



Số: 02/BC-HĐQT



TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 04 năm 2013.

## BÁO CÁO

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013  
của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành

### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2012:

#### 1. Tình hình chung:

Năm 2012 là năm hết sức khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường Bất động sản – Xây dựng nói riêng, cùng với chính sách thắt chặt tài khóa và chính sách tiền tệ ưu tiên kiềm chế lạm phát dẫn đến cầu nội địa giảm mạnh, hàng tồn kho lớn, lãi suất tín dụng vẫn giữ ở mức cao, doanh nghiệp khó tiếp cận vốn, sản xuất khó khăn. Thị trường bất động sản đình trệ, chưa có khả năng phục hồi sớm, tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Những diễn biến về kinh tế nói chung và các lĩnh vực tài chính, chứng khoán, xây dựng, bất động sản nói riêng trong năm 2012 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 :

ĐVT: Triệu đồng				
STT	TÊN CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2012	Thực hiện năm 2012	Tỷ lệ % TH 2012/KH2012
1	Tổng doanh thu	35.000	25.975	74,21%
2	Lợi nhuận trước thuế	16.000	12.380	77,38%
3	Lợi nhuận sau thuế	12.200	9.465	77,58%
4	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	15%	10%	66,66%

Phân tích cơ cấu doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2012 (ĐVT: triệu đồng)

Lĩnh vực kinh doanh	Doanh thu	Lợi nhuận
- Kinh doanh Bất động sản	15.078	6.611
- Dịch vụ	7.227	4.487
- Xây dựng cơ bản	180	0
- Hoạt động tài chính	1.301	1.362
- Doanh thu khác	2.189	-80
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.975</b>	<b>12.380</b>





Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 đã không đạt kế hoạch đề ra, tuy nhiên mức độ giảm so với kế hoạch không quá nhiều nếu xét trong tình hình thị trường gặp không ít khó khăn. Trong đó hoạt động kinh doanh nhà gặp nhiều khó khăn trong tình hình thị trường gần như đóng băng nên không đạt kế hoạch, tuy nhiên hoạt động dịch vụ cho thuê nhà tương đối ổn định và dịch vụ khác đã góp phần giảm bớt khó khăn của hoạt động kinh doanh nhà. Cụ thể:

Doanh thu kinh doanh nhà trong năm 2012 từ nguồn bán thành phẩm dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2, đạt 57,5% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 64,8% kế hoạch.

Hoạt động dịch vụ đạt 99% kế hoạch doanh thu và 93,5% kế hoạch lợi nhuận. Các hoạt động dịch vụ cho thuê nhà tuy có bị ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản nhưng vẫn hoạt động tương đối ổn định, hiệu quả.

Hoạt động tài chính tiếp tục gặp khó khăn trong năm nay tuy nhiên nhờ được hoàn nhập một phần trích lập dự phòng tài chính nên kết quả khả quan hơn, doanh thu đạt 86,7% so với kế hoạch, lợi nhuận đạt 136,2% so với kế hoạch.

Đầu tư tài chính dài hạn của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 có giá trị số sách là 39,188 tỷ đồng. Trong năm Công ty đã liên kết thành lập và đã thực hiện góp vốn vào Công ty TNHH Xây dựng nhà Bến Thành là 400 triệu đồng, các hoạt động đầu tư tài chính dài hạn khác không có gì thay đổi so với năm 2011. Doanh thu cổ tức được chia từ các khoản đầu tư tài chính dài hạn năm nay không đạt kế hoạch do hầu hết các đơn vị Công ty đầu tư đều gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2012 có giá trị số sách là 24,798 tỷ đồng.

### **3. Tình hình đầu tư các dự án:**

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

- Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật nội bộ Tiểu khu C, riêng Tiểu khu A việc triển khai thi công các đường tiếp giáp dự án vẫn chưa được thực hiện do gặp khó khăn trong việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế. Về pháp lý, triển khai thực hiện việc tách thửa và xin cấp sổ đỏ cho Tiểu khu A, đang liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất công ở Tiểu khu A và B; cơ bản hoàn tất lập thiết kế cơ sở Tiểu khu C sau khi đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Công tác bồi thường mặc dù chỉ còn khoảng 2% ở Tiểu khu B và 1% ở Tiểu khu C nhưng vẫn chưa thể bồi thường dứt điểm được vì các hộ dân yêu cầu giá quá cao, đang xúc tiến với Ban đền bù giải phóng mặt bằng Q2 thực hiện kiểm kê bắt buộc.

