt 24,426 tỷ đồng, đạt 97,7% kế hoạch. Trong đó:

+ Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản là 13,24 tỷ đồng, đạt 92,3% so với kế hoạch, chiếm 54% tổng doanh thu, doanh thu hoạt động này chủ yếu là kết chuyển doanh thu bán sản phẩm tại dự án thành phần Lô 4 – Tiểu khu A Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2;

+ Doanh thu hoạt động dịch vụ bất động sản là 9,5 tỷ đồng, đạt 105,5% so với kế hoạch, chiếm 39% tổng doanh thu. Tất cả tài sản là bất động sản của Công ty được khai thác hết, ổn định và hiệu quả.

+ Doanh thu tài chính đạt 1,5 tỷ đồng, đạt 250% so với kế hoạch. Doanh thu hoạt động này chủ yếu đến từ lãi tiền gửi ngân hàng. Theo kế hoạch năm 2019 Công ty sẽ bắt đầu đầu tư vào dự án tại 256-256A Bạch Đằng, Quận Bình Thạnh, nhưng hiện nay dự án này chưa đủ điều kiện pháp lý nên khoản tiền dự trù đầu tư đã phát sinh lãi.

+ Doanh thu dịch vụ tư vấn 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. Ngoài ra, các khoản thu nhập khác khoảng 186 triệu đồng.

- Lợi nhuận trước thuế là 9,031 tỷ đồng, đạt 92,2% kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế đạt 7,537 tỷ đồng, đạt 93% kế hoạch.

- Mức cổ tức dự kiến là 12%, đạt 100% kế hoạch.

Năm 2019, doanh thu và lợi nhuận chủ yếu từ hoạt động dịch vụ cho thuê tài sản là bất động sản và kết chuyển doanh thu bán sản phẩm tại dự án thành phần Lô 4 – Tiểu khu A Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2. Doanh thu và lợi nhuận không đạt kế hoạch vì lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, đặc biệt là dự án thành phần Lô 4, Khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2 gặp nhiều khó khăn về pháp lý nên Công ty không tập trung kết chuyển doanh thu bán sản phẩm tại dự án này để phòng ngừa rủi ro tài chính.

### **3. Đánh giá các hoạt động**

#### **3.1 Hoạt động đầu tư dự án**

❖ **Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:** Cho đến nay Ủy ban nhân dân Thành phố vẫn chưa có quyết định chọn nhà đầu tư triển khai thực hiện hạ tầng kỹ thuật chính của dự án nên tiến độ thực hiện các công việc của dự án vẫn không có tiến triển so với các năm trước, việc thực hiện các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư vẫn còn gặp nhiều khó khăn.

Trong năm, Công ty quản lý phần đất đã đền bù của các dự án, thực hiện thảm nhựa đường nội bộ Tiểu khu 4C (KPI thứ nhất của Công ty).

❖ **Dự án Tòa nhà thương mại, dịch vụ tại 256 – 256A Bạch Đằng, Quận Bình Thạnh** (KPI thứ hai của Công ty): Công ty đã thực hiện phương án thiết kế sơ bộ theo các chỉ tiêu quy hoạch dự kiến tại khu vực dự án, lập phương án khả thi theo phương án thiết kế sơ bộ. Hiện nay, Công ty vẫn đang thực hiện thủ tục pháp lý xin chuyển tên quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất để xin chỉ tiêu quy hoạch chính thức của dự án.

❖ **Hợp tác đầu tư dự án lô số 14 KDC Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:** Đây cũng là dự án thuộc khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2 nên cũng gặp khó khăn về thực hiện các thủ tục pháp lý, dự án chưa triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

❖ **Dự án số 09 Công Trường Lam sơn, Quận 1:** Trong năm công ty cũng đã cố gắng liên hệ với đối tác để tìm phương án triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo. Tuy nhiên trong tình hình hiện nay dự án còn gặp nhiều khó khăn, vẫn chưa thực hiện được.

❖ **Hợp tác đầu tư dự án 128 Hồng Hà, Quận Phú Nhuận:** đã thực hiện hồ sơ quyết toán dự án với các bên hợp tác kinh doanh. Đang thực hiện hoàn tất việc phân chia kết quả hợp tác kinh doanh.

Nhận xét: Tình hình thực hiện dự án của công ty gặp nhiều khó khăn ở khâu thủ tục pháp lý, tiến độ thực hiện chậm so với kế hoạch đề ra nên tiềm ẩn nhiều rủi ro.

