



Số: 103/BC-CT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 7 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2024

Phần 1: TÌNH HÌNH CHUNG

1) Tình hình chung:

- Thị trường bất động sản trải qua một năm 2023 trầm lắng do tác động của suy thoái kinh tế toàn cầu. Lãi suất toàn cầu cao gây áp lực lên nền kinh tế thế giới và cản trở đáng kể các hoạt động đầu tư. Tuy Thủ tướng Phạm Minh Chính có ban hành nhiều chính sách, thành lập một Ban chuyên môn nhằm gỡ rối các khó khăn cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, nhưng bức tranh toàn cảnh cho thị trường Bất động sản năm 2023 vẫn chưa khả quan.

- Theo dự báo của chuyên gia, thị trường bất động sản sẽ dần hồi phục từ năm 2024 nhờ các yếu tố như: Luật Đất đai (sửa đổi) Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), dự kiến có hiệu lực từ 01/8/2024. Rất nhiều điểm mới của Luật Nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được doanh nghiệp, chuyên gia và người dân ủng hộ.

2) Thuận lợi:

- Với 30 năm kinh nghiệm và uy tín trên thị trường bất động sản của Quận 8, huyện Cần Giờ nói riêng và Tp. Hồ Chí Minh nói chung, những khách hàng đầu tư vào sản phẩm bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư đều có giá trị gia tăng đáng kể, nên khi Công ty chuẩn bị giới thiệu sản phẩm ra thị trường đều được khách hàng mong đợi và đón nhận.

- Hội đồng quản trị Công ty luôn ủng hộ, đồng hành cùng Ban điều hành; dùng uy tín, nguồn lực cá nhân gia đình nhằm đảm bảo các gói vay để Công ty có thể tiếp cận được các gói vay từ ngân hàng với lãi suất hợp lý.

3) Khó khăn:

- Là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhưng với điều lệ Công ty chỉ 27 tỷ đồng, Nghị quyết ĐHĐCĐ các năm 2015 đến 2019 đã chấp thuận tăng vốn từ 27 tỷ đồng lên 60 tỷ đồng, nhưng chưa được Thành phố chấp thuận, điều này ảnh hưởng rất lớn đến việc xin đăng ký làm Chủ đầu tư các dự án bất động sản theo quy định tại Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ trong công tác lập thủ tục lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản.

- Nhu cầu về tài chính của Công ty là rất lớn, do phải hoàn trả các khoản nợ đến hạn

hoàn trả các thanh lý của hợp đồng đảm bảo quyền mua nhà ở khu dự án Phước Bình... mà nguồn thu cả năm của Công ty thì rất ít.

- Thủ tục pháp lý xin triển khai dự án còn rất nhiều khâu, hầu hết các dự án của Công ty bị chậm tiến độ bởi sự phê duyệt của các Sở có liên quan rất chậm.

- Các nhà đầu tư phải đối mặt không ít khó khăn liên quan đến việc thu xếp nguồn vốn, huy động nguồn lực với mong muốn nhận chuyển nhượng các khu đất của Công ty tại Cần Giờ. Công ty đã tiếp cận nhiều nhà đầu tư quan tâm dự án, nhưng tâm lý chờ đợi giá bất động sản xuống đáy, ép giá đã ảnh hưởng nhiều đến cơ hội giao dịch thành công của Công ty.

PHẦN 2: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

1) Thực hiện chỉ tiêu kế hoạch năm 2023:

Kết quả thực hiện Nghị quyết số 06/NQ-CT ngày 26/5/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 như sau:

ĐVT: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2023	KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2023	% TH/KH 2023	KẾT QUẢ THỰC HIỆN (BCTC hợp nhất năm 2023)
1	Doanh thu và thu nhập khác	223.519	4.182	2%	2.850
2	Chi phí đầu tư	72.078	49.313	68%	
3	Lợi nhuận trước thuế	16.000	-44.236	-276%	-62.467
4	Nộp ngân sách	20.000	8.260	85%	8.260
5	Thu nhập bình quân (trđ/ng/th)	17,35	14,71	41%	14,67
6	Chi trả cổ tức	10%	0%	0%	0%

Trong đó:

- Doanh thu hợp nhất năm 2023 là 2,85 tỷ đồng: chủ yếu từ các hoạt động cho thuê mặt bằng (nhà trẻ chung cư A1, các mặt bằng khu B - Bông Sao, bãi xe ô-tô tầng hầm chung cư B1); nguyên nhân không thể hoàn thành chỉ tiêu doanh thu là do chưa thể triển khai mở bán khu nhà ở Phước Bình Phường 6 Quận 8 (do chậm trễ thủ tục), chưa thể giao dịch thành công khu 1 và khu 3 thuộc khu đất đường Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh và khu đất Bà Xán, Bình Khánh, huyện Cần Giờ.

