



Số: 02/BC-KDN



TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 04 năm 2012.

BÁO CÁO

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011:

1. Tình hình chung:

Năm 2011 vừa qua là năm có nhiều khó khăn, với những yếu tố bất ổn của nền kinh tế trong nước vẫn còn và diễn biến gay gắt như lạm phát tăng cao hơn 18%, lãi suất cho vay lên đến 20 – 25% /năm, hạn chế tăng trưởng tín dụng đặc biệt là hạn chế cho vay đối với lĩnh vực bất động sản và chứng khoán ... đã khiến cho các thị trường tài chính, chứng khoán, bất động sản và xây dựng gặp nhiều khó khăn.

Thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng và khó khăn hơn những năm trước, giá nhiều sản phẩm bất động sản trên thị trường liên tục suy giảm nhưng cũng không đủ kích thích lượng giao dịch trên thị trường, tâm lý người mua còn e ngại do lãi suất cao và chờ giá giảm tiếp. Trong khi đó các chi phí vật liệu xây dựng và nhân công đều tăng lên khiến tình hình càng thêm khó khăn.

Lĩnh vực xây dựng cũng bị ảnh hưởng bởi khó khăn của nền kinh tế và sự trầm lắng của thị trường bất động sản. Chính sách cắt giảm đầu tư công và hạn chế đầu tư xây dựng của doanh nghiệp và người dân càng làm cho lĩnh vực xây dựng thêm khó hơn.

Nhìn chung năm 2011, diễn biến về kinh tế nói chung và các lĩnh vực tài chính, chứng khoán, xây dựng, bất động sản nói riêng tiếp tục gặp nhiều khó khăn, đã tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm vừa qua.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh :

DVT: Triệu đồng

STT	TÊN CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2010	Kế hoạch 2011	Thực hiện năm 2011	Tỷ lệ % TH 2011/KH2011	Tỷ lệ % TH 2011/TH2010
1	Tổng doanh thu	44.633	45.000	45.069	100,15%	100,98%
2	Lợi nhuận trước thuế	17.163	17.500	16.585	94,77%	96,63%
3	Lợi nhuận sau thuế	13.086	13.500	12.678	93,91%	97,02%
4	Tỷ lệ cổ tức	20%	20%	15%	75%	75%

Phân tích cơ cấu doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2011 (ĐVT: triệu đồng)

Lĩnh vực kinh doanh	Doanh thu	Lợi nhuận
- Kinh doanh Bất động sản	32.462	13.637
- Dịch vụ	6.996	4.439
- Xây dựng cơ bản	2.339	-203
- Hoạt động tài chính	1.852	-1.288
- Doanh thu khác	1.420	0
Tổng cộng	45.069	16.585

Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 đã đạt kết quả tương đối khả quan trong tình hình thị trường gặp không ít khó khăn. Trong đó, các hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ cho thuê nhà mặc dù có những ảnh hưởng khó khăn nhất định nhưng vẫn tiếp tục có sự tăng trưởng và vượt kế hoạch đề ra. Tuy nhiên một số hoạt động kinh doanh khác như hoạt động xây dựng, hoạt động khách sạn và hoạt động tài chính gặp nhiều khó khăn.

Cụ thể:

Doanh thu kinh doanh bất động sản trong năm 2011 từ nguồn bán thành phẩm dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2, đạt 103,06% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 118,58% kế hoạch.

Hoạt động dịch vụ đạt 107,6% kế hoạch doanh thu và 103,2% kế hoạch lợi nhuận. Trong đó doanh thu cho thuê nhà đạt 112,43% kế hoạch, lợi nhuận đạt 107,68% kế hoạch. Các hoạt động dịch vụ cho thuê nhà đang hoạt động có hiệu quả, tài sản cho thuê đang từng bước được khai thác hiệu quả hơn. Trong khi đó hoạt động khách sạn chỉ đạt 67,86% kế hoạch doanh thu và chỉ đạt 12% kế hoạch lợi nhuận. Khách sạn hoạt động hiệu quả thấp trong nhiều năm nay, trong quý 4 cũng đã được chuyển đổi sang khai thác cho thuê nhằm nâng cao hiệu quả.

