



TP. Hồ Chí Minh ngày 16 tháng 4 năm 2021

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I/ ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

- Năm 2020 là năm mà ngành hoạt động bất động sản gặp nhiều khó khăn. Hàng loạt các dự án bị đình trệ do thủ tục pháp lý. Hầu hết các dự án không được các cấp quản lý nhà nước thông qua bởi một số quy định của pháp luật chưa đồng bộ, chưa rõ ràng.
- Thị trường bất động sản nguồn cung giảm nhiều lần, giá tăng từ 10% đến 30%, nhưng số lượng giao dịch thành công giảm, giao dịch trầm lắng.
- Do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn, tạm ngưng hoạt động.

Trong tình hình thị trường khó khăn chung, công ty cố gắng duy trì hoạt động với kết quả cụ thể như sau:

II/ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2020:

Về nội dung cụ thể như Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2020 của Ban Tổng Giám đốc cho thấy:

1. Hoạt động đầu tư dự án:

Công ty đã có nhiều nỗ lực tháo gỡ những vướng mắc còn tồn tại của các dự án như:

- Đã giải quyết dứt điểm dự án Việt Phát, thực hiện kiểm toán và thanh toán dứt điểm với Chủ đầu tư, bảo toàn vốn của công ty trong tình trạng dự án ách tắc, chưa xác định trong việc thực hiện nghĩa vụ tiền sử dụng đất với Nhà nước.
- Kiểm toán chi phí dự án Nhơn Đức – Nhà Bè, xúc tiến thủ tục tính tiền sử dụng đất, xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh để bàn giao.
- Tiếp tục thực hiện thủ tục giao đất; bồi hoàn giải toả dự án Vĩnh Cửu; xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án.
- Đồng thời với việc thực hiện các dự án trên, Công ty thực hiện đầu tư và kinh doanh dự án nhỏ tại xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, phù hợp với năng lực vốn của công ty và tạo nguồn thu trong năm 2021.
- Trong năm 2020 công ty đã thực hiện thủ tục đầu tư dự án Kênh Bến xe, thị xã Gò Công, Tiền Giang, nhằm chuẩn bị cho kinh doanh những năm kế tiếp.

2. Công tác xây lắp, tư vấn giám sát:

Với chủ trương hạn chế nhận thầu xây lắp, công ty tập trung vào xây dựng các công trình thuộc dự án của công ty đầu tư nhằm tránh rủi ro thanh toán, tăng doanh thu đồng thời là giải pháp có thể vay vốn Ngân hàng thực hiện dự án.



3. Đánh giá tình hình tài chính công ty:

a) Nhóm khả năng sinh lời:

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước	Tăng trưởng
Doanh thu	20,139,914,094.00	33,575,201,604.00	-40%
Lợi nhuận gộp	3,984,473,831.00	7,153,352,594.00	-44%
Lợi nhuận thuần	(1,035,175,346.00)	1,839,860,353.00	-156%
Lợi nhuận khác	1,199,078,475.00	118,649,165.00	911%
Tổng Lợi nhuận trước thuế	163,903,129.00	1,958,509,518.00	-92%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	116,675,449.00	1,560,357,447.00	-93%
Tỷ lệ lợi nhuận gộp	0.81%	5.83%	
Tỷ lệ lợi nhuận thuần	0.58%	4.65%	
ROA	0.10%	1.35%	
ROE	0.19%	2.56%	

Như đã đề cập ở trên, thị trường bất động sản năm 2020 bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch Covid-19, đa số các công ty bất động sản lớn trên thị trường đều báo cáo tăng trưởng âm, sự sụt giảm nghiêm trọng cả doanh thu và lợi nhuận (**một số trường hợp như Công ty CP Tập Đoàn Đất Xanh báo cáo kiểm toán năm 2020 lỗ trên 495 tỷ VNĐ, Giá trị vốn chủ sở hữu bị gần 143 tỷ đồng**). So sánh với doanh nghiệp cùng ngành trên thị trường, nhóm chỉ số lợi nhuận của công ty là chưa cao và thấp hơn trung bình ngành, tuy nhiên vẫn giữ được lợi nhuận. Ngoài các yếu tố khách quan từ thị trường, Công ty cũng tự nhận thấy kết quả kinh doanh không được như mong đợi cũng xuất phát từ chính nội tại của Công ty.