### 3.2 Tình hình tài chính

Nhìn chung tình hình tài chính năm 2019 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 tương đối hợp lý: nguồn vốn chủ sở hữu/ tổng nguồn vốn đạt 49,3%, tỷ lệ lãi sau thuế / tổng giá trị vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2019 là 7,94% 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.

**Bảng tóm tắt tình hình tài chính**

| TT | Nội dung                           | ĐVT  | Năm 2018 | Năm 2019 |
|----|------------------------------------|------|----------|----------|
| 1  | Tổng tài sản                       | Tr.đ | 198.831  | 192.475  |
| 2  | Nợ phải trả                        | Tr.đ | 104.552  | 97.933   |
| 3  | Vốn chủ sở hữu                     | T.rđ | 94.279   | 94.542   |
|    | - Vốn điều lệ                      | Tr.đ | 52.000   | 52.000   |
| 4  | Một số chỉ tiêu đánh giá tài chính |      |          |          |
|    | - Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn   | %    | 47,4     | 49,3     |
|    | - Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn      | %    | 52,6     | 50,7     |
|    | - LNST/ VCSHbq (ROE)               | %    | 9,53     | 7,94     |

### 3.3 Quản trị điều hành

- Trong năm Công ty đã tiến hành thực hiện công tác đổi mới, sắp xếp hợp lý các nguồn lực theo nguyên tắc đảm bảo tập trung vào những lĩnh vực kinh doanh chủ yếu phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Năm 2019, mặc dù tình hình triển khai thực hiện dự án còn gặp nhiều khó khăn nhưng đời sống, việc làm, thu nhập của người lao động được đảm bảo. Thu nhập bình quân của người lao động đạt 10,5 triệu đồng/người/tháng, giúp cho người lao động yên tâm công tác.

- Đã thực hiện chính sách tiền lương theo hướng chú trọng việc đánh giá kết quả thực

hiện công việc để trả lương cho người lao động, nâng mức đóng bảo hiểm xã hội cho người lao động theo đúng quy định.

- Thường xuyên phối hợp cùng Đảng ủy, Công đoàn xây dựng và thực hiện Quy chế dân chủ ở cơ sở tại nơi làm việc, Quy chế Đối thoại định kỳ tại nơi làm việc, Quy chế Hội nghị Người lao động.

### **3.4 Hoạt động các đoàn thể**

- Chi ủy phối hợp chặt chẽ, hiệu quả với HĐQT trong việc đề ra những chủ trương trong công tác lãnh đạo, quản lý Công ty.

- Công đoàn thực hiện tốt công tác chăm lo đời sống, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Tổ chức phát động thi đua thực hành tiết kiệm, chống lãng phí đến toàn thể Đoàn viên Công đoàn, hưởng ứng về chủ trương của Đảng, Nhà nước và kế hoạch của Công ty.

## **II. Phương hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020**

### **1. Nhận định và đánh giá tình hình năm 2020**

- Kinh tế Việt Nam nói chung và Tp. Hồ Chí Minh nói riêng tiếp tục giữ đà tăng trưởng. Một loạt các quy định pháp luật liên quan đến doanh nghiệp và thị trường bất động sản được sửa đổi phù hợp với thực tiễn phát sinh.

- Về xu hướng thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh năm 2020 và những năm tiếp theo: Thị trường chịu tác động từ nhiều xu hướng phát triển, trong đó chú trọng phát triển các sản phẩm trung cấp như nhà ở bình dân, căn hộ nhỏ, phát triển đô thị thông minh. Do đó, thị trường sẽ tiếp tục phát triển ổn định, không có nguy cơ xảy ra “bong bóng bất động sản”; nhà đầu tư nước ngoài sẽ tiếp tục tìm kiếm cơ hội và đầu tư mạnh vào thị trường bất động sản Việt Nam. Tuy nhiên, thị trường có thể tiếp tục xảy ra tình trạng tăng giá đất nền tại các khu vực có quy hoạch trở thành các khu đô thị mới được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và tình trạng sốt nóng cục bộ tại một số dự án nhà ở trong khu vực trung tâm đô thị có tiến độ thi công nhanh, hạ tầng đồng bộ, chủ đầu tư có uy tín.

- Ngoài ra, dịch bệnh Covid-19 sẽ ảnh hưởng đến thị trường BĐS trong thời gian ngắn hạn. Đặc biệt hoạt động dịch vụ bất động sản bị ảnh hưởng nặng nề do tâm lý khách hàng đang xuống rất thấp.

