



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BẮC TRUNG NAM

Lầu 1, Block A, Cao ốc An Khang, Số 30, đường 19, P. An Phú, Q.2 – TP.HCM

Tel: 08.62943301 - Fax: 08.62943303

Website: www.bactrungnam.com.vn

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017 PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

PHẦN THỨ NHẤT HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017

A. Đặc điểm tình hình:

Trong năm 2017 thị trường bất động sản tương đối ổn định, phân khúc đất nền sốt giá, căn hộ tăng nguồn cung, khả năng tiêu thụ căn hộ thương mại chậm lại, diễn biến khó lường.

Công ty hạn chế vốn đầu tư cũng như tài sản đảm bảo huy động vốn, nên hạn chế tận dụng cơ hội đầu tư.

Năm 2017, Với những giải pháp tháo gỡ khó khăn kịp thời, vận dụng chính sách thích hợp. Công ty đã thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 cụ thể như sau:

B. Kết quả hoạt động năm 2017:

I. Đầu tư kinh doanh địa ốc:

Công ty đã triển khai thực hiện các dự án:

1. Dự án 28 ha Nhơn Đức, huyện Nhà Bè:

- Trong năm, liên doanh đã làm việc với các sở ban ngành về việc tính lại phương án nộp thuế sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án tính nộp thuế tiền sử dụng đất theo thời điểm bàn giao đất thực tế.

- Đang thực hiện thủ tục bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông – vỉa hè cho địa phương quản lý khai thác.

- Liên doanh đã bàn giao 193 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ban bồi thường huyện Nhà Bè bố trí tái định cư cho các hộ dân với diện tích 22.308m², thu tiền đến nay là 217,6 tỷ đồng.

- Các bên liên doanh phân bổ chi phí trong năm 2017 là 17.033.803.202 đồng và doanh thu là 21.331.794.191 đồng

- Thu tiền khách hàng là 14.160.550.000 đồng

2. Dự án Khu dân cư Long Trường - Quận 9:

- Hoàn tất chuyển nhượng phần diện tích đất ở và diện tích đất nông nghiệp còn lại của dự án, thu về được 11.471.497.900 đồng

3. Dự án Khu chung cư Việt Phát – Quận Tân Phú:

- Dự án đã được nghiệm thu bàn giao để đưa vào sử dụng. Bàn giao 100% diện tích căn hộ cho khách hàng vào sinh sống.

- Công ty phối hợp liên doanh khai thác kinh doanh và cho thuê phần diện tích thương mại, dịch vụ của dự án.

- Phối hợp các bên hoàn tất nộp tiền sử dụng đất và quyết toán dự án trong năm 2018.

- Kết chuyển chi phí năm 2017 là 30.117.004.673 đồng và doanh thu là 30.163.661.238 đồng.

4. Dự án Khu dân cư Tân Hà huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng:

- Hiện nay công ty phối hợp với Chủ đầu tư – Công ty cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng hoàn tất thủ tục giao đất và tiến hành thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án. Dự kiến triển khai kinh doanh trong quý 4/2018.

5. Dự án Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai:

- Công ty cử cán bộ tham gia Ban quản lý dự án, phối hợp Chủ đầu tư thực hiện bồi thường giải tỏa. Đến nay đã bồi thường trên 100 hộ/154 hộ cho giai đoạn 1: 12,8ha.

- Phần diện tích còn lại của dự án là 3,8ha (giai đoạn 2) đã được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu phê duyệt phương án bồi thường. Sau khi bồi thường xong giai đoạn 1 các bên tiến hành bồi thường tiếp phần giai đoạn 2.

- Giá trị vốn góp thực hiện bồi thường đến nay là 20 tỷ đồng.

6. Đầu tư kinh doanh 8 căn hộ Dự án Khu cao tầng HaDo, quận 10:

- Trong năm 2017, tình hình căn hộ chung cư cao cấp có chiều hướng chững lại, giao dịch hạn chế. Công ty sử dụng vốn vay ngân hàng để thanh toán cho giá trị còn lại. Dự kiến triển khai kinh doanh trong năm 2018.