b) Nhóm khả năng thanh khoản:

Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	2.12
Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1.27
Hệ số thanh toán tức thời	0.09
Khả năng thanh toán lãi vay	1.19

Các chỉ số khả năng thanh khoản của Công ty đều trên ngưỡng an toàn, điều này đã cho thấy tình hình tài chính của công ty ổn định, dư dả khả năng thanh toán các khoản nợ và lãi hiện hữu. Tuy nhiên, do việc kinh doanh khó khăn, kết hợp với việc đầu tư nhiều dự án cùng một lúc nhưng chưa bán hàng thu tiền từ khách hàng, vì vậy, tiền mặt của công ty còn hạn hẹp, hệ quả là Hệ số thanh toán tức thời chưa tích cực.

c) **Nhóm cơ cấu tài chính:**

Hệ số tự tài trợ	0.53
Hệ số tự tài trợ tài sản dài hạn	1.25
Hệ số nợ so với tài sản	0.47

Nhóm cơ cấu tài chính cao cho chúng ta thấy sự độc lập tài chính của công ty hay mức độ tự chủ tài chính của doanh nghiệp, công ty không bị phụ thuộc vào các khoản nợ lớn tiềm tàng rủi ro gây khủng hoảng. Tuy nhiên, việc sử dụng chủ yếu là nguồn vốn tự có cũng cho thấy công ty chưa tận dụng tốt các đòn bẩy tài chính, khiến cho các chỉ số khả năng sinh lời còn chưa thỏa mãn được nhu cầu từ cổ đông. Vì vậy, trong năm 2020, Công ty đã đẩy mạnh công tác liên hệ với các tổ chức tín dụng trong nước để huy động thêm nguồn vốn kinh doanh, mặc dù có rất nhiều khó khăn và rào cản vì lượng tài sản của công ty còn hạn chế, tuy nhiên, với sự hỗ trợ của các thành viên trong Hội đồng Quản Trị, công ty đã có những bước đầu cụ thể hóa mục tiêu này.

4. **Đánh giá về hoạt động đầu tư kinh doanh dự án:**

a. **Chính sách liên kết đầu tư dự án:** Mặc dù chính sách liên kết với các doanh nghiệp cùng ngành để thực hiện dự án đã mang lại rất nhiều cơ hội đầu tư trong giai đoạn vừa qua trong khi nguồn vốn của công ty còn khá hạn chế, tuy nhiên, việc đầu tư góp vốn cũng tìm ẩn những rủi ro và hạn chế nhất định trong quản trị. Những hạn chế khiến cho tiến độ đầu tư, bán hàng và thu hồi vốn của Công ty bị kéo dài. Tuy nhiên, với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty đã khéo léo trong việc điều hành và quản lý tài chính công ty, giá trị tài sản và vốn trong việc chậm trễ không bị mất đi mà tăng dần theo thời gian, tạo điều kiện cơ hội cho việc tăng trưởng doanh thu và tài sản của Công ty trong tương lai.

b. **Pháp lý dự án và quá trình đền bù giải phóng mặt bằng:** đội ngũ lãnh đạo và nhân viên công ty đã và đang nỗ lực hết mình trong việc hoàn thiện pháp lý và quá trình đền bù giải phóng mặt bằng tại các dự án dang dở, tuy nhiên, do các yếu tố khách quan về chính sách với nguồn nhân lực còn hạn chế về số lượng và chất lượng và sự phối hợp thật tốt trong các liên doanh dự án, Công ty đã và đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch. Trong năm 2021, Công ty sẽ tập trung đẩy nhanh tiến độ của quá trình này bằng việc áp dụng thêm nhiều chính sách khuyến khích và tăng cường nhân lực cho mảng này.

