



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2024

Số: 04/BC - KDN

BÁO CÁO

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023

Năm 2023, thị trường bất động sản nhà ở đã sụt giảm nên đã tác động tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, trong đó nhất là hoạt động dịch vụ bất động sản (BDS). Thêm vào đó, những khó khăn pháp lý về dự án Khu dân cư 154 ha vẫn chưa được tháo gỡ, đặc biệt là UBND thành phố chưa lựa chọn được chủ đầu tư hạ tầng chính, đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án và sự phát triển Công ty. Vượt qua những khó khăn, Công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2023 do Đại hội đồng cổ đông giao. Cụ thể:

- Tổng doanh thu khoảng 19,5 tỷ đồng, đạt 118,2% kế hoạch. Trong đó, doanh thu kinh doanh BĐS vượt 41,6% kế hoạch, doanh thu hoạt động BĐS vượt 1,5% kế hoạch, doanh thu tài chính vượt 35,0% kế hoạch.
- Lợi nhuận trước thuế khoảng 5,83 tỷ đồng, đạt 110,0% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế khoảng 4,66 tỷ đồng, đạt 108,4% kế hoạch.
- Mức cổ tức: 8%.

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ TH/KH năm 2023
Tổng Doanh thu	17.485	16.500	19.500	118,2%
- Doanh thu KD BĐS	2.365	4.800	6.828	142,2%
- Doanh thu dịch vụ BĐS	10.414	9.700	9.854	101,5%
- Doanh thu tài chính	4.683	2.000	2.700	135,0%
- Thu nhập khác	23		128	
Lợi nhuận trước thuế	6.251	5.300	5.812	109,6%
Lợi nhuận sau thuế	5.040	4.300	4.650	108,1%
Cổ tức	10%	8%	8%	100,0%

Tình hình hoạt động kinh doanh từng lĩnh vực như sau:

- Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS khoảng 6,828 tỷ đồng, đạt 142,2% so với kế hoạch. Doanh thu này là kết chuyển doanh thu chuyển nhượng 02 nền đất đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư tại Tiểu khu 4A thuộc khu dân cư 154ha.

- Doanh thu hoạt động dịch vụ bất động sản khoảng 9,85 tỷ đồng, đạt 101,5% so với kế hoạch, giảm nhẹ so với năm 2022. Trong năm, hoạt động dịch vụ BĐS gặp rất nhiều khó khăn bởi vì hoạt động kinh doanh của các đối tác, khách hàng của công ty sụt giảm nghiêm trọng, hơn nữa mặt bằng trống khu vực Quận 1 rất lớn nên sự cạnh tranh về giá thuê rất mạnh. Hiện nay, tất cả tài sản là BĐS của công ty được khai thác kinh doanh ổn định so với mặt bằng chung của thị trường.

- Doanh thu tài chính đạt 2,7 tỷ đồng, đạt 135,0% so với kế hoạch. Trong đó, doanh thu tiền lãi chiếm 90%, còn lại là cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Phú Nhuận.

- Tình hình tài chính của công ty lành mạnh, cơ cấu vốn vẫn được sử dụng hợp lý, khả năng thanh toán hiện tại được đảm bảo.

2. Hoạt động đầu tư và hoàn thiện pháp lý các tài sản là BĐS

- Dự án lô số 4A, 4B, 4C thuộc Khu dân cư 154ha, Tp. Thủ Đức: Cơ quan quản lý Nhà nước vẫn chưa giải quyết vướng mắc pháp lý liên quan đến chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính nên tiến độ thực hiện các công việc của dự án vẫn không có tiến triển so với các năm trước. Công ty đã phối hợp cùng Tổng Công ty Bến Thành xin thực hiện hạ tầng kỹ thuật chính tại vị trí 03 dự án lô 3D, 4B và 4C, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có văn bản lấy ý kiến các cơ quan có liên quan, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có kết quả cụ thể.

- Dự án số 09 Công Trường Lam Sơn, Quận 1: Trong tình hình hiện nay, dự án còn gặp nhiều khó khăn về pháp lý nên vẫn chưa thực hiện được. Công ty cũng đã cố gắng liên hệ với đối tác để tìm phương án giải quyết thỏa thuận hợp tác kinh doanh.

- 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.

