

Số: **72**/BC-CTYTp. Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng **05** năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2025

PHẦN I

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

Năm 2024 là năm được đánh giá không ít khó khăn cho ngành bất động sản khi hàng loạt quy định về Luật sửa đổi được ban hành (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,...) theo chiều hướng siết chặt các qui định về quản lý Nhà nước và gần đây là Thành phố ban hành Quyết định về điều chỉnh giá đất áp dụng từ ngày 31/10/2024. Khách hàng tiềm năng với tâm lý e dè, ngại đầu tư khi giá đất ở tăng dẫn đến việc nộp tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất tăng cao ảnh hưởng đến khả năng sinh lời.

Những thủ tục pháp lý đầu tư các dự án của công ty trong những năm qua gặp rất nhiều khó khăn như pháp lý Khu nhà ở Phước Bình, Khu nhà ở Phước Mỹ; vướng mắc về thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng, xác định tiền sử dụng đất như khó định giá được giá trị thực tế. Trong khi đó, các phương pháp xác định giá đất do Nhà nước ban hành còn nhiều bất cập, thiếu văn bản hướng dẫn, chưa thể hiện tốt vai trò hành lang pháp lý cho doanh nghiệp. Dẫn đến việc các Công ty thẩm định giá từ chối thẩm định giá cho Doanh nghiệp có vốn nhà nước.

Do nguồn vốn chủ sở hữu thấp, chưa đủ lực nên chưa mạnh dạn trong việc đầu tư quỹ đất, đầu tư mang định hướng lâu dài, khả năng mở rộng sản xuất kinh doanh còn hạn chế làm ảnh hưởng đến chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Nhưng với hơn 30 năm kinh nghiệm và uy tín trên thị trường bất động sản ở Quận 8, huyện Cần Giờ nói riêng và Thành phố 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 tích cực.

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:

a) Những chỉ tiêu kết quả chủ yếu:

Tính đến thời điểm 31/12/2024 tổng tài sản đạt 598,95 tỷ đồng tăng 8% so với năm 2023.

Kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:



TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2024 (Cty mẹ)	THỰC HIỆN NĂM 2024 (Cty mẹ)	THỰC HIỆN NĂM 2024 HỢP NHẤT	% TH/KH năm 2024 (Cty mẹ)	% TH 2024/TH 2023 (Hợp nhất)
1	Doanh thu	142,41	8,69	6,92	6,1%	243%
2	Chi phí đầu tư	58,60	35,34	39,20	60,3%	77%
3	Lợi nhuận trước thuế	17,00	(9,20)	(23,07)	(54,1%)	271%
4	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	15.45	14.30	11.80	92,6%	93%
5	Nộp ngân sách	13,50	1,10	12,61	8,1%	143%
6	Cổ tức	10%	0%	0%	0%	0%

b) Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024:

• **Công ty mẹ:**

Doanh thu thực hiện năm 2024: tiếp tục chưa có doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản, tuy nhiên tăng 170% từ nguồn thu hoạt động cho thuê mặt bằng: văn phòng tại số 849 Tạ Quang Bửu P.5-Q.8 (Hợp đồng cho thuê 5 năm, thu được 250.000.000đ/ tháng)

Chi phí đầu tư năm 2024: chủ yếu lãi vay (từ khoản trả lại góp vốn của khách hàng từ dự án Khu nhà ở Phước Bình, chi phí ổn định sản xuất kinh doanh, chi phí hoạt động, lương và các khoản chi khác...); chi phí thuê và di dời trụ sở Công ty, một số hạng mục đầu tư dự án chưa triển khai thực hiện do thủ tục pháp lý còn chậm trễ.

Lợi nhuận trước thuế năm 2024: ghi nhận khoản lỗ (-) 9,20 tỷ đồng, tuy nhiên khoản lỗ thấp hơn năm 2023 trong năm giảm lỗ do đã thu hồi thành công nợ khó đòi từ Công ty Công Lý số tiền 31,488 tỷ đồng, chiếm 89% nợ xấu và một phần do tình hình thị trường bất động sản vẫn tiếp tục trầm lắng, không có nguồn thu chủ lực (bất động sản) nên Công ty không đảm bảo cân đối nguồn chi.

