



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BẮC TRUNG NAM

Lầu 1, Block A, Cao ốc An Khang, 30 đường 19, P. An Phú, TP Thủ Đức, TP.HCM

Website: www.bactrungnam.com.vn

TP.Hồ Chí Minh ngày 25 tháng 04 năm 2022

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I/ ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

- Năm 2021 là năm rất khó khăn do tình hình dịch bệnh Covid kéo dài gần ½ thời gian trong năm, ảnh hưởng khó khăn rất lớn đến hoạt động ngành bất động sản. 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 do tập trung công tác chống dịch và bởi một số quy định của pháp luật chưa đồng bộ, đang chờ Chính phủ điều chỉnh.
- 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 2021:

Về nội dung cụ thể như Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2021 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:
- Kiểm toán chi phí dự án 28 ha Nhơn Đức – Nhà Bè, cùng liên doanh xúc tiến thủ tục tính tiền sử dụng đất, xây dựng hạ tầng hoàn chỉnh để bàn giao.
 - Tập trung giải quyết thủ tục giao đất; bồi hoàn giải tỏa dự án KDC Thạnh Phú, Vĩnh Cửu; năm 2021 phải dừng triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án, lùi tiến độ sang năm 2022.
 - Hoàn tất kinh doanh dự án phân lô hộ lẻ tại xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, tạo nguồn thu trong năm 2021.
 - Đồng thời với việc thực hiện các dự án trên, Công ty thực hiện thủ tục khâu trừ thuế và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án Tân Hà 1, để tiến hành kinh doanh thu nốt tiền trong năm 2022.
 - Trong năm 2021 công ty đang thực hiện quy hoạch 1/500 và tiến hành thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án Đường và KDC hai bên đường Kênh Bến xe, thị xã Gò Công, Tiền Giang, gồm phê duyệt chủ trương đầu tư, chuẩn bị cho công tác đấu thầu, chọn chủ đầu tư, đồng thời phải chuẩn bị nguồn vốn thực hiện dự án.

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) Kết quả sản xuất kinh doanh 2021:

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước	Tăng trưởng
Doanh thu	6,399.003.044	20,139,914,094	-68%
Lợi nhuận gộp	(3,326,828,759)	3,984,473,831	-183%
Lợi nhuận thuần	(7,451,985,591)	(1,035,175,346)	-720%
Lợi nhuận khác	9,253,533,625	1,199,078,475	772%
Tổng Lợi nhuận trước thuế	1,801,548,034	163,903,129	1.099%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,433,969,204	116,675,449	1.229%

Mặc dù năm 2021 bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi đại dịch Covid-19, nhóm chỉ số lợi nhuận của công ty là chưa cao, doanh thu giảm nhiều, tuy nhiên với sự cố gắng của Ban điều hành và tập thể CBNV, công ty vẫn giữ được lợi nhuận trong điều kiện khó khăn chung của ngành bất động sản và năng lực tài chính của công ty còn nhiều hạn chế.

b) Nhóm khả năng thanh khoản:

Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	2.57
Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1.34
Hệ số thanh toán tức thời	0.08
Khả năng thanh toán lãi vay	2.40

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. Nhưng do thời gian thu hoạch của dự án bất động sản kéo dài nhiều năm, số lượng dự án chưa nhiều nên nguồn thu không liên tục dẫn đến hệ số thanh toán tức thời chưa tích cực.

c) Nhóm cơ cấu tài chính:

Hệ số tự tài trợ	0.61
Hệ số tự tài trợ tài sản dài hạn	1.28
Hệ số nợ so với tài sản	0.39

Nhóm cơ cấu tài chính cao cho thấy sự độc lập và tự chủ tài chính của 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 2021, 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 đảm bảo 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. **Pháp lý dự án và quá trình đèn 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 đèn bù giải phóng mặt bằng tại các dự án đang dở. Tuy nhiên, do các yếu tố khách quan về chính sách với nguồn nhân lực còn hạn chế về số lượng, chất lượng và sự phối hợp trong các liên doanh dự án, Công ty đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch. Trong năm 2021, Công ty 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 công tác này.

b. **Chính sách liên kết đầu tư dự án, lựa chọn dự án:** Do khả năng vốn có hạn, trong thời gian qua Công ty thực hiện liên doanh để thực hiện dự án. Tuy nhiên, việc liên doanh, đầu tư góp vốn các dự án lớn thường kéo dài, không chủ động trong tiến độ đầu tư, bán hàng và thu hồi vốn, cũng tiềm ẩn những rủi ro và hạn chế nhất định trong quản trị, giá trị tài sản không bị mất đi nhưng sẽ 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.