c. **Đội ngũ kinh doanh:** trước đây Công ty đã thành lập một sàn bất động sản, chuyên tập trung kinh doanh bất động sản, tuy nhiên, trong giai đoạn khủng hoảng 2010-2014, Công ty đã dừng hoạt động cho đến nay vì chi phí hoạt động cho sàn kinh doanh lớn. Việc dừng hoạt động sàn bất động sản đã để lại lỗ hổng lớn trong hoạt động kinh doanh của Công ty, vì vậy trong năm 2020, Công ty sẽ đồng thời tiếp tục hoàn thiện các dự án dở dang, sẽ mở rộng thêm mảng kinh doanh sản phẩm.

d. **Lựa chọn dự án:** trong thời gian qua do khả năng vốn có hạn, vì vậy Công ty thực hiện liên doanh thực hiện dự án. Tuy nhiên, việc liên doanh các dự án lớn thường kéo dài, không chủ động, vì vậy, ngoài việc liên doanh dự án với các chủ đầu tư dự án, Công ty sẽ từng bước làm chủ đầu tư dự án và liên kết với đối tác cơ hữu, nhất là cổ đông công ty, đồng thời tìm các dự án nhỏ, thời gian đầu tư ngắn, có khả năng thanh khoản cao.

3138
CÔNG TY
PHẦN
TRIỆU N
TRUNG N
T.P.HỒ C

5. **Kết luận:** Mặc dù năm 2020 trong tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản, bị ảnh hưởng do đại dịch Covid – 19. Với khả năng hạn chế về vốn của Công ty, tuy nhiên toàn bộ Hội đồng quản trị, Ban điều hành và đội ngũ nhân viên của công ty đã nỗ lực hết mình để duy trì hoạt động ổn định của công ty trong cả hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính, đảm bảo cân đối không để mất vốn, đảm bảo thu nhập cho cán bộ công nhân viên, thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước, ổn định trên đường hướng tới các mục tiêu dài hạn trong tương lai. Nhưng chỉ tiêu kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận trong năm chưa đạt như kỳ vọng.

III/ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT:

- Trong năm 2020, Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới đã tiến hành hoàn tất về tổ chức nhân sự HĐQT, Ban Tổng giám đốc công ty. Bầu Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc. Ban hành quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc; quy định chức năng, nhiệm vụ của các phòng ban và chức danh theo hướng tăng quyền chủ động cho cán bộ quản lý.
- Hội đồng quản trị công ty duy trì chế độ họp và báo cáo theo quy định điều lệ công ty, quyết định mọi chủ trương về đầu tư, huy động vốn và những vấn đề khác theo quy chế và Điều lệ công ty như chủ trương: vay ngắn hạn Ngân hàng bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh; thủ tục đầu tư dự án Gò Công; mua thêm cổ phiếu của công ty cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng để duy trì hoạt động nắm quyền quản lý điều hành.
- Để giải quyết khó khăn mấu chốt của công ty là năng lực tài chính còn hạn chế, Hội đồng quản trị đã lập Ban tài chính gồm 02 thành viên, nhằm nghiên cứu và thực hiện các giải pháp đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án, bước đầu đã liên hệ với một số tổ chức tín dụng, quỹ tài chính và các giải pháp huy động vốn khác.

IV/ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH:

- Trong nhiệm kỳ 2020 – 2025, Ban điều hành công ty được củng cố về nhân sự, phân công nhiệm vụ cụ thể. Nhìn chung đội ngũ Ban điều hành công ty đã duy trì đoàn kết, hoạt động có nề nếp, có tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ.
- Mặc dù đội ngũ nhân sự biên chế tinh gọn, nhưng với tổ chức quản lý khoa học, Ban điều hành và các cán bộ quản lý đã đồng thời triển khai thực hiện nhiều dự án và thi công một số công trình ở địa bàn xa đạt kết quả.
- Tình hình quản lý tài chính minh bạch, theo quy định, mọi quyết định quản lý được thực hiện thống nhất cao.
- Bộ máy Ban điều hành luôn không ngừng hoàn chỉnh công tác quản lý điều hành. Thực hiện cải tạo sửa chữa văn phòng, giảm chi phí; hoàn chỉnh quy định về báo cáo; lập kế hoạch công tác và đánh giá kết quả thực hiện; từng bước áp dụng phần mềm quản lý.