7. Đầu tư vốn mua cổ phần Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng.

- Công ty đã mua 1.000.000 cổ phần tương đương 10 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng .

- Tham gia Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng để quản lý điều hành hoạt động công ty, đảm bảo nguồn vốn góp vào công ty cũng như nguồn vốn tham gia hợp tác đầu tư Dự án Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú.

⚡ Công ty kết hợp với 03 đối tác xin đầu tư 06 dự án xây dựng lại và kinh doanh công trình Cải tạo chung cư cũ (trước năm 1975) tại Quận 1.

II. Thi công xây lắp, nhận thầu:

Liên danh nhà thầu Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam - Công ty Toàn Phát Thịnh thi công hoàn tất gói thầu phần móng và tầng hầm công trình cao ốc văn phòng 257 Điện Biên Phủ Quận 3 do Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn TNHH một thành viên làm Chủ đầu tư. Công trình đã hoàn thành nghiệm thu, bàn giao cho Chủ đầu tư. Giá trị khối lượng thực hiện của công ty trong năm 2017 là 1.838.419.240 đồng. Hiện đang quyết toán công trình.

Thi công Hệ thống hạ tầng giao thông – vỉa hè, hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải và khu xử lý nước thải Khu dân cư - Thương mại Phú Mỹ, quận 7 với giá trị hợp đồng là 31.552.376.720 đồng. Công trình đã thi công đạt được trong năm 2017 có giá trị là 6.668.582.000 đồng.

Thi công xây dựng nhà ở Khu dân cư Phong Phú và Khu dân cư Hưng Phú với giá trị thực hiện là 3.508.079.000 đồng.

III. Tư vấn giám sát:

Thực hiện xong tư vấn giám sát công trình “Trường PTCS Quế Phú” tại huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam với giá trị hợp đồng 223.736.600 đồng.

IV. Kết quả hoạt động SXKD năm 2017: (Đơn vị tính: đồng)

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TỶ LỆ %
DOANH THU	63.940.000.000	63.727.000.000	99,7
- Doanh thu kinh doanh nhà	47.700.000.000	51.500.864.687	108,0
- Doanh thu xây lắp nhận thầu	15.740.000.000	12.031.080.195	76,4
- Tư vấn giám sát	500.000.000	195.055.118	39,0
CHI PHÍ ĐẦU TƯ	52.300.000.000	71.561.000.000	136,8
NỢP NGÂN SÁCH (phải nộp)	1.830.000.000	1.911.016.979	104,4
THU KHÁC	9.000.000.000	7.640.355.972	84,9
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	7.500.000.000	5.868.000.000	78,2
THU NHẬP BÌNH QUÂN	7.200.000	7.000.000	97,2
CỔ TỨC	11%	10%	90,9

C. Đánh giá chung:

Trong tình hình thị trường cạnh tranh gay gắt, Công ty còn nhiều khó khăn về vốn và hồ sơ năng lực thi công, với sự cố gắng, nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác lãnh đạo, điều hành, quản lý và cùng sự đoàn kết, đồng thuận của tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty cơ bản hoàn thành kết quả hoạt động SXKD năm 2017 theo kế hoạch đề ra, bảo toàn được vốn, sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, đảm bảo lợi ích của cổ đông, nộp ngân sách nhà nước và bảo đảm ổn định đời sống CBNV và người lao động.

Tuy nhiên chỉ tiêu lợi nhuận chỉ đạt 78,2% do chưa kinh doanh dự án Khu dân cư Lâm Hà và căn hộ Hà Đô như kế hoạch.

Công ty đã tham gia đầu tư dự án gói đầu tạo tiền đề có doanh thu, lợi nhuận cho những năm tiếp theo.

Tạo được niềm tin, uy tín với các đối tác và khách hàng.

PHẦN THỨ HAI

PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2018

Theo nhận định của các Công ty tư vấn, năm 2018 thị trường địa ốc vẫn tăng trưởng ổn định đặc biệt phân khúc nhà giá rẻ và đất nền.