Hoạt động tài chính đạt 74,08% kế hoạch doanh thu. Kết quả hoạt động trong năm lỗ 1,288 tỷ đồng. Nguyên nhân chính là do hầu hết các đơn vị mà Công ty đã đầu tư tài chính dài hạn đều hoạt động khó khăn năm nay nên không chia cổ tức hoặc ở mức thấp nên doanh thu cổ tức đạt thấp (70% kế hoạch), thị trường chứng khoán suy giảm nên thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán cũng đạt thấp, đồng thời phải trích lập dự phòng tài chính trong năm.

Hoạt động xây dựng cơ bản chỉ đạt 51,98% kế hoạch doanh thu, kết quả hoạt động trong năm lỗ 203 triệu đồng. Nguyên nhân lỗ là do việc tìm kiếm các công trình mới gặp nhiều khó khăn, chỉ có vài công trình nhỏ nên doanh thu đạt được thấp, mặt khác một số công trình thi công cho Công ty chỉ hạch toán chi phí không tính doanh thu nên doanh thu đạt thấp, trong khi đó chi phí hoạt động vẫn phải chi.

3. Tình hình đầu tư các dự án:

+ Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:

- Về thủ tục pháp lý và công tác bồi thường: tiếp tục thương lượng bồi thường phần diện tích còn lại chưa bồi thường tại tiểu khu B và C. Đã xác định diện tích đất công ở Tiểu khu A và đang thực hiện thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính đối với đất công. Tiểu khu C đang thực hiện thiết kế cơ sở sau khi được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.

- Về cơ bản hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu B đã hoàn thành, trong năm qua Công ty tập trung triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật nội bộ tiểu khu A đến nay cơ bản đã xong, hiện còn một số tuyến đường tiếp giáp với dự án khác.

+ Hợp tác đầu tư dự án Lô 14 Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: phối hợp với Chủ đầu tư (Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 1) tiếp tục thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại, đã được UBND Quận 2 phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho tiểu khu 14A, đã lập dự toán chuẩn bị san lấp mặt bằng dự án.

+ Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1: tiếp tục xúc tiến thủ tục chuẩn bị di dời giải tỏa, đã thành lập Hội đồng bồi thường dự án, đang xin Thành phố phê duyệt phương án bồi thường di dời giải tỏa. Tuy nhiên, tiến độ thực hiện rất chậm do nhiều rào cản khó khăn về thủ tục pháp lý và tính chất đặc thù của tài sản đưa vào dự án.

+ Hợp tác đầu tư dự án Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận: đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CPTM Phú Nhuận với tỷ lệ góp vốn là 40%. Dự án đang lập thủ tục đăng ký đầu tư, chuẩn bị lập thiết kế cơ sở, xúc tiến thủ tục thẩm định giá trị đất để xin giao đất trong năm sau.

4. Công tác quản lý doanh nghiệp:

Công ty đã thực hiện công tác quản lý tài chính theo đúng quy định của nhà nước. Đảm bảo chế độ thu chi tài chính, đáp ứng kịp thời nhu cầu về vốn phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh; trong năm đã giải quyết các tồn đọng trong quyết toán vốn công trình, xử lý công nợ. Công tác chăm lo đời sống cho người lao động được đảm bảo. Thực hiện đầy đủ các chế độ theo đúng quy định Nhà nước.

Tiếp tục cơ cấu lại hoạt động kinh doanh đồng thời sắp xếp bộ máy phù hợp theo hướng tinh gọn, hiệu quả. Trong năm Công ty đã tiến hành chuyển đổi mô hình kinh doanh hoạt động khách sạn và hoạt động xây dựng nhằm nâng cao hiệu quả các hoạt động này. Cụ thể: Khách sạn được chuyển sang khai thác dịch vụ bất động sản, Chi nhánh 1 chuyển đổi thành Công ty TNHH Xây dựng nhà Bến Thành với hình thức đa sở hữu (Công ty góp 40% vốn điều lệ).

5. Các chỉ số tài chính cơ bản:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2010	31/12/2011
1	Tổng tài sản	Triệu đồng	123.165	122.101
1.1	Tài sản ngắn hạn	nt	74.107	65.810
1.2	Tài sản dài hạn	nt	49.058	56.291
2	Tổng nguồn vốn	nt	123.165	122.101
2.1	Nợ phải trả	nt	38.816	32.309

2.2	Vốn chủ sở hữu	nt	84.349	89.792
	Trong đó vốn điều lệ	nt	26.000	39.000
3	Lợi nhuận sau thuế	nt	13.086	12.678
4	Tỷ suất LNST/VCSH (ROE)	%	15,51	14,12
5	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	10,62	10,38
6	Khả năng thanh toán ngắn hạn		1,99	2,16
7	Hệ số Nợ/VCSH		0,46	0,36
8	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	đồng	5.033	3.251