+ Hợp tác đầu tư dự án Lô 14 Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: phối hợp với Chủ đầu tư tiếp tục thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại, đến nay đã bồi thường được 89% diện tích dự án. Đã hoàn thành việc đền bù 2.868m<sup>2</sup> đất cho Chủ đầu tư dự án lô số 15 (Công ty Bách Giang), đã hoán đổi phần đất đền bù thuộc hạ tầng chính cho Công ty Phú Nhuận. Tiếp tục xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho tiểu khu 14C (tiểu khu 14A đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết).

+ Hợp tác đầu tư dự án Chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận: Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ra văn bản chấp thuận chủ đầu tư dự án, hiện nay đang thực hiện thiết kế quy hoạch kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500.



+ Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1: Công tác xúc tiến các thủ tục để chuẩn bị bồi thường di dời giải tỏa tiếp tục gặp khó khăn, tiến độ rất chậm mặc dù Công ty đã nhiều lần kiến nghị UBND Thành phố và các cơ quan hữu quan hỗ trợ giải quyết.

#### 4. Công tác quản lý doanh nghiệp:

Tiếp tục sắp xếp nhân sự và bộ máy tổ chức đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty, cụ thể trong năm đã thành lập thêm Phòng Kỹ thuật, đổi Phòng Đầu tư thành Phòng Dự án, bổ nhiệm một số vị trí chủ chốt là Phó Tổng giám đốc, Trưởng Phòng Kỹ thuật, Trưởng Phòng Dự án và Phó Phòng Tổ chức.

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.

Các Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi đều được trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các khoản trích nộp kinh phí Công đoàn, trích nộp Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đều đúng thời gian, đúng quy định và được công khai tài chính về các vấn đề liên quan đến người lao động.

#### 5. Các chỉ số tài chính cơ bản:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2011	31/12/2012
1	Tổng tài sản	Triệu đồng	122.100	141.206
1.1	Tài sản ngắn hạn	nt	65.810	90.274
1.2	Tài sản dài hạn	nt	56.290	50.932
2	Tổng nguồn vốn	nt	122.100	141.206
2.1	Nợ phải trả	nt	32.309	47.822
2.2	Vốn chủ sở hữu	nt	89.791	93.385
	Trong đó vốn điều lệ	nt	39.000	39.000
3	Lợi nhuận sau thuế	nt	12.678	9.465
4	Tỷ suất LNST/VCSH (ROE)	%	14,1	10,1
5	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	10,4	6,7
6	Khả năng thanh toán ngắn hạn		2,16	1,96
7	Hệ số Nợ/VCSH		0,36	0,49
8	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	đồng	3.251	2.427

002693  
 CÔNG TY  
 PHÂN  
 XÂY DỰNG  
 THÀNH NH  
 THÀNH  
 HỒ CH

## II. KẾ HOẠCH VÀ PHƯƠNG HƯỚNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013.

### 1- Dự báo tình hình:

Năm 2013 nền kinh tế Việt Nam sẽ còn tiếp tục gặp nhiều khó khăn do các yếu tố bất ổn vĩ mô từ các năm trước vẫn còn. Với những nỗ lực của Chính phủ trong điều hành kinh tế vĩ mô, có thể một số lĩnh vực sản xuất và dịch vụ sẽ dần phục hồi trong nửa cuối



năm, riêng lĩnh vực bất động sản vẫn sẽ gặp nhiều khó khăn và chậm phục hồi hơn do nguồn cung vẫn còn khá lớn trong khi lượng cầu còn yếu, tâm lý người tiêu dùng vẫn còn chờ đợi giá giảm và lãi suất giảm, vấn đề giải quyết nợ xấu ngân hàng cần phải triển khai từng bước... Tình hình nói trên sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2013, đặc biệt là hoạt động kinh doanh nhà.