Giá cả bất động sản tại một số khu vực chịu tác động mạnh do ảnh hưởng một số dự án hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước đầu tư.

Về tình hình công ty: Năm 2018, các dự án của Công ty tiếp tục chuyển sang giai đoạn khai thác thu tiền của khách hàng, kết chuyển doanh thu và kinh doanh, do đó điều kiện để hoàn thành kế hoạch kinh doanh sẽ thuận lợi hơn. Nhu cầu vốn đầu tư cho công tác bồi thường và xây dựng hạ tầng khá lớn, cần có giải pháp huy động vốn linh hoạt để đáp ứng yêu cầu.

Từ những nhận định nêu trên, dự kiến chỉ tiêu kế hoạch và giải pháp thực hiện năm 2018 như sau:

A. Nhiệm vụ:

I. Về đầu tư kinh doanh địa ốc:

1. Dự án 28ha Nhơn Đức, huyện Nhà Bè:

- Hoàn tất việc nộp thuế tiền sử dụng đất.
- Hoàn tất đầu tư hạ tầng kỹ thuật, bàn giao cho địa phương quản lý và khai thác.
- Tùy tình hình giá cả thị trường, Công ty sẽ có chiến lược phù hợp kinh doanh sản phẩm đất nền còn lại hoặc xây dựng nhà thô để bán với mục tiêu đạt hiệu quả cao nhất.
- Phối hợp với đối tác xin chủ trương thực hiện đầu tư 20% phần quỹ đất dành cho chương trình xã hội của dự án.
- Thực hiện việc kết chuyển doanh thu và chi phí dự án giữa các bên liên doanh.

2. Dự án Khu chung cư Việt Phát – Quận Tân Phú:

- Hoàn tất nộp thuế tiền sử dụng đất, ra tên cho khách hàng.
- Khai thác phần diện tích gần 2.400m² khu thương mại, dịch vụ của dự án.
- Thực hiện việc kết chuyển doanh thu và chi phí dự án giữa các đối tác.

3. Dự án Khu dân cư Tân Hà huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng:

- Hoàn tất thủ tục giao đất, nộp thuế sử dụng đất, thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh dự án

4. Đầu tư kinh doanh 8 căn hộ Dự án Khu cao tầng HaDo, quận 10:

- Kinh doanh 08 căn hộ Dự án Khu cao tầng HaDo Centrosa.

5. Dự án Khu dân cư tập trung xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai:

- Cùng đối tác hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng giai đoạn 1: 12,8ha và tiếp tục bồi thường giai đoạn 2: 3,8ha còn lại.
- Tham gia quản lý điều hành Công ty Cổ phần Miền đông – Đầu tư hạ tầng (nắm giữ 35,7% cổ phần biểu quyết), phát triển ổn định, triển khai thực hiện theo kế hoạch đề ra, bảo đảm nguồn vốn đầu tư dự án Vĩnh Cửu – Đồng Nai.

- ✚ Tham gia Liên danh đầu tư 06 chung cư Quận 1 trong chương trình Xây mới các chung cư cũ trên địa bàn Quận 1.

Tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư và kinh doanh đất nền, nhà ở của các đối tác phù hợp với năng lực tài chính của công ty.

II. Thi công xây lắp và tư vấn giám sát:

Thực hiện quyết toán, thanh lý gói thầu thi công phần móng và tầng hầm công trình 257 Điện Biên Phủ, quận 3.

Thi công hoàn tất hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư – Thương mại Phú Mỹ, quận 7.

Triển khai thi công hạ tầng của dự án Khu dân cư tại xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Thiết kế kỹ thuật công trình Mở rộng nhà xưởng sản xuất phụ tùng cơ khí Công ty Liên Hoa. Công ty thương thảo để nhận thầu thi công.

Tham gia dự thầu các công trình mới. Đầu tư thiết bị, tổ chức theo hướng chuyên môn hóa một số công tác xây lắp, đa dạng hóa phương thức nhận thầu phù hợp với điều kiện hồ sơ năng lực của Công ty còn hạn chế.