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.

c. **Lĩnh vực kinh doanh:** trước đây Công ty đã thành lập một sàn 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. Để bổ sung nguồn thu ngắn hạn trong tình trạng thiếu hụt vốn, cần cung cấp lực lượng nghiên cứu thị trường, năng lực bán hàng để tham gia kinh doanh các sản phẩm bất động sản phù hợp với khả năng vốn, cần tập trung sản phẩm có thể vay vốn để kinh doanh.

III/ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT:

- 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; phương án đầu tư dự án Gò Công; mua thêm cổ phiếu quỹ của công ty cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng để duy trì quyền quản lý điều hành, chủ trương chuyển trụ sở văn phòng phù hợp với định hướng phát triển lâu dài công ty.

- Để giải quyết khó khăn mấu chốt của công ty là năng lực tài chính còn hạn chế, Ban tài chính của Hội đồng quản trị đã nghiên cứu các giải pháp đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án, 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 năm 2021, Ban điều hành công ty có nhiều cố gắng thực hiện kế hoạch SXKD của ĐHCĐ giao. Nhìn chung đội ngũ Ban điều hành công ty đã phân công nhiệm vụ cụ thể,

duy trì đoàn kết, hoạt động có nề nếp, có tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ. Thực hiện đúng nghị quyết HĐQT, điều lệ công ty và pháp luật.

- 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 chủ động, đồng thời triển khai thực hiện nhiều dự án ở địa bàn xa, bồi hoàn dự án, thực hiện thủ tục pháp lý phức tạp đạt kết quả.

- Tình hình quản lý tài chính theo quy định, minh bạch, tiết kiệm chi phí; mọi quyết định quản lý được thực hiện thông nhất cao, 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.

- Bộ máy Ban điều hành luôn không ngừng hoàn chỉnh công tác quản lý điều hành, 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. Thực hiện giảm chi phí quản lý, chi tiêu hành chính văn phòng.

V/ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022 :

Năm 2022 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, điểm còn hạn chế của công ty, Hội đồng quản trị thống nhất đề ra nhiệm vụ SXKD trong năm 2022 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 hoàn tất các thủ tục như Quy hoạch chi tiết 1/500, Đầu thầu lựa chọn Chủ Đầu Tư và Chấp thuận đầu tư dự án Đường và hai bên đường 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 tìm cơ hội đầu tư một dự án nhỏ phù hợp với khả năng tài chính hiện có, thực hiện chương trình ngắn hạn.
- Tìm cơ hội đầu tư kinh doanh sản phẩm căn hộ, đất nền phù hợp với khả năng tài chính hiện có của công ty.

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 2022:***
 - Doanh thu: 112 tỷ đồng
 - Lợi nhuận sau thuế: 20,9 tỷ đồng

3/ Giải pháp thực hiện:

- Để hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2022, cần tập trung một số giải pháp cụ thể sau:
- Phối hợp với các đối tác liên doanh, đơn vị tư vấn phải hàn thành 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.
 - Thực hiện chuyển trụ sở văn phòng về Phú Nhuận, xây dựng bộ nhận dạng thương hiệu công ty, tạo thuận lợi cho việc kinh doanh.

VI/ KẾT LUẬN:

Trong năm 2021 mặc dù khó khăn rất lớn do đại dịch Covid-19 kéo dài và bất lợi của thị trường, 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 vừa đảm bảo an toàn trong đại dịch vừa duy trì hoạt động ổn định của công ty trong cả hoạt động sản xuất kinh doanh và ổn định tài chính, đảm bảo cân đối tài chính không để mất vốn, đảm bảo thu nhập cho cán bộ công nhân viên, thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước, ổn định hướng tới các mục tiêu dài hạn trong tương lai, tuy chỉ tiêu kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận trong năm chưa đạt như kỳ vọng, chưa đáp ứng được yêu cầu cổ tức của cổ đông.

Với hy vọng năm 2022 tình hình dịch bệnh sẽ được kiểm soát, kinh tế trong nước khởi sắc, tập thể Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc công ty quyết tâm hoàn thành kế hoạch đề ra. Mong nhận được sự ủng hộ của cổ đông.

Trên đây là báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2021, kế hoạch năm 2022 cũng như các giải pháp thực hiện. HĐQT xin kính trình đại hội cổ đông.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Quang Lĩnh