- Chi phí đầu tư hợp nhất năm 2023 là 49,313 tỷ đồng: phần lớn là chi phí phát sinh từ việc trả lãi vay đầu tư đất; hoàn trả khách hàng thanh lý hợp đồng đảm bảo quyền mua nhà ở dự án Phước Bình, công tác bảo hành công trình Điện gió Bạc Liêu là 3,6 tỷ đồng;

- Lợi nhuận hợp nhất năm 2023: lỗ hơn 62,467 tỷ đồng: là do doanh thu thấp, chi phí lãi vay cao, chi phí ổn định SXKD cho Công ty mẹ và hai Công ty con. Hiện tại do hai Công ty con chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý để có thể triển khai mở bán dự án, do vậy chưa có nguồn thu.

- Nộp ngân sách năm 2023: đạt 41% chủ yếu là nộp tiền thuê đất, TNDN, GTGT, TNCN trong đó có 7,1 tỷ đồng là tiền thuế TNDN năm 2023.

- Tuy gặp rất nhiều khó khăn, doanh thu không đạt nhưng Ban điều hành rất cố gắng nỗ lực chăm lo cho người lao động, đảm bảo chi lương đúng và đủ theo thỏa thuận để người lao động an tâm và ổn định cuộc sống, không có tình trạng nợ lương, nợ BHXH.

2) Một số công việc đã thực hiện trong năm 2023:

2.1-Phát triển dự án:

- Phát triển dự án Khu nhà ở Phước Bình phường 6 quận 8: Công ty Phước Bình lập thủ tục điều chỉnh gia hạn Quyết định chủ trương đầu tư tại Sở KH-ĐT, trong năm 2023 đã hoàn thành phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 của dự án; văn bản của Sở Giao thông vận tải chấp thuận đầu nối hạ tầng giao thông...

- Dự án Khu nhà ở đường Tạ Quang Bửu, Khu nhà ở Bông Sao (khu B: giai đoạn 2) phường 5 quận 8: đã làm việc với Ủy ban nhân dân Quận 8, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố về hướng dẫn và điều chỉnh công tác đền bù chuyển tiếp của dự án. Tuy nhiên, hiện các Sở rất chậm trễ gần như ngưng trệ các nội dung có liên quan.

- Dự án khu nhà ở Phước Mỹ phường 6 quận 8: Ban điều hành quyết định không hiệp thương với hai hộ dân do yêu cầu đền bù với giá trị không phù hợp, tiến hành khởi kiện tại Tòa án Quận 8 để xét xử thu hồi đất lấn chiếm theo qui định của Nhà nước. Hiện nay, Tòa án Nhân dân Quận 8 đã ban hành quyết định thắng kiện cho Công ty, các hộ dân tiếp tục gửi đơn kiến nghị lên Tòa Phúc thẩm.

- Dự án Khu nhà ở Bông Sao (khu B, C) phường 5 quận 8: tiếp tục theo dõi hướng dẫn của Cơ quan quản lý nhà nước tiến tới lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với 14 căn thương mại dịch vụ và tầng hầm xe ô tô tại dự án chung cư lô B1 – thuộc dự án Khu nhà ở Bông Sao (khu B); thường xuyên liên hệ cơ quan chức năng hướng dẫn lập thủ tục cấp giấy chứng nhận 30 căn nhà phố và biệt thự dự án Khu C Bông Sao. Đến nay Sở TNMT Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể.

- Những dự án ở khu vực Cần Giờ như khu đất đường Bà Xán, xã Bình Khánh; đường Giồng Ao, TT. Cần Thạnh: bám sát chủ trương điều chỉnh quy hoạch chung của Huyện Cần Giờ, hàng năm đều đăng ký tình hình sử dụng đất; tuy có xây dựng nhiều phương án kinh doanh cụ thể, nhưng đến nay vẫn chưa tiếp cận được nhà đầu tư thực sự quan tâm các khu đất vừa nêu.

2.2-Quản lý kỹ thuật và thi công công trình:

- Năm 2023, công tác quản lý kỹ thuật chủ yếu tập trung các hồ sơ thi công hạ tầng khu nhà ở Bông Sao; tự thiết kế thi công và di dời sắp xếp phòng làm việc các phòng, ban từ trụ sở 849 Tạ Quang Bửu sang địa chỉ 28 Hoàng Kim Giao phường 5 quận 8.

