



Số: 2/BC - KDN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2023.

BÁO CÁO

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023

PHẦN I

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

1. Đặc điểm tình hình chung

Năm 2022 nền kinh tế được mở cửa trong trạng thái bình thường mới, dịch bệnh Covid-19 cơ bản được kiểm soát. Tuy nhiên, Nhà nước cũng siết chặt cho vay đối với bất động sản và thuế thu nhập cá nhân khi giao dịch bất động sản tăng lên nên thị trường bất động sản rơi vào giai đoạn suy thoái. Tình hình chung của thị trường đã tác động tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, trong đó hoạt động dịch vụ bất động sản của Công ty bị ảnh hưởng trực tiếp nhất. Ngoài ra, những khó khăn pháp lý về dự án khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2 vẫn chưa được UBND thành phố quan tâm tháo gỡ ảnh hưởng đến tiến độ dự án và sự phát triển của Công ty.

2. Đánh giá tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh

Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh vượt chỉ tiêu do ĐHCĐ thường niên năm 2022 giao, cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng.

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	% Thực hiện / Kế hoạch
1	Tổng doanh thu	16.400	17.484	106,6%
1.1	DT bán sản phẩm	5.400	2.365	43,8%
1.2	DT dịch vụ BĐS	9.300	10.414	112,0%
1.3	DT hoạt động tài chính	1.700	4.683	275,5%
1.4	DT khác		22	
2	Tổng chi phí	11.200	11.233	100,3%
3	Lợi nhuận trước thuế	5.200	6.251	120,2%
4	Lợi nhuận sau thuế	4.300	5.003	116,3%
5	Vốn điều lệ	52.000	52.000	
6	Tỷ lệ cổ tức/ VDL	8%	8%	

- Tổng doanh thu là 17,484 tỷ đồng. Trong đó có khoản tiền từ hoàn nhập dự phòng tài chính là 1,920 tỷ đồng.

- Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản là 2,365 tỷ đồng, đạt 43,8% so với kế hoạch. Doanh thu này không đạt kế hoạch vì Công ty có xu hướng hạn chế kết chuyển doanh thu chuyển nhượng nền đất Lô 4 – Tiểu khu A.

- Doanh thu hoạt động dịch vụ bất động sản là 10,414 tỷ đồng, đạt 112,0% 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 so với mặt bằng chung của thị trường.

- Doanh thu tài chính đạt 4,683 tỷ đồng, đạt 275,5% so với kế hoạch. Doanh thu hoạt động này có sự đột biến vì Công ty đã thoái vốn đầu tư cổ phiếu của Công ty CP TM Phú Nhuận nên đã hoàn nhập dự phòng tài chính của năm trước đối với khoản đầu tư này, thêm vào đó lãi tiền gửi, cho vay đã tăng nhiều so với năm trước.

Lợi nhuận đạt vượt kế hoạch nhưng lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn như những năm trước, vẫn chưa có thêm lĩnh vực kinh doanh mới. Quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cho các dự án của Công ty cũng như các tài sản cố định mà Công ty đã mua vẫn rất khó khăn, không tiến triển, vì vậy các dự án vẫn chưa có sự khởi sắc, phần nào đã ảnh hưởng đến việc triển khai thực hiện kế hoạch của Công ty.

3. Các hoạt động khác

3.1 Tình hình tài chính

- Tiến độ thu hồi công nợ của khách hàng góp vốn đầu tư xây dựng khu dân cư lô số 4, Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2, TP.HCM còn rất chậm bởi dự án này là dự án thành phần của dự án khu dân cư Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2 (đang bị vướng thủ tục pháp lý đầu tư).

- Công tác quản lý vốn an toàn, sử dụng đồng vốn đạt hiệu quả hơn năm trước.

- Kiểm soát và theo dõi công nợ chặt chẽ, trong năm cũng đã tích cực đòi nợ để giảm nợ tối đa có thể.