II. KẾ HOẠCH VÀ PHƯƠNG HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012.

1- Dự báo tình hình:

Năm 2012 nền kinh tế Việt Nam sẽ còn tiếp tục gặp khó khăn do các yếu tố bất ổn của kinh tế thế giới và trong nước vẫn còn tồn tại. Mặc dù tăng trưởng GDP năm 2012 dự kiến 6-6,5%, lạm phát đang có dấu hiệu hạ nhiệt, tuy nhiên chính sách điều hành kinh tế vĩ mô tiếp tục ưu tiên kiểm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, thực hiện chính sách tiền tệ chặt chẽ thận trọng, lãi suất cho vay vẫn còn cao, cắt giảm đầu tư công, kiểm soát tín dụng ... sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản - xây dựng, thị trường tài chính – chứng khoán nói riêng.

Đặc biệt đối với lĩnh vực bất động sản trong năm 2012 sẽ còn tiếp tục khó khăn do bất động sản vẫn tiếp tục bị kiểm soát về tăng trưởng tín dụng, lãi suất cho vay đầu tư cũng như mua nhà đất vẫn bị xếp vào nhóm phi sản xuất với lãi suất cao nên không kích thích thanh khoản của thị trường, tâm lý người mua còn chờ giá xuống thấp v.v..

2- Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012:

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh năm vừa qua và dự báo trong năm 2012, Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bến Thành xây dựng chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 như sau:

- Tổng doanh thu: **35.000.000.000 đồng**, bằng 77,7% so với thực hiện năm trước.

Trong đó:

+ DT kinh doanh bất động sản: 26.200.000.000 đồng, bằng 80,7% so với thực hiện năm trước.

+ DT dịch vụ: 7.300.000.000 đồng, bằng 104,3% so với thực hiện năm trước.

+ DT tài chính: 1.500.000.0000 đồng, bằng 81% so với thực hiện năm trước.

- Lợi nhuận trước thuế: **16.000.000.000 đồng**, bằng 96,5% so với thực hiện năm trước.

- Tỷ lệ cổ tức: **15%/năm**. (Dự kiến 10% tiền mặt + 05% cổ phiếu thưởng)

* Nguyên nhân chủ yếu Chỉ tiêu kế hoạch 2012 giảm so với năm trước:

- Do tách hoạt động xây dựng cơ bản chuyển sang thành lập Công ty liên kết, nên không còn doanh thu xây dựng, chỉ ghi nhận lợi nhuận được chia theo vốn góp.
- Doanh thu kinh doanh bất động sản giảm so với năm trước, trong năm 2012 tình hình kinh doanh bất động sản còn nhiều khó khăn, sức mua giảm cộng với phải giảm giá bán mới có thể có khách hàng.
- Doanh thu tài chính giảm do dự báo tình hình thị trường tài chính, chứng khoán còn khó khăn và diễn biến phức tạp. Hoạt động kinh doanh của các đơn vị mà Công ty đầu tư dài hạn sẽ còn tiếp tục khó khăn.
- Lợi nhuận giảm do doanh thu giảm nhưng mức giảm ít hơn, do lợi nhuận hoạt động dịch vụ và hoạt động tài chính tăng.

3- Phương hướng hoạt động năm 2012:

3.1 Về hoạt động kinh doanh:

a. Về kinh doanh bất động sản:

- Trong tình hình khó khăn, cố gắng đẩy mạnh bán một phần sản phẩm tiểu khu A, đảm bảo doanh thu trong năm với giá bán và các chính sách linh hoạt phù hợp với tình hình thị trường. Công tác pháp lý và triển khai hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu A sẽ tập trung đẩy nhanh để tạo điều kiện thuận lợi cho việc kinh doanh sản phẩm.

- Kế hoạch doanh thu bất động sản năm 2012 là 26,2 tỷ đồng, bằng 80,7% so với thực hiện 2011, lợi nhuận trước thuế khoảng 10,2 tỷ đồng, bằng 74,8% so với thực hiện năm 2011.

b. Về dịch vụ bất động sản:

- Duy trì và tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động khai thác cho thuê bất động sản, tìm kiếm thêm doanh thu từ các dịch vụ khác như tư vấn thiết kế, dịch vụ môi giới, dịch vụ mua bán nhà đất ...