- Hoàn thiện pháp lý các tài sản là BĐS: các tài sản tại 37 Ký Con, Quận 1; 256-256A Bạch Đằng (Quận Bình Thạnh), Công ty đã ký hợp đồng mua bán tại công chứng, bên bán đã xuất hóa đơn và bàn giao tài sản để công ty sử dụng, hồ sơ chuyển tên chủ sử dụng cũng đã được nộp lại cho Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố. Hồ sơ chuyển tên chủ sở hữu đối với 2 căn nhà 276 và 284/24 Cô Bắc cũng đã được nộp lại cho Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố, đang chờ thụ lý.

- Công ty đã 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 trên cơ sở tính toán về chỉ tiêu đền bù, quy hoạch nhằm đảm bảo thu hồi vốn của Công ty (không theo phương án đề xuất của Ủy ban nhân dân Quận 1) nhưng chưa được chấp thuận.

3. Quản trị điều hành:

- Ban điều hành đã quản trị công ty đúng Điều lệ công ty, các quy chế quản lý nội bộ và các nghị quyết của HĐQT Công ty, một số nội dung cụ thể:

+ Đã thực hiện chi cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt là 10% trong tháng 10/2023.

+ Công ty cho vay tài chính ngắn hạn với lãi suất 10%/năm theo Nghị Quyết.

+ Theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 06/01/2023 của HĐQT, Công ty đã mua 929.500 cổ phần (mức giá bình quân là 7.492 đồng/CP), chiếm 10,01% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (tính đến ngày 31/12/2023).

+ Thực hiện đầy đủ các nội dung công việc khác theo Nghị quyết 01/NQ-DHĐCD ngày 21/04/2023 của Đại hội đồng cổ đông và các công việc khác theo Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

4. Hoạt động của các đoàn thể

- Chi ủy phối hợp chặt chẽ và hiệu quả với HĐQT, Ban điều hành trong công tác lãnh đạo, quản lý Công ty.

- Công đoàn Công ty đã phát động thi đua hoàn thành nhiệm vụ SXKD năm 2023 và đã đạt kết quả tốt, tích cực tham gia các hoạt động do Tổng Công ty Bến Thành phát động.

- 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. MỤC TIÊU VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

1. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2023

- Hoạt động đầu tư dự án của công ty sẽ vẫn gặp các khó khăn về thủ tục pháp lý, đặc biệt là dự án lô số 4 – khu dân cư 154 ha của Công ty. Hoạt động dịch vụ BĐS cũng sẽ khó khăn đối với việc tìm kiếm khách hàng mới và giá thuê có xu hướng giảm, trong khi đó tiền thuê đất có xu hướng tăng. Căn cứ vào tình hình thị trường BĐS còn đang đóng băng, năng lực tài chính của công ty và kết quả kinh doanh thực tế năm 2023, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD phù hợp cho năm 2024 như sau:

- + Tổng doanh thu : 16 tỷ đồng
- + Lợi nhuận trước thuế: 4,3 tỷ đồng
- + Cổ tức tối thiểu : 7%

- Đảm bảo an toàn tài chính.

- Duy trì ổn định việc làm, đảm bảo thu nhập, đời sống của người lao động.

2. Phương hướng hoạt động

- 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. Nguồn nhân lực đảm bảo đáp ứng yêu cầu hoạt động dịch vụ BĐS những năm tiếp theo.

- Tiếp tục 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 tiếp thị, nghiên cứu và nhận định về thị trường để chủ động tìm kiếm các cơ hội kinh doanh mới, cũng như tìm kiếm cơ hội đầu tư để phát triển các bất động sản mới, nhất là văn phòng cho thuê mà Công ty đang hướng đến để khai thác các tài sản cố định của Công ty hiện có.

- 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. Tổ chức phân tích, đánh giá, kiểm soát các khoản chi phí nhằm tiết kiệm chi phí. Tăng cường nghiên cứu các loại hình kinh doanh tài chính để tiến hành thực hiện, góp phần

nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

- Quản lý các dự án lô số 4A, 4B, 4C – khu dân cư 154ha, Tp. Thủ Đức. Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án.
- Tiếp tục xin hoàn thiện chủ sở hữu tại mặt bằng 256-256A Bạch Đằng, Quận Bình Thạnh để triển khai thực hiện dự án.
- Theo dõi 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.
- Khai thác triệt để các tài sản cố định là bất động sản của công ty, không để tài sản trống. Xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà 276 và nhà 284/28 Cô Bắc, Quận 1.
- Duy trì hoạt động cho vay tài chính ngắn hạn đối với dòng tiền nhàn rỗi của Công ty. Tiếp tục mua cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận theo Nghị quyết của HĐQT.

Trên đây là báo cáo hoạt động sản xuất năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Đình Hân