Thực hiện tư vấn giám sát Chung cư 99 Bình Đông, quận 8 do Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn làm chủ đầu tư, với giá trị hợp đồng là 2,8 tỷ đồng.

Thực hiện tư vấn giám sát Trung tâm Thương mại Bồng Sơn – tỉnh Bình Định do Công ty Cổ phần Quốc tế C&T làm chủ đầu tư, với giá trị hợp đồng là 1,2 tỷ đồng.

Chủ động tìm kiếm các Hợp đồng tư vấn giám sát mới.

III. Tổ chức bộ máy:

Tiếp tục kiện toàn công tác Tổ chức – Cán bộ, bố trí bộ máy tinh gọn phù hợp với năng lực hoạt động của Công ty.

Tuyển dụng một số các chức danh Chỉ huy trưởng công trình, chuyên viên dự án và kinh doanh có năng lực chuyên môn, sở trường để tăng cường nhân sự cho các phòng nghiệp vụ, đồng thời thực hiện việc cắt giảm nhân sự nếu không bố trí được.

Có phương án đào tạo, quy hoạch đội ngũ cán bộ quản lý, tham gia một số khóa huấn luyện nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ kỹ thuật.

Tiếp tục thực hiện công tác quản lý lao động tại Công ty bằng các “Nội quy lao động”, “Quy chế tiền lương” và áp dụng chính sách “Thi đua – Khen thưởng – Kỷ luật” nhằm tạo động lực cho CBNV phấn đấu, yên tâm công tác và thu hút được nguồn nhân lực có trình độ, tay nghề chuyên môn cao.

IV. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2018: (Đơn vị tính: đồng)

CHỈ TIÊU	KH 2018
DOANH THU	68.992.400.000
- Đầu tư kinh doanh nhà	34.413.500.000
- Thi công xây lắp	32.120.900.000
- Tư vấn giám sát	2.458.000.000
THU KHÁC	2.407.300.000
CHI PHÍ ĐẦU TƯ	48.604.000.000
NỢP NGÂN SÁCH	1.765.700.000
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	7.062.800.000
THU NHẬP BÌNH QUÂN	7.200.000
CỔ TỨC	11%

V. Biện pháp thực hiện:

1. Phối hợp chặt chẽ với các liên doanh đẩy nhanh tiến độ hoàn thành kế hoạch thực hiện các dự án đã đề ra.
2. Tập trung đẩy mạnh tiến độ thanh toán của khách hàng tạo nguồn vốn thực hiện dự án. Kêu gọi các cổ đông và cá nhân góp vốn khi cần.
3. Tiếp tục dự thầu, tìm kiếm hợp đồng thi công xây lắp, tư vấn giám sát. Liên danh dự thầu, nâng cao năng lực nhận thầu.

4. Tập trung công tác nghiên cứu thị trường tìm cơ hội đầu tư các dự án mới, tìm đối tác hợp tác phù hợp đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư. Tận dụng cơ hội đầu tư ngắn hạn khai thác tối đa hiệu quả đồng vốn.
5. Kiện toàn công tác tổ chức bộ máy, tăng cường việc đào tạo đối với một số chức danh nghiệp vụ quản lý, đáp ứng thực hiện nhiệm vụ được giao.

Trên đây là Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về Tổng kết hoạt động năm 2017 và Phương hướng nhiệm vụ năm 2018 của Công ty cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam. Từ thực tiễn hoạt động SXKD và kết quả đạt được trong năm 2017, Ban Tổng giám đốc và tập thể CBNV đã rút ra được nhiều bài học kinh nghiệm quý báu để qua đó chủ động khắc phục khó khăn, cùng đồng thuận tiếp tục phấn đấu, nỗ lực nhiều hơn nữa, thực hiện có hiệu quả các chỉ tiêu kế hoạch mà Đại hội cổ đông đã đề ra, góp phần xây dựng, củng cố Công ty cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam phát triển bền vững.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Quang Lĩnh