## **2- Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013:**

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh năm vừa qua và dự báo trong năm 2013, Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bến Thành xây dựng chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 như sau:

- Tổng doanh thu: **19.700.000.000 đồng**
- Lợi nhuận trước thuế: **10.500.000.000 đồng**
- Tỷ lệ cổ tức: **10%/năm**

So với thực hiện năm 2012 doanh thu và lợi nhuận đều giảm.

\* Nguyên nhân chủ yếu Chỉ tiêu kế hoạch 2013 giảm so với năm trước:

- Doanh thu kinh doanh bất động sản giảm so với năm trước do trong năm 2013 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. Sản phẩm bán ra hiện nay của Công ty là đất nền biệt thự, là sản phẩm bất động sản có giá trị cao nên sẽ càng khó khăn trong tình hình thị trường hiện nay.
- Doanh thu tài chính giảm so với năm trước do không có khoản hoàn nhập dự phòng như năm 2012.

## **3- Phương hướng hoạt động năm 2013:**

### **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 2013 là 12 tỷ đồng, bằng 79,6% so với thực hiện 2012, lợi nhuận trước thuế khoảng 6 tỷ đồng, bằng 90,8% so với thực hiện năm 2012.

#### **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 2013 là 6,7 tỷ đồng, bằng 92,7% so với thực hiện năm 2012, lợi nhuận trước thuế khoảng 4 tỷ đồng, bằng 89,1% so với thực hiện năm 2012.

#### **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. Tiếp tục 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 2013 là 1 tỷ đồng, bằng 76,9% so với thực hiện năm 2012, lợi nhuận trước thuế khoảng 500 triệu đồng.

### 3.2 Về hoạt động đầu tư dự án:

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

- Triển khai thi công các đường tiếp giáp dự án ở Tiểu khu A, lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phối hợp với Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quận 2 lập hồ sơ bồi thường cho các hộ dân còn lại có nhà, đất bị ảnh hưởng bởi dự án Tiểu khu B và C. Thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở Tiểu khu C, đồng thời lập dự án và xin chấp thuận dự án đầu tư theo quy định pháp luật.

b. Hợp tác đầu tư Dự án Lô số 14 Quận 2: phối hợp với chủ đầu tư thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại. Xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho tiểu khu 14C (sau khi đã phê duyệt điều chỉnh 1/2000). Chuẩn bị đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án.

c. Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1: tiếp tục xúc tiến các thủ tục để chuẩn bị bồi thường di dời giải tỏa đồng thời kiến nghị UBND Thành phố và các cơ quan hữu quan hỗ trợ giải quyết

d. Hợp tác đầu tư Dự án Chung cư 6/5 Hoàng Minh Giám, Quận Phú Nhuận: thực hiện thủ tục xin phê duyệt thiết kế quy hoạch kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư và thực hiện thủ tục chấp thuận dự án đầu tư theo quy định pháp luật.

### 4- Kế hoạch tăng vốn và niêm yết cổ phiếu

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2012, trong năm Công ty sẽ tiến hành tăng vốn điều lệ từ 39 tỷ đồng lên 52 tỷ đồng, tuy nhiên do tình hình hoạt động khó khăn nên trong năm 2012 Công ty chưa thực hiện tăng vốn điều lệ được, và Quý I năm 2013 Công ty đã xúc tiến thủ tục xin tăng vốn điều lệ với Ủy ban chứng khoán nhà nước, dự kiến trong Quý II năm 2013 sẽ hoàn tất giấy phép và tiến hành tăng vốn điều lệ từ 39 tỷ đồng lên 52 tỷ đồng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. Riêng vấn đề niêm yết cổ phiếu lên sàn, xét thấy tình hình Công ty cũng như thị trường trong những năm qua vẫn còn nhiều khó khăn, nên Hội đồng quản trị Công ty đã cân nhắc và đưa ra quyết định tạm hoãn thời gian đăng ký niêm yết lại. Việc niêm yết cổ phiếu lên sàn sẽ thực hiện khi tình hình kinh tế tốt hơn, đảm bảo hài hòa lợi ích của Công ty và lợi ích của Cổ đông.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bền Thành.

Trân trọng.



#### Nơi nhận:

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