



TP.Hồ Chí Minh ngày 10 tháng 05 năm 2023

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I/ ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

Năm 2022 là năm rất khó khăn, tình hình Kinh tế - xã hội trên thế giới vẫn còn nhiều khó khăn, tiềm ẩn, lạm phát cao ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế của các quốc gia trên thế giới, đặc biệt kinh tế Việt Nam hội nhập sâu kinh tế toàn cầu không tránh khỏi bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Hàng loạt doanh nghiệp dừng hoạt động, cho công nhân, nhân viên nghỉ việc ảnh hưởng tới sức mua của thị trường giảm sút. Thị trường bất động sản cả nước đóng băng, nhiều doanh nghiệp bất động sản phải giảm biên hoặc dừng hoạt động, pháp lý các dự án chậm được giải quyết có xu hướng ùn đầy, chờ đợi. Giá đất nông nghiệp tăng cao và Nhà nước thắt chặt việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở để phân lô tách thửa. Đồng thời nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn trong nước vi phạm pháp luật trong việc đầu tư dự án và phát hành trái phiếu dự án chờ xử lý ảnh hưởng đến tâm lý của thị trường làm đóng băng thị trường bất động sản.

Trong tình hình khó khăn chung, hoạt động của Công ty cũng rất khó khăn trong việc tìm việc làm, đẩy nhanh tiến độ dự án như kế hoạch đề ra. Công ty cố gắng duy trì hoạt động với kết quả cụ thể như sau:

II/ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2022:

Về nội dung cụ thể như Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2022 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:

- Cùng liên doanh thúc đẩy việc xác định tiền sử dụng đất dự án 28 ha Nhơn Đức – Nhà Bè, xác định lại giá trị bồi thường phần diện tích liên doanh tự thỏa thuận bồi thường với các hộ dân theo thời điểm giao đất thực tế; Liên hệ Sở Xây dựng hướng dẫn thẩm định phê duyệt thiết kế mẫu nhà.

- Tập trung giải quyết thủ tục giao đất; bồi hoàn giải tỏa dự án KDC Thạnh Phú, Vĩnh Cửu; nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan như Đoàn kiểm tra nhà nước thanh tra toàn bộ các dự án đang triển khai thực hiện trên địa bàn tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện giao đất cho các nhà đầu tư; việc tranh chấp, khiếu kiện nội bộ Công ty Miền Đông – Đầu tư hạ tầng thời kỳ trước dẫn đến Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch – Đầu tư yêu cầu điều chỉnh Giấy Phép kinh doanh ảnh hưởng đến công tác triển khai kế hoạch thực hiện và khai thác kinh doanh đất nền của dự án bị đình trệ.

- Về việc giải quyết giấy CNĐKDN của Công ty Miền Đông – ĐTHT:

Hiện nay Công ty đã đầu tư vốn mua cổ phần Công ty Cổ phần Miền đông – Đầu tư hạ tầng 1.450.283/4.500.000 cổ phần tương ứng với 14.502.830.000 đồng của Công ty Cổ phần Miền đông – Đầu tư hạ tầng, chiếm 32,23% cổ phần biểu quyết. Trong năm phối hợp HĐQT Công ty Cổ phần Miền đông – Đầu tư hạ tầng tập trung giải quyết việc Phòng ĐKKD tỉnh Đồng Nai ra quyết định xử lý vi phạm hành chính về giấy CNĐKDN của Công ty Miền Đông trái quy định pháp luật gồm: kết luận sai phạm hành chính về hồ sơ cấp đổi giấy ĐKDN lần 1 từ 2008 không đúng, đã quá thời hiệu xử lý vi phạm hành chính, áp dụng văn bản pháp luật ban hành năm 2021 xử lý hành vi vi phạm xảy ra từ 2008 để yêu cầu cấp lại giấy CNĐKDN mới trái với quy định pháp luật, tự ý cấp đổi Giấy Phép kinh doanh lần 8 và lần 9 sai luật, thay đổi vốn điều lệ từ 45 tỷ còn 15 tỷ và người đại diện pháp luật là ông Nguyễn Minh Hải do nhóm cổ đông thiểu số tự bầu, trong khi Công ty Miền Đông đang giải quyết với Sở KHĐT Đồng Nai và đã nộp hồ sơ đăng ký cấp mới giấy ĐKDN theo yêu cầu nhưng đang chờ giải quyết. Hiện Công ty Miền Đông – ĐTHT đã gửi đơn đến lãnh đạo Tỉnh Đồng Nai và cơ quan Công an xử lý sai phạm trong vụ việc nói trên.

- Công ty phối hợp với Chủ đầu tư – Công ty cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng đã nộp hồ sơ xin cấp sổ đỏ từ tháng 02/2022 đang chờ Sở Tài nguyên – Môi trường phê duyệt. Sau khi được cấp sổ chủ đầu tư sang tên cho các bên tham gia góp vốn và khách hàng.

- Trong năm 2022 công ty đã thực hiện quy hoạch 1/500 và tiến hành thủ tục chuẩn bị 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. Hiện dự án đã được Sở Kế hoạch – Đầu tư trình Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang họp lấy ý kiến thông qua chủ trương đầu tư xây dựng dự án, chờ UBND Thị xã Gò Công phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết 1/500 để tỉnh Phê duyệt chủ trương đầu tư và tổ chức đấu thầu chọn chủ đầu tư dự án (hiện tại Thị xã Gò Công đã có quyết định phê duyệt thiết kế quy hoạch 1/500)

2. Công tác xây lắp, tư vấn giám sát:

Trong năm công ty chủ trương chỉ thực hiện xây lắp và tư vấn cho các hạng mục trong các dự án của Công ty do việc nhận thầu thi công bên ngoài không hiệu quả và nhiều rủi ro trong việc thanh toán.

