



TP.Hồ Chí Minh ngày 02 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

PHẦN THỨ NHẤT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2019

1/ Đặc điểm tình hình:

- Năm 2019 là năm mà ngành hoạt động bất động sản gặp nhiều khó khăn. Hàng loạt dự án phải tạm dừng do thủ tục pháp lý được nhà nước điều chỉnh, nguồn cung giảm, giá tăng. Do vậy, thị trường XD, VLXD cũng giảm sút.
- Ngân hàng nhà nước siết chặt tín dụng vào bất động sản, nguồn vốn cho vay ngắn hạn và trung hạn giảm từ 45% xuống 40% tiến tới 30%, trích lập dự phòng cho các khoản vay cá nhân tới 3 tỷ là 150%.
- Đối với Công ty, các dự án đầu tư, dự án hợp tác đầu tư đều bị ảnh hưởng do việc chậm duyệt tiền sử dụng đất, thủ tục pháp lý nên ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và luân chuyển vốn của công ty nhất là công ty luôn trong tình trạng thiếu vốn.

2/ Thực hiện kế hoạch SXKD:

- Cùng với đối tác dự án Nhơn Đức-Nhà Bè, dự án chung cư Việt Phát trình các phương án tính giá tiền sử dụng đất đã lâu nhưng vẫn phải chờ Thành phố phê duyệt, không thể triển khai tiếp và đưa vào kinh doanh.
- Dự án KDC Tân Hà đã nộp tiền sử dụng đất và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do thủ tục kéo dài nên không thể đưa vào kinh doanh hết trong năm 2019, ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận trong năm.
- Dự án KDC xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu đã bồi hoàn 10.8ha, thi công hạ tầng trên phần đất 6ha. Tuy nhiên, liên doanh phải làm thủ tục gia hạn dự án, quyết định giao đất, xác định tiền sử dụng đất mới có thể đưa vào kinh doanh.
- Xây dựng hạ tầng KDC Phú Mỹ kết thúc dở dang, đang làm thủ tục quyết toán do dự án của chủ đầu tư chưa hoàn tất thủ tục pháp lý.
- Các hợp đồng xây dựng nhà dân tại dự án KDC Phong Phú và hợp đồng tư vấn giám sát chung cư 99 Bến Bình Đông chuẩn bị kết thúc.

Từ các yếu tố khách quan dẫn đến chỉ tiêu kế hoạch năm 2019 không hoàn thành.

Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2019: (Đơn vị tính: 1.000 đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện	Tỷ lệ
1	Doanh thu	56.500.000	33.575.201	59.4%
2	Lợi nhuận sau thuế	4.800.000	1.560.357	32.5%
3	Cổ tức	5%		

Nguyên nhân dẫn đến kết quả SXKD năm 2019 không đạt kế hoạch:

- Do việc chậm duyệt tiền thuế sử dụng đất dự án Tân Hà, nên giảm doanh thu 8 tỷ và lợi nhuận 4 tỷ.
- Hợp đồng thi công Phú Mỹ phải dừng do pháp lý chủ đầu tư nên doanh thu giảm 10 tỷ so với dự kiến.
- Doanh thu bán nền dự án Nhơn Đức chưa thanh toán hết.

3/ Thực hiện huy động và sử dụng vốn:

Kết thúc năm 2019:

- Tổng tài giá trị tài sản theo sổ sách: 118.359.373.167 đồng
- Tổng nợ vay: 16.053.215.550 đồng
- Vốn chủ sở hữu: 60.851.140.647 đồng
- Khả năng thanh toán: Tài sản/Nợ phải trả: 2,05 lần (năm 2018 là 1,84 lần)
- Tổng giá trị tài sản theo thị trường (tạm tính): Phụ lục kèm theo

Huy động vốn:

- Để đáp ứng nhu cầu SXKD từ ngân hàng. Trong năm 2018, công ty đã dùng tài sản công ty vay ngân hàng VPBank

- Dùng tài sản đảm bảo của cá nhân HĐQT xin hạn mức tín dụng ngân hàng Agribank 10 tỷ đồng.

- Để giải quyết tình trạng khó khăn vốn đầu tư của công ty, thực hiện giải pháp tháo dỡ khó khăn về vốn đầu tư đã được ĐHCĐ năm 2018 chấp thuận. Hội đồng quản trị đã liên hệ với quỹ đầu tư FINNSEA bàn bạc về việc bán cổ phần và hợp tác đầu tư các dự án mới tại Việt Nam. Hai bên đã triển khai chuẩn bị các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, đầu năm 2020 do ảnh hưởng của dịch cúm Covid-19 nên mọi việc phải dừng lại, có khả năng không thực hiện được.