- Quyết toán thi công công trình nhà máy điện gió Bạc Liêu: đã hoàn thành việc ký biên bản thanh lý hợp đồng với chủ đầu tư; hoàn tất công tác xóa bảo hành của công trình này;

- Quản lý ranh đất các khu đất công ty đã đền bù giải tỏa trong dự án khu B – Bông Sao giai đoạn 2;

- Quản lý hạ tầng dự án Tạ Quang Bửu Phường 5 Quận 8: đường nội bộ, công viên Tạ Quang Bửu.

2.3-Công tác tài chính:

- Công tác tài chính kế toán được đảm bảo đúng qui định pháp luật, việc giữ gìn và sử dụng tài sản, vật tư, tiền vốn được thực hiện tốt; trong năm không phát hiện những biểu hiện lãng phí, vi phạm gây thất thoát cho Công ty.

- Trong năm, Công ty đã thực hiện hoàn tất các báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 và báo cáo kiểm toán năm 2023: Công ty mẹ và hai công ty con.

- Các chỉ tiêu phục vụ đời sống CBNV đã được đảm bảo, các chế độ chính sách về tài chính của Nhà nước được đơn vị thực thi đầy đủ.

- Để đảm bảo quyền lợi của khách hàng khi có nhu cầu thanh lý Hợp đồng, các đối tác cho vay có nhu cầu rút vốn vay, trong năm Công ty đã tiến hành chi trả 11,65 tỷ đồng cho khách hàng, đối tác cho vay 25 tỷ đồng, hoàn trả Hợp đồng vay của ngân hàng VPbank 22 tỷ đồng.

- Thanh lý Hợp đồng thi công nhà máy điện gió tỉnh Bạc Liêu gói thầu số 4, 5 và 6 nhằm làm cơ sở để thu hồi công nợ từ công trình này.

- Thực hiện đúng qui định pháp luật về nghĩa vụ đóng thuế cho cơ quan chức năng, không có tình trạng nợ thuế làm ảnh hưởng uy tín Công ty.

- Tuy nhiên, việc không có nguồn thu từ kinh doanh bất động sản gây khó khăn rất lớn cho Công ty, nhu cầu về vốn còn rất lớn nhằm giúp cho Công ty ổn định qua các năm tiếp theo.

2.4-Hoạt động kinh doanh:

- Do vướng thủ tục pháp lý, Công ty chưa thể mở bán dự án khu nhà ở Phước Bình Phường 6 Quận 8. Khách hàng đã tin tưởng đặt chỗ nhằm đảm bảo quyền mua nay cũng dần mất đi niềm tin khi dự án đã lâu chưa được triển khai thực hiện, đã chủ động yêu cầu thanh lý Hợp đồng đảm bảo quyền mua rút vốn.

- Trong năm, Công ty có xây dựng phương án kinh doanh mới là khai thác yến tự nhiên, nhưng do chưa được đầu tư nhiều, điều kiện kinh doanh chưa chuyên nghiệp nên lượng thu hoạch còn rất ít, chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế.

- Công ty chưa tiếp cận được lượng đối tác có nguồn tài chính đủ để quan tâm các khu đất của Công ty tại huyện Cần Giờ, đa số môi giới tham quan, lấy thông tin dự án.

2.5-Hoạt động đảng đoàn thể:

- Đa số thành viên HĐQT, Ban điều hành đều là đảng viên nên rất quan tâm, hỗ trợ công tác Đảng, đoàn thể tại Công ty. Tập trung giáo dục đảng viên nêu cao vai trò tiên phong, gương mẫu, thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, nâng cao bản lĩnh chính trị, phẩm chất đạo đức, lối sống, tích cực học tập nâng cao trình độ về chuyên môn, nghiệp vụ.

- Tổ chức Công đoàn thực hiện tốt chức năng đại diện, chăm lo, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của người lao động, là tổ chức gắn kết tạo khối đoàn kết thống nhất trong Công ty.

- Ngoài các hoạt động phong trào, Đảng – Đoàn thể, Công ty còn tổ chức các chuyến tham quan về nguồn, liên hoan nội bộ mang lại không khí vui tươi, lành mạnh trong toàn Công ty.

- Luôn quan tâm thực hiện đầy đủ các hoạt động thiện nguyện, đóng góp cho xã hội như: ủng hộ 500 cây dừa chương trình phủ xanh xã đảo Thạnh An Huyện Cần Giờ; phụng dưỡng hai anh thương binh phường 6 Quận 8 định kỳ hàng tháng 2 triệu đồng; 125 bộ đồng phục cho Trường Khiếm Thính tỉnh Lâm Đồng; chương trình Trung thu cho em tại xã Thân Cửu Nghĩa, Tiền Giang; trẻ em Phường 5 Quận 8; đóng góp vào Quỹ vì người nghèo Phường 5, Phường 6, Phường 7 Quận 8; huyện Cần Giờ, ...