3. Kết quả sản xuất kinh doanh 2022:

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước	Tăng trưởng
Doanh thu	11.445.520.602	6.399.003.044	179%
Lợi nhuận gộp	4.139.159.873	(3.326.828.759)	224%
Tổng Lợi nhuận trước thuế	212.832.861	1.801.548.034	- 88,2%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.199.549	1.433.969.203	- 98,6%

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

- Mặc dù năm 2022 công ty gặp rất nhiều khó khăn từ các dự án liên doanh liên kết chậm tiến độ, pháp lý bị trục trặc chưa giải quyết xong, việc làm cán bộ nhân viên bị ảnh hưởng, nguồn thu duy trì hoạt động bị ảnh hưởng nghiêm trọng, 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, không lỗ trong điều kiện khó khăn chung của ngành bất động sản và năng lực tài chính của công ty còn nhiều hạn chế.

- Đội ngũ Ban điều hành 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 bồi hoàn với khả năng vốn có hạn và sự phối hợp trong các liên doanh dự án không nhịp nhàng dẫn đến Công ty đang bị chậm tiến độ so với kế hoạch.

- Do khả năng vốn có hạn, thị trường bất động sản đóng băng nên việc tìm kiếm kinh doanh các sản phẩm bất động sản phù hợp với khả năng vay vốn để kinh doanh chưa thực hiện được.

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; chuyển trụ sở văn phòng về Phú Nhuận 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, trình HĐQT 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 2022, 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 công ty ít nhưng do nhiều trở ngại trong việc triển khai thực hiện các dự án do công ty tham gia góp vốn, khó khăn trong tìm kiếm việc làm, nguồn thu hoạt động, Công ty cơ cấu tổ chức lại lao động các bộ phận và phòng ban một cách tinh gọn phù hợp với năng lực kinh nghiệm chuyên môn nhằm giải quyết công việc hiệu quả, đã giảm biên chế 05 người (giảm 30%) giải quyết chế độ theo quy định.

- Tình hình quản lý tài chính theo quy định, minh bạch, tiết kiệm chi phí; mọi quyết định quản lý được thực hiện thống 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. Thực hiện giảm chi phí quản lý, chi tiêu hành chính văn phòng.

V/ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023 :

Năm 2023 tình hình kinh tế trong nước và thế giới còn nhiều biến động khó lường, thị trường bất động sản vẫn trong tình trạng khó khăn, đặc biệt là thủ tục pháp lý các dự án có su hướng chờ luật đất đai sửa đổi, các biện pháp tháo gỡ của Nhà nước chưa có hiệu quả.

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 2023 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 chuyển nhượng tên khách hàng dự án KDC Tân Hà tại xã Tân Hà huyện Lâm Hà tỉnh Lâm Đồng và thu tiền còn lại của khách hàng

- Cùng liên doanh tập trung giải quyết dứt điểm ách tắc trong việc xác định tiền sử dụng đất và nộp tiền sử dụng đất, duyệt mẫu nhà, hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật còn lại, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng của dự án để bàn giao, Hoàn tất duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở để phối hợp khách hàng xây dựng nhà ở trên diện tích đất công ty đã kinh doanh và phần diện tích còn lại; thúc đẩy việc thu tiền bán nền tái định cư cho huyện Nhà Bè

- Tập trung phối hợp cùng hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng giải quyết các vấn đề tranh chấp, khiếu kiện hành chính đối với Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Đồng Nai để thu hồi các quyết định hành chính sai qui định pháp luật, cấp mới giấy CNĐKDN để Công ty tiếp tục hoạt động, đồng thời giải quyết các thủ tục pháp lý gia hạn giấy chứng nhận đầu tư, thủ tục xin giao đất trên diện tích đã bồi thường

- Thực hiện thủ tục đấu thầu chọn chủ đầu tư đầu tư dự án Đường kênh bến xe và Khu dân cư hai bên đường tại phường 3, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang; đồng thời có phương án huy động nguồn vốn để đầu tư dự án Gò Công sau khi được chọn cho làm chủ đầu tư

- 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:

- Thi công hoàn tất hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai mà công ty đã ký kết và trên phần diện tích liên doanh đã bồi thường tiếp theo

- 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 2023:

- Doanh thu: 18,06 tỷ đồng

- Lợi nhuận sau thuế: 6,09 tỷ đồng

3/ Giải pháp thực hiện:

Để hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2023, cần tập trung một số giải pháp cụ thể sau:

- Phát huy vai trò của các thành viên Hội đồng quản trị trong việc xúc tiến đầu tư, tìm giải pháp tạo nguồn vốn đáp ứng nhu cầu đầu tư;

- Phối hợp với Hội đồng quản trị công ty Miền Đông – Đầu tư hạ tầng giải quyết dứt điểm pháp lý việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đúng với vốn thực góp hiện nay để triển khai thực hiện dự án.

- Phối hợp với các đối tác liên doanh, đơn vị tư vấn phải hoàn 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.
- Cơ cấu, tổ chức sắp xếp nhân sự, phân công nhiệm vụ theo hướng kiêm nhiệm nhằm khai thác hết năng lực của các cá nhân trong công ty. Từng bước lựa chọn tuyển dụng nhân sự trẻ, có năng lực đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường.

VI/ KẾT LUẬN:

Trong năm 2022 với nhiều khó khăn rất lớn, 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 vượt qua khó khăn đảm bảo duy trì hoạt động ổn định của công ty, đảm bảo thu nhập cho cán bộ công nhân viên trong mức cho phép, 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 2023 tình hình 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 2022, kế hoạch năm 2023 cũng như các giải pháp thực hiện. HĐQT xin kính trình đại hội cổ đông.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Quang Lĩnh