- Việc đăng ký cổ phần trên sàn giao dịch Upcom đã giao cho Công ty Chứng khoán ngân hàng Đông Á thực hiện, chờ kết quả (việc lên sàn cũng là điều kiện để thu hút vốn đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài).

Hoạt động của HĐQT:

- HĐQT gồm 07 thành viên. Trong đó có 01 thành viên được ủy quyền từ việc sang nhượng cổ phần, 01 thành viên đã mất do lâm bệnh.

- HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp quyết định các vấn đề liên quan đến SXKD của công ty gồm:

- + Đầu tư dự án phân lô hộ lẻ tại Tân Hà, Lâm Đồng.
- + Thông qua giá bán sản phẩm đất nền tại dự án KDC Tân Hà.
- + Xin chủ trương làm thủ tục xin phép đầu tư dự án tại P.03 thị xã Gò Công và tại P.06 Thành phố Mỹ Tho.
- + Thông qua các khoản vay ngân hàng và chủ trương kêu gọi góp vốn của các cổ đông đầu tư dự án KDC xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- + Chủ trương bán cổ phần cho nhà đầu tư nước ngoài
- + Thu nhỏ diện tích thuê văn phòng công ty
- + Mua xe ô tô 07 chỗ để phục vụ công tác.

Hoạt động của Ban điều hành:

- Ban điều hành công ty có nhiều cố gắng thực hiện chủ trương, kế hoạch SXKD của ĐHCĐ giao. Thực hiện đúng nghị quyết HĐQT, điều lệ công ty và pháp luật.
- Mặc dù biên chế tinh gọn, Ban điều hành và các cán bộ quản lý đã chủ động, không ngại khó để hoàn thành nhiệm vụ mặc dù địa bàn các dự án xa, đi lại khó khăn, công tác bồi hoàn dự án, thực hiện thủ tục pháp lý phức tạp.
- Phải triển khai nhiều công việc gồm đầu tư, kinh doanh dự án, thi công xây lắp, thiết kế công trình và tư vấn giám sát. Đồng thời, phải thực hiện hoàn tất thủ tục pháp lý các khách hàng tại dự án Phong Phú.
- Quản lý tài chính theo quy định, tiết kiệm chi phí, đảm bảo việc cân đối tài chính không để xảy ra tình trạng mất cân đối, duy trì hoạt động ổn định của công ty.
- Đảm bảo nộp thuế nhà nước, việc làm và thu nhập của người lao động.
- Tuy nhiên, do yếu tố khách quan nên kết quả SXKD năm 2019 vẫn chưa đạt kế hoạch đề ra.

PHẦN THỨ HAI PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020

1/ Đặc điểm tình hình:

- Năm 2020 là năm bắt đầu nhiệm kỳ 04 của HĐQT mới.
- Năm 2020 tình hình thị trường bất động sản cả nước chưa thoát khỏi những khó khăn ách tắc về thủ tục đầu tư, mặc dù chính phủ đã đề ra một số giải pháp tháo gỡ. Năm 2020 ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 toàn cầu đến kinh tế Việt Nam và thế giới chưa lường hết được. Hoạt động của doanh nghiệp bất động sản nói chung và công ty nói riêng không tránh khỏi khó khăn.
- Thị trường địa ốc có xu hướng giảm cả cung và cầu, 300/1.000 tổ chức môi giới ngưng hoạt động, giao dịch thành công giảm 3-5 lần, giá bất động sản tăng ảo. Tâm lý nhà đầu tư do dự và lo ngại tính pháp lý dự án, sản phẩm đất nền giá rẻ vẫn là sản phẩm được nhà đầu tư lựa chọn.

Từ nhận định trên, HĐQT xây dựng kế hoạch SXKD năm 2020 như sau:

Chỉ tiêu kế hoạch năm 2020:

(Đơn vị tính: 1.000 đồng)

STT	Chỉ tiêu	KH 2020	Thực hiện 2019	Tỷ lệ
1	Doanh thu	40.840.000	33.575.201	121,6%
2	Lợi nhuận sau thuế	6.576.000	1.560.357	
3	Cổ tức	8%		

2/ Giải pháp thực hiện:

A/. Về dự án:

- Thu hồi vốn từ dự án chung cư Việt Phát số 4 đường Trịnh Đình Thảo. Giao cho chủ đầu tư hoàn tất duyệt nộp tiền sử dụng đất, làm giấy tờ pháp lý cho khách hàng và khai thác phần còn lại như các thành viên liên doanh khác.