V/ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021 :

Năm 2021 tình hình kinh tế trong nước và thế giới còn nhiều biến động khó lường, thị trường bất động sản còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là thủ tục pháp lý, do các biện pháp tháo gỡ của Nhà nước chưa thể đi vào thực tế. Giá cả bất động sản, giá bồi hoàn tăng, ảnh hưởng lớn đến việc đầu tư.

Trong điều kiện khách quan trên và từ những thế mạnh và điểm còn hạn chế của công ty, Hội đồng quản trị thống nhất đề ra nhiệm vụ SXKD trong năm 2021 cụ thể như sau:

1. Đầu tư kinh doanh bất động sản:

- Trước mắt tập trung thực hiện các thủ tục cần thiết để ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Tân Hà, hoàn tất kinh doanh, thu tiền khách hàng, khai thác khả năng xây dựng nhà và kinh doanh các sản phẩm thứ cấp.
- Phối hợp với liên doanh dự án Thạnh Phú – Vĩnh Cửu, bố trí nhân sự nhằm đẩy nhanh thủ tục giao đất đã bồi hoàn, hoàn tất hạ tầng kỹ thuật để có thể đưa vào kinh doanh trước một phần, có giải pháp hoàn thành giải phóng mặt bằng phần còn lại của dự án.
- Cùng liên doanh tập trung giải quyết ách tắc trong việc xác định tiền sử dụng đất, duyệt mẫu nhà, hoàn chỉnh hạ tầng của dự án Nhơn Đức – Nhà Bè để bàn giao, thúc đẩy việc thu tiền bán nền tái định cư cho huyện Nhà Bè.
- Thực hiện các thủ tục đầu tư của dự án Kênh bến xe, thị xã Gò Công, đồng thời tìm đối tác liên doanh đầu tư, giải pháp vốn cho dự án khi xong thủ tục đầu tư với tỉnh Tiền Giang.
- Đồng thời tiếp tục thực hiện các dự án đang thực hiện, tiếp tục tìm cơ hội đầu tư một dự án nhỏ phù hợp với khả năng tài chính hiện có, thực hiện chương trình ngắn hạn.

2. Công tác thi công xây lắp, tư vấn giám sát:

- Tập trung thanh lý các hợp đồng thi công đã hoàn tất. Triển khai hợp đồng thi công hạ tầng dự án Thạnh Phú – Vĩnh Cửu, Đồng Nai.
- Thi công một số công trình nhà dân dự án Khu dân cư 13E Phong Phú, hoàn tất thủ tục pháp lý cho khách hàng.
- Tìm kiếm một số công trình tư vấn giám sát và hợp đồng thi công với điều kiện thanh toán thuận lợi.

Chỉ tiêu kế hoạch năm 2021:

6. Doanh thu: 35, 041 tỷ đồng
7. Lợi nhuận sau thuế: 6,412 tỷ đồng
8. Cổ tức: 0%

3/ Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2021, cần tập trung một số giải pháp cụ thể như sau:

- Phối hợp với các đối tác liên doanh, đơn vị tư vấn thúc đẩy công tác pháp lý các dự án đang thực hiện
- Tăng cường liên kết với các cổ đông pháp nhân công ty để thực hiện dự án có nhu cầu vốn ngoài khả năng công ty.
- Kết hợp giải pháp đổi đất trong công tác bồi hoàn, xây dựng hạ tầng, và các kênh cung cấp vốn khác để khắc phục tình trạng khả năng vốn có hạn của công ty.

VI/ KẾT LUẬN:

Trong năm 2020 mặc dù khó khăn rất lớn do đại dịch Covid-19 và bất lợi của thị trường, Công ty đã có nhiều nỗ lực trong quản lý điều hành, đảm bảo duy trì hoạt động của công ty, tình hình tài chính công ty lành mạnh. Tuy chưa đáp ứng được yêu cầu cổ tức của cổ đông. Với hy vọng năm 2021 tình hình kinh tế trong nước khởi sắc, tập thể Hội đồng



quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty mong nhận được sự ủng hộ của cổ đông, quyết tâm hoàn thành kế hoạch đề ra.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2020, kế hoạch năm 2021 cũng như các giải pháp thực hiện. HĐQT xin kính trình đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Lê Quang Lĩnh