- Công ty vẫn luôn thực hành tiết kiệm trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, nhằm giảm tối đa các chi phí để tăng lợi nhuận.

- Nhóm các chỉ tiêu khả năng thanh toán, các chỉ tiêu sinh lời có cải thiện tốt hơn năm trước.

Nhìn chung tình hình tài chính vẫn lành mạnh, không có nợ vay các tổ chức tín dụng, chưa có nợ xấu và nợ khó đòi. Cơ cấu vốn vẫn được sử dụng hợp lý, khả năng thanh toán hiện tại được đảm bảo.

3.2 Hoạt động đầu tư

❖ **Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:** Chưa có cơ chế gì mới để hướng dẫn, hỗ trợ cho các doanh nghiệp đầu tư dự án thành phần, nhất là công tác lựa chọn nhà đầu tư hạ tầng chính nên tiến độ thực hiện các công việc của dự án vẫn không có tiến triển so với các năm trước, vẫn chậm so với kế hoạch đề ra.

❖ **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 lô số 14 KDC Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:** Đây là dự án cũng thuộc khu dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái nêu trên nên cũng gặp những khó khăn chung của dự án.

Trong năm Công ty cũng đã xin nộp hồ sơ xin đầu tư xây dựng mới lô E chung cư 518 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh với Ủy ban nhân dân Quận 1 nhưng chưa được chấp thuận.

PHẦN II

MỤC TIÊU VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

1. Nhận định và đánh giá tình hình thị trường:

Các chính sách mới về đầu tư, quản lý đất đai, minh bạch thị trường, thuế, trái phiếu... trong các Nghị định, Nghị quyết mới được ban hành sẽ giúp thị trường bất động sản 2023 phát triển lành mạnh và bền vững hơn.

Hoạt động đầu tư dự án của công ty cũng vẫn gặp các khó khăn về thủ tục pháp lý, đặc biệt là dự án tại Quận 2. Hoạt động dịch vụ bất động sản sẽ khó khăn đối với việc tìm kiếm khách hàng mới và giá thuê có xu hướng giảm.

2. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2023:

- Căn cứ vào tình hình thị trường còn nhiều bất ổn, năng lực sản xuất và kết quả kinh doanh thực tế năm 2022, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD phù hợp cho năm 2023 như sau:

- + Tổng doanh thu : 16,5 tỷ
- + Lợi nhuận trước thuế: 5,3 tỷ
- + Cổ tức tối thiểu : 8%
- Đảm bảo an toàn tài chính.
- Duy trì ổn định việc làm, đảm bảo thu nhập, đời sống của người lao động.

3. Phương hướng hoạt động:

- Tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức, đảm bảo đáp ứng yêu cầu hoạt động đầu tư và dịch

vụ BĐS những năm tiếp theo.

- Quản lý đất đai và các tài sản khác của các dự án tại Quận 2, không để xảy ra việc lấn chiếm diện tích đất công ty đã đền bù.
- Khai thác triệt để các tài sản cố định là bất động sản của công ty, không để tài sản trống.
- Hoàn thiện phương án đầu tư khai thác mặt bằng 256-256A Bạch Đằng, Quận Bình Thạnh.
- Tiếp tục thực hiện hồ sơ pháp lý các tài sản đã mua, bao gồm: 37 Ký Con, Quận 1; 256-256A Bạch Đằng, Quận Bình Thạnh.
- Xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các căn hộ tại 276 và 284/22E Cô Bắc, Quận 1.
- Tích cực thu hồi công nợ của dự án, quản lý và sử dụng vốn an toàn và hiệu quả.
- Tiếp tục mua cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận theo Nghị quyết của HĐQT.
- 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 và tái cơ cấu vốn, đồng thời vốn hóa tài sản hợp lý.
- Tiếp tục triển khai thực hiện các dự án và tìm kiếm đối tác để phát triển.

Trên đây là báo cáo hoạt động sản xuất năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Đình Hân