- Cùng liên doanh dự án Nhơn Đức hoàn tất việc duyệt và nộp tiền sử dụng đất để kinh doanh phần còn lại của dự án và phối hợp làm thủ tục đầu tư 04 block nhà ở xã hội trong dự án.

- Kinh doanh hết sản phẩm dự án KDC Tân Hà.
- Tiếp tục đầu tư dự án phân lô 1.3ha tại Tân Hà cùng cá nhân góp vốn.
- Tiếp tục thực hiện dự án KDC Thạnh Phú, Vĩnh Cửu 16.8ha cùng các đối tác.
- Tiến hành công tác chuẩn bị đầu tư dự án Kênh Bến Xe thị xã Gò Công.

B/. Công tác xây lắp và tư vấn giám sát:

- + Tiếp tục thi công hạ tầng dự án KDC Thạnh Phú do công ty tham gia đầu tư và các nhà dân dự án Phong Phú.
- + Tìm kiếm một số hợp đồng tư vấn giám sát, đảm bảo việc làm cho bộ phận cán bộ kỹ thuật công ty.

C/. Về cơ cấu tổ chức công ty:

- Ổn định tổ chức nhân sự HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành nhiệm kỳ 2020-2025.
- Hoàn chỉnh điều lệ, quy chế hoạt động phù hợp với mô hình công ty đại chúng đáp ứng yêu cầu cạnh tranh của thị trường.
- Tiếp tục thực hiện các giải pháp tăng vốn, hợp tác đầu tư, huy động vốn đáp ứng nhu cầu phục vụ SXKD của công ty.

D/. Giải quyết bài toán về vốn:

- Trong tình hình đầu tư kinh doanh bất động sản nhu cầu vốn rất lớn, triển khai một số dự án, đảm bảo duy trì doanh thu ổn định của doanh nghiệp hàng năm. Trong khi khả năng tài chính của Công ty eo hẹp, việc tìm giải pháp để có vốn đầu tư vẫn là nhiệm vụ quan trọng phải thực hiện trong thời gian tới. Vì vậy, trong thời gian tới đồng thời với các giải pháp sử dụng vốn linh hoạt như đã thực hiện, Công ty tiếp tục kế hoạch tăng vốn, huy động vốn như đã đề ra.

PHẦN THỨ BA

TỔNG KẾT KẾT QUẢ SXKD NHIỆM KỲ 2015-2020

Trong điều kiện hạn hẹp về vốn (50 tỷ). Không có tài sản đảm bảo vay Ngân hàng. chính sách nhà nước thắt chặt việc vay vốn đầu tư bất động sản. Để đảm bảo thực hiện mục tiêu chiến lược của công ty là

- Đầu tư dự án đáp ứng mục tiêu phát triển lâu dài, đồng thời phải duy trì hoạt động bộ máy quản lý và đảm bảo cổ tức hàng năm cho cổ đông là nhiệm vụ vô cùng khó khăn của HĐQT và Ban điều hành.

1/ Đầu tư dự án:

Trong nhiệm kỳ công ty tiếp tục triển khai một số dự án liên doanh cùng đối tác:

- + Dự án 28ha Nhơn Đức-Nhà Bè:25%
- + Dự án Khu chung cư Việt Phát tại số 04 Trịnh Đình Thảo, Quận Tân Phú:20%(hoàn tất xây dựng và kinh doanh 2015-2017).
- + Dự án KDC Tân Hà (35%):1,6ha (2017-2020)
- + Dự án KDC Thạnh Phú, Vĩnh Cửu-Đồng Nai (55%):16.8ha (2017-2020)
- + Hoàn tất kinh doanh dự án Long Trường, Q9: 2.3ha

- Hiệu quả thực hiện các dự án:

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Tên dự án	Góp vốn	Thực hiện		Lợi nhuận	Ghi chú
		Doanh thu	Chi phí		
- Dự án Nhơn Đức	22,71	187,5	105	82,5	Dự kiến
- Dự án Việt Phát	18,84	77,471	73,471	4	Đã thực hiện
- Dự án phân lô Long Trường, Q9		94,48	49,13	45,35	Đã thực hiện
- Dự án KDC Tân Hà	8,25	16,612	7,500	9,112	Thực hiện 50%
- Dự án Thạnh Phú, Vĩnh Cửu-Đồng Nai	29,744				