PHẦN 3: PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2024

1- Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2024 của Công ty mẹ:

DVT: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2023	KẾ HOẠCH 2024	% KH2024/KH 2023
1	Doanh thu và thu nhập khác	223.519	142.406	64%
2	Chi phí đầu tư	72.078	58.593	81%
3	Lợi nhuận	16.000	17.000	106%
4	Nộp ngân sách	20.000	13.500	68%
5	Thu nhập bình quân (trđ/ng/th)	17,35	15,45	89%
6	Chi trả cổ tức	10%	0%	0%

(Lợi nhuận kế hoạch 2024 không đủ bù đắp khoản lỗ thực hiện năm 2023 nên không thể chi cổ tức)

2- Một số giải pháp thực hiện:

- Với việc thu hồi công nợ công trình Nhà máy điện gió Bạc Liêu, Ban điều hành tăng cường đi trực tiếp để liên hệ với Chủ đầu tư là Công ty Công Lý tại tỉnh Cà Mau, xây dựng mối quan hệ với các phòng chuyên môn nhằm nhanh chóng thu hồi công nợ cho Công ty.

- Dự án Khu nhà ở Phước Bình phường 6 quận 8: tập trung quyết liệt nhằm nhanh chóng gia hạn chủ trương đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố, hoàn thành thủ tục ký quỹ thực hiện dự án và lập thủ tục xin chuyển mục sử dụng đất; xây dựng phương án mở bán khi điều kiện cho phép.

- Dự án khu nhà ở Phước Mỹ phường 6 quận 8: tiếp tục đeo liên hệ Tòa án xét xử phúc thẩm nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty; tăng cường tìm kiếm đối tác cho thuê ngắn hạn tạo doanh thu cho Công ty.

- Dự án Khu nhà ở Bông Sao (khu B) phường 5 quận 8: Liên hệ cơ quan quản lý nhà nước hướng dẫn lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với 14 căn thương mại dịch vụ và tầng hầm xe ô tô tại dự án chung cư lô B1 thuộc dự án Khu nhà ở Bông Sao (khu B);

- Dự án Khu nhà ở Bông Sao (khu C) phường 5 quận 8: chỉ đạo Phòng Kinh doanh bám sát các Thông tư, Hướng dẫn sau khi các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 để vận dụng cơ chế thực hiện xác định giá phần diện tích 4.208m² đất do Nhà nước quản lý tại dự án về phương thức hoán đổi đất hoặc nộp bằng tiền để Công ty hoàn thành nghĩa vụ với Nhà nước, làm cơ sở để xin cấp giấy chứng nhận 30 căn nhà phố và biệt thự còn lại tại dự án.

- Khu đất 13ha đường Bà xán, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ: chỉ đạo các bộ phận chuyên môn lập hồ sơ nhằm giới thiệu và tìm kiếm khách hàng có năng lực tài chính nhận chuyển nhượng toàn bộ khu đất với doanh thu đảm bảo không thấp hơn 50% như Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra.

- Khu đất đường Giồng Ao, thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ: chỉ đạo các bộ phận chuyên môn lập hồ sơ nhằm giới thiệu và tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng khu 1 (21.163,6m²) và chia nhỏ diện tích khu 3 (9.749,5m²) mỗi thửa đất diện tích từ 1.200m² đến 2.100m² để mở rộng đối tượng khách hàng có nhu cầu, đảm bảo chỉ tiêu doanh thu đề ra.

- Tìm kiếm đối tác thuê lại mặt bằng số 849 Tạ Quang Bửu Phường 5 Quận 8 với hợp đồng dài hạn nhằm đem lại nguồn thu ổn định, bù đắp phần nào chi phí cố định cho Công ty (hiện nay đã ký hợp đồng cho ngân hàng MB thuê thời hạn 5 năm).

- Hợp tác với đối tác Ngân hàng như: MBbank, Agribank, VPbank, ACB, VietinBank đồng hành cùng Công ty phát triển các dự án trung và dài hạn. Tiếp tục củng cố và giữ vững mối quan hệ tốt đẹp với các đối tác, các cơ quan, sở ban ngành của Quận và Thành phố để nhận được sự hỗ trợ tốt nhất cho hoạt động SXKD của Công ty.

- Thực hiện hoàn tất việc chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền cho cổ đông.

- Với sự đồng lòng, đoàn kết nhất trí của tập thể Ban lãnh đạo và toàn thể người lao động, Công ty nhất định sẽ vượt qua khó khăn và hoàn thành nhiệm vụ năm 2024.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD CTy;
- Lưu KHĐT, TK.HĐQT, VP.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Hồng Hải