- Kế hoạch doanh thu dịch vụ năm 2012 là 7,3 tỷ đồng, bằng 104,3% so với thực hiện năm 2011, lợi nhuận trước thuế khoảng 4,8 tỷ đồng, bằng 108,1% so với thực hiện năm 2011.

c. Về hoạt động tài chính:

- Cơ cấu lại các danh mục đầu tư tài chính ngắn và dài hạn của Công ty, xem xét thu hồi vốn hoặc không tiếp tục đầu tư vốn đối với các khoản đầu tư hiệu quả không cao. Xem xét bán bớt một số khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khi thị trường thuận lợi.

- Kế hoạch doanh thu tài chính năm 2012 là 1,5 tỷ đồng, bằng 81% so với thực hiện năm 2011, lợi nhuận trước thuế khoảng 1 tỷ đồng.

3.2 Về hoạt động đầu tư dự án:

a. Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:

+ Tiểu khu A: Tập trung thi công các tuyến đường giáp ranh dự án, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án. Về pháp lý, đẩy nhanh thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính với đất công, phấn đấu trong năm được cấp sổ đỏ hoặc cơ bản hoàn tất thủ tục xin cấp sổ đỏ cho TK A.

+ Tiểu khu B: Phần đấu thương lượng bồi thường dứt điểm phần diện tích còn lại. Song song đó phải tập hợp hồ sơ và các điều kiện cần thiết để nếu không thỏa thuận được thì kiến nghị UBND Quận 2 cưỡng chế thu hồi đất. Sau khi hoàn tất bồi thường, nhanh chóng thực hiện thủ tục xác định đất công và nghĩa vụ tài chính đối với đất công.

+ Tiểu khu C: tập trung thỏa thuận bồi thường dứt điểm 1 hộ còn lại. Phần đấu hoàn tất và xin phê duyệt thiết kế cơ sở, giấy phép xây dựng chung cư, cơ bản hoàn tất thủ tục xin giao đất. Nghiên cứu thời điểm thuận lợi để triển khai thi công sau khi có thiết kế cơ sở và giấy phép xây dựng.

b. *Hợp tác đầu tư Dự án Lô số 14 Quận 2*: tiếp tục tập trung thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại. Tiếp tục xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho tiểu khu 14C. Trong năm triển khai san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng kỹ thuật nội bộ tiểu khu 14A. Xem xét khả năng kinh doanh một phần sản phẩm tiểu khu 14A sau khi triển khai hạ tầng kỹ thuật.

c. *Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1*: liên hệ với UBND Thành phố và các cơ quan chức năng sớm phê duyệt phương án bồi thường di dời giải tỏa, xúc tiến hợp với dân, phần đấu hoàn tất công tác kiểm kê, áp giá, chuẩn bị thu hồi.

d. *Hợp tác đầu tư Dự án Chung cư 6/5 Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận*: tiếp tục xúc tiến thủ tục chấp thuận đầu tư của UBND Thành phố, phần đấu thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thẩm định giá đất trong năm nay.

e. *Hợp tác đầu tư Dự án Chung cư 284 Cô Bắc Quận 1*: tìm kiếm đối tác trong nước và thương thảo ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện dự án, đồng thời xúc tiến xin chấp thuận hợp tác đầu tư của UBND Thành phố.

4- Kế hoạch tăng vốn và niêm yết cổ phiếu

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2011, trong năm Công ty sẽ tiến hành tăng vốn điều lệ từ 39 tỷ đồng lên 52 tỷ đồng và niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Sở Giao dịch chứng khoán. Tuy nhiên với diễn biến tình hình thị trường Bất động sản - Xây dựng và thị trường chứng khoán không thuận lợi nên Công ty chưa thực hiện việc tăng vốn điều lệ và niêm yết trong năm 2011, đề nghị Đại hội cổ đông giao HĐQT nghiên cứu, chọn thời điểm phù hợp trong năm 2012 để thực hiện tăng vốn điều lệ; giao HĐQT quyết định thời gian niêm yết cổ phiếu lên Sàn nhằm đảm bảo việc niêm yết cổ phiếu được thành công và đảm bảo lợi ích của các cổ đông.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2011 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Doanh Nhà Bến Thành.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- TV. HĐQT
- Tổng Giám đốc
- Các Phòng, đơn vị trực thuộc
- Lưu



Nguyễn Hữu Hằng