- Để có nguồn thu thường xuyên, công ty thực hiện một số hợp đồng kinh doanh căn hộ:

(Đơn vị tính: tỷ đồng)

Tên dự án	Vốn đầu tư	Thực hiện		Lợi nhuận
		Doanh thu	Chi phí	
- Căn hộ TDH Phước Long	16,178			3,077
- Căn hộ Hà Đô	20,185	20,762	18,555	2,207

2/ Thực hiện công tác xây dựng và tư vấn giám sát, thiết kế:

Để bù đắp chi phí quản lý và quản lý kỹ thuật các dự án, công ty tham gia nhận thầu các công trình như sau:

(Đơn vị tính: 1.000 đồng)

STT	Tên công trình	Doanh thu	Chi phí	Lợi nhuận	Ghi chú
1	Thi công tầng ngầm 257 Điện Biên Phủ	24.252.736	22.920.970	1.332.699	Đã quyết toán
2	Thi công hạ tầng KDC Phú Mỹ	19.113.281	16.048.236	3.065.045	Chưa quyết toán
3	Thi công hạ tầng KDC Thạnh Phú	2.616.559	2.112.605	503.953	Chưa quyết toán
4	Thi công hạ tầng KDC Tân Hà	7.206.645	7.285.016	(78.370)	Đã quyết toán
5	Sửa chữa cư xá Đô Thành	1.796.642	1.647.664	149.178	Đã quyết toán
6	Thi công 06 căn nhà mẫu	3.683.514	3.149.993	533.521	Đã quyết toán

7	TVGS 99 Bến Bình Đông	2.352.224	901.468	1.450.756	Chưa quyết toán
8	TVGS nhà dân Phong Phú	349.968	119.692	230.276	Đã quyết toán

- Với mục tiêu xây dựng bộ máy tinh gọn, đủ năng lực thực hiện nhiệm vụ SXKD, trong nhiệm kỳ 2015-2020 công ty đã bổ sung hồ sơ năng lực hành nghề trong một số lĩnh vực để tham gia vào thị trường. Cụ thể:

- + Bổ sung chứng chỉ hành nghề công trình xây dựng cấp 1
- + Bổ sung chứng chỉ hành nghề tư vấn giám sát công trình cấp 1
- + Bổ sung chứng chỉ hành nghề thiết kế công trình cấp 3

3/ Kết quả SXKD trong nhiệm kỳ 2015-2020:

- Tổng doanh thu: 249.501.292.712 đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế: 24.684.565.205 đồng
- Chia cổ tức: 18.000.000.000 đồng (bình quân 7,2%/năm)
- Nộp ngân sách: 11.346.640.996 đồng
- Thu nhập bình quân CB CNV: 7.700.000 đồng
- Vốn chủ sở hữu (tại ngày 31/12/2019): 60.851.140.647 đồng

Mặc dù thực hiện hiệu quả SXKD còn khiêm tốn. Trong nhiệm kỳ 2015-2020 hoạt động SXKD hàng năm của công ty đều có lãi, tình hình tài chính công ty ổn định và lành mạnh, được các tổ chức tín dụng xếp hạng loại tốt, đời sống CB CNV được đảm bảo.

4/ Định hướng chiến lược nhiệm kỳ 2020-2025:

- Tiếp tục thực hiện các dự án đang thực hiện, hoàn thành công việc cần thiết để đưa vào kinh doanh hai dự án Nhơn Đức-Nhà Bè và dự án KDC Thạnh Phú, Vĩnh Cửu-Dồng Nai.

- Kết hợp nguồn vốn hiện có, xây dựng giải pháp huy động vốn cùng như các giải pháp khác để đủ năng lực tài chính làm chủ dự án.

- Cơ cấu các lĩnh vực SXKD, ưu tiên các hoạt động có hiệu quả cao, chi phí vốn thấp phù hợp năng lực tài chính công ty.

- Cùng cố tổ chức nhân sự đáp ứng với yêu cầu, nhiệm vụ. Nâng cao chuyên môn nghiệp vụ của CB CNV, tinh gọn bộ máy, gắn thu nhập với hiệu quả công tác, tiết giảm chi phí.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2019, kế hoạch năm 2020 và kết quả SXKD, định hướng chiến lược nhiệm kỳ 2020-2025 cũng như các giải pháp thực hiện. HĐQT xin kính trình đại hội.

Xin trân trọng cảm ơn và chúc đại hội thành công tốt đẹp.


 PM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
 Chủ tịch

 Lê Quang Linh