



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2025.

Số: 04/BC - KDN

BÁO CÁO

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

Năm 2024, thị trường bất động sản sụt giảm và nhu cầu thuê văn phòng cũng giảm nhẹ. Dự án Khu dân cư 154 ha vẫn vướng mắc pháp lý, UBND thành phố chưa chọn được chủ đầu tư hạ tầng, làm chậm tiến độ. Dù vậy, Công ty vẫn nỗ lực đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2024 theo kế hoạch. Cụ thể:

- Tổng doanh thu: 17,504 tỷ đồng, đạt 109,4% kế hoạch. Trong đó, doanh thu dịch vụ bất động sản chiếm hơn 70% tổng doanh thu.
- Lợi nhuận trước thuế: 4,461 tỷ đồng, đạt 103,7% kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế: 3,603 tỷ đồng, đạt 102,9% kế hoạch.

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ TH/KH năm 2024
Tổng Doanh thu	19.511	16.000	17.504	109,4%
- Doanh thu KD BĐS	6.828	4.000	2.600	65,0%
- Doanh thu dịch vụ BĐS	9.854	10.000	12.495	124,9%
- Doanh thu tài chính	2.700	2.000	1.957	97,9%
- Thu nhập khác	128		452	
Lợi nhuận trước thuế	5.812	4.300	4.461	103,7%
Lợi nhuận sau thuế	4.650	3.500	3.603	102,9%

Kết quả từng hoạt động kinh doanh

- Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS đạt 2,6 tỷ đồng, tương đương 65,0% so với kế hoạch. Doanh thu này là kết chuyển doanh thu chuyển nhượng 01 nền đất đã ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư tại Tiểu khu 4A thuộc Khu dân cư 154 ha.

- Doanh thu hoạt động dịch vụ bất động sản đạt 12,495 tỷ đồng, đạt 124,9% so với kế hoạch, tăng nhẹ so với năm 2023. Trong năm, hoạt động dịch vụ bất động sản gặp nhiều khó khăn khi doanh số của khách hàng sụt giảm nghiêm trọng, mặt bằng trống ở khu vực Quận 1 rất lớn nên sự cạnh tranh về giá rất mạnh. Trong năm có sự biến động, khách thuê mặt bằng 456A Nguyễn Thị Minh Khai đã thanh lý hợp đồng, Công ty đã kịp thời tìm khách hàng

thay thế. Ngoài ra, Công ty cũng đã tiếp nhận lại tòa nhà 37 Ký Con để tự tổ chức kinh doanh, góp phần tăng doanh thu đáng kể cho Công ty. Vì vậy, hiện nay tất cả các tài sản là BĐS của công ty được khai thác kinh doanh ổn định với mặt bằng chung của thị trường.

- Doanh thu tài chính đạt 1,957 tỷ đồng, đạt 97,9% 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 nên tiến độ thực hiện các công việc của dự án vẫn chưa 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 và đối tác đang thỏa thuận chấm dứt 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 phòng 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. Nhưng tình hình chung về việc thực hiện thủ tục còn khó khăn chưa được tháo gỡ trong thời gian này.

- 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 không 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 2023 bằng tiền mặt là 20% trong tháng 10/2024.

- + Công ty cho vay tài chính ngắn hạn với lãi suất 10%/năm, đối tượng vay là thành viên HĐQT và Ban điều hành của Công ty. Tổng số tiền cho vay là 18,7 tỷ đồng (đầu năm 2024), 10 tỷ đồng (cuối năm 2024)

- + Theo Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 06/01/2023 của HĐQT, Công ty đã mua 940.200 cổ phần (mức giá bình quân là 7.494 đồng/CP), chiếm 10,13% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (tính đến ngày 31/12/2024).

Đã thực hiện chính sách tiền lương theo hướng chú trọng đánh giá kết quả thực hiện công việc để trả lương. Công ty thực hiện đầy đủ các nội dung của Thỏa ước lao động tập thể.

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 2024 và đã đạt kết quả tốt, tích cực tham gia các hoạt động do Tổng Công ty Bến Thành phát động và đạt được các giải thưởng đáng được biểu dương như môn cầu lông, bơi lội và trò chơi vận động liên hoàn .

- 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 2025

1. Nhận định thị trường:

Kinh tế và thương mại toàn cầu dự báo xu hướng cải thiện nhẹ, triển vọng toàn cầu đã có sự cải thiện nhưng vẫn còn nhiều khó khăn trong trung hạn; Kinh tế Việt Nam dự báo tăng trưởng cao hơn so với năm 2024 tuy nhiên trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều rủi ro thách thức, nền kinh tế trong nước vẫn đối mặt với nhiều khó khăn nhất là vấn đề kiểm soát tỷ giá, lạm phát tăng cao; Nguy cơ nợ xấu vẫn còn tiềm ẩn; thị trường tài chính, bất động sản còn nhiều khó khăn, chậm phục hồi sẽ tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2025

- 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 4A, 4B, 4C – khu dân cư 154 ha. Hoạt động dịch vụ bất động sản cũng sẽ khó khăn đối với việc tìm kiếm khách hàng mới và giá thuê có xu hướng giảm. Căn cứ vào tình hình thị trường còn nhiều bất ổn, năng lực tài chính có hạn và kết quả kinh doanh thực tế năm 2024, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD phù hợp cho năm 2025 như sau:

- + Tổng doanh thu : 17,88 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 4,3 tỷ đồng.
- + Cổ tức dự kiến : 10%/CP (Bao gồm lợi nhuận năm 2025 và trích thêm một phần từ lợi nhuận chưa phân phối).

- 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 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, đảm bảo đáp ứng yêu cầu hoạt động dịch vụ bất động sản những năm tiếp theo, nhất là trong năm Công ty cũng đã tiếp nhận tòa nhà 37 Ký Con để tự tổ chức kinh doanh.

- 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, không để xảy ra việc lấn chiếm diện tích đất công ty đã đền bù. Tiếp tục hoàn thiện phương án đầu tư khai thác mặt bằng 256-256A Bạch Đằng, Quận Bình Thạnh.

- Khai thác triệt để các tài sản cố định là bất động sản của công ty, không để tài sản trống. Tiếp tục thực hiện 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 nhân rồi 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 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Đình Hân