Nhìn chung, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2020 sẽ có những cơ hội từ tăng trưởng kinh tế và hội nhập quốc tế, nhưng cũng gặp nhiều thách thức từ cạnh tranh trong ngành, giá đất tăng cao so với năm 2019 và ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

## **2. Mục tiêu, phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2020**

### **2.1. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2020**

- Căn cứ vào tình hình thị trường, năng lực sản xuất, kết quả kinh doanh thực tế năm 2019, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD năm 2020 như sau:

- + Tổng doanh thu: 17,7 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 5,1 tỷ đồng.
- + Mức cổ tức tối thiểu: 8%.
- Đảm bảo tài chính toàn Công ty an toàn, hiệu quả.
- Duy trì ổn định việc làm, đảm bảo thu nhập, đời sống của người lao động.

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2020 giảm so với năm 2019 là do tiến độ thực hiện dự án Quận 2 rất chậm như đã nêu, dẫn đến những rủi ro về tài chính khi đưa các sản phẩm vào kinh doanh. Ngoài ra, dịch Covid – 19 cũng đã ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động dịch vụ bất động sản.

### **2.2. Phương hướng hoạt động**

#### **❖ Về hoạt động kinh doanh**

- Theo sát sự biến động của thị trường; kịp thời có các giải pháp, phương án kinh doanh phù hợp để giảm thiểu rủi ro và mang lại hiệu quả kịp thời. Tăng cường công tác nghiên cứu thị trường, chủ động tìm kiếm các cơ hội kinh doanh mới.
- Đeo bám thực hiện các thủ tục pháp lý tại dự án lô số 4, Quận 2.
- Tiếp tục tiến hành nghiên cứu và hoàn thiện phương án đầu tư khai thác mặt bằng 256-256A Bạch Đằng, Q. Bình Thạnh.
- Sử dụng hiệu quả tài sản cố định. Xây dựng và thực hiện phương án tự kinh doanh nhà số 16 Hồ Huân Nghiệp, Quận 1.

- Tìm kiếm cơ hội đầu tư để phát triển các bất động sản mới, nhất là văn phòng – căn hộ cho thuê mà Công ty đang hướng đến để khai thác các tài sản cố định của Công ty hiện có.

- Triệt để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí ở tất cả các bộ phận, trên tất cả các lĩnh vực hoạt động của Công ty.

**❖ Về tổ chức nhân sự, lao động tiền lương:**

- Hoàn thiện bộ máy tổ chức để phù hợp với sự phát triển của Công ty, phát huy tối đa nguồn lực của Công ty. Bố trí, sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực hiện có trong toàn Công ty.

- Tiếp tục thực hiện trả lương theo chức danh và gắn với kết quả lao động của từng người. Khuyến khích lao động có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cao và có nhiều đóng góp vào kết quả SXKD của Công ty.

- Tập trung xây dựng chiến lược phát triển nguồn nhân lực. Đặc biệt, chú trọng công tác bồi dưỡng và đào tạo đội ngũ cán bộ trẻ có năng lực chuẩn bị lực lượng kế thừa theo định hướng phát triển chung toàn Công ty. Đồng thời, phát động phong trào khuyến khích, động viên ý thức tự đào tạo trong mỗi người lao động.

- Đẩy mạnh công tác chăm lo đời sống người lao động. Xây dựng chính sách đãi ngộ người giỏi, đảm bảo công bằng, hợp lý nhằm tăng nhiệt huyết phấn đấu trong toàn thể công ty.

**❖ Về tài chính:**

- Tăng cường công tác quản trị tài chính, kiểm soát chặt chẽ việc cân đối nguồn vốn, đảm bảo tình hình tài chính ổn định, lành mạnh. Tái cơ cấu nguồn vốn, đồng thời vốn hóa tài sản hợp lý.

- Tổ chức phân tích, đánh giá, kiểm soát các khoản chi phí nhằm tiết kiệm chi phí, nghiên cứu các loại hình kinh doanh tài chính để tiến hành thực hiện, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

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 2020, cùng 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, đội ngũ người lao động phải năng động hơn, chuyên nghiệp hơn. Ngoài ra, phải xác định rõ

hơn các mục tiêu chiến lược để tập trung phát triển, tạo tiền đề tốt cho các năm tiếp theo.

Trên đây là báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019 và phương hướng hoạt động năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Hữu Thắng**