Nộp ngân sách năm 2024: trong đó chủ yếu là thực hiện nộp thuế môn bài, GTGT, tiền thuê đất và TNCN.

• **Hợp nhất:**

Doanh thu năm 2024 có chuyển biến tăng hơn so với năm 2023; tuy nhiên, chưa đạt được kỳ vọng mong muốn, chủ yếu do một số dự án chưa triển khai như các khu đất trên địa bàn huyện Cần Giò, quận 8 còn chờ Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh quy hoạch chung, dự án khu nhà ở Phước Bình tiếp tục chậm trễ so với tiến độ do việc thụ lý hồ sơ của các Sở, ngành rất chậm.

Chi phí đầu tư năm 2024 dự kiến tập trung đẩy mạnh xây dựng khu nhà ở Phước Bình, triển khai thủ tục cho các khu đất Bà Xán, Giồng Ao tại huyện Cần Giò, tuy

nhiên vẫn tiếp tục vươn thủ tục. Do vậy chi phí đầu tư đã chi ra tương tự năm 2023, chủ yếu tập trung lãi vay, chi phí thuê và di dời trụ sở Công ty nhằm chuẩn bị bàn giao mặt bằng 849 Tạ Quang Bửu để khai thác kinh doanh tạo nguồn thu ổn định.

Lợi nhuận trước thuế năm 2024 có giảm lỗ so với năm 2023: chủ yếu nhờ hoạt động của Công ty mẹ, các Công ty con tiếp tục lỗ do chưa triển khai kinh doanh, tuy nhiên chiếm tỷ trọng không nhiều (từ 10-12%) trên tổng khoản lỗ hợp nhất.

Nộp ngân sách năm 2024: chủ yếu thực hiện nộp tiền thuê đất của Công ty CP TM DV Mỹ Mỹ, chiếm tỷ lệ 90% trong tổng số tiền đã chi.

c) Một số hoạt động chủ yếu của đơn vị đã thực hiện được trong năm 2024:

❖ Kế hoạch - Đầu tư và phát triển dự án:

- Công trình Nhà máy điện gió Bạc Liêu: hoàn tất công tác hết bảo hành, đã thanh lý hợp đồng, thu hồi 100% giá trị quyết toán thi công công trình tồn đọng lâu năm.

- Dự án Khu nhà ở Phước Bình: hoàn chỉnh thủ tục gia hạn Quyết định chủ trương đầu tư và được Ủy ban nhân dân TP.HCM phê duyệt; Văn bản chấp thuận đầu nối hạ tầng giao thông. Đã tập trung quyết liệt hoàn thành thủ tục ký quỹ thực hiện dự án và đang lập thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất; Xây dựng phương án mở bán khi điều kiện cho phép.

- Dự án Khu nhà ở đường Tạ Quang Bửu, Khu nhà ở Bông Sao (khu B): Tiếp tục theo dõi hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước tiến tới lập thủ tục cấp GCN đối với 14 căn thương mại dịch vụ và tầng hầm xe ô tô tại chung cư B1 – thuộc dự án Khu nhà ở Bông Sao (Khu B). Tập trung khảo sát, nghiên cứu thủ tục pháp lý lập phương án để xin điều chỉnh phương án đền bù, hỗ trợ nhằm đền bù, giải tỏa thu hồi phần diện tích còn lại (lô chung cư A2, B2) dự án làm cơ sở xin chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật điều chỉnh cục bộ tỷ lệ quy hoạch 1/2000 nhằm đạt hiệu quả dự án;

- Dự án khu nhà ở Phước Mỹ: Hoàn tất hiệp thương bồi thường với 02 hộ dân và thu hồi phần đất chồng ranh tiến đến thực hiện nghĩa vụ tài chính và hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Khu 1 diện tích 2.187,7m². Liên hệ làm việc với Chi cục thuế khu vực II sớm có thông báo xác định giá thuê đất tại dự án khu nhà ở Phước Mỹ để Công ty sớm hoàn thành bổ sung hồ sơ xin cấp GCN quyền sử dụng đất theo quy định tại Sở TNMT Thành phố.

- Khu nhà ở Bông Sao – khu B, C: UBND Quận 8 có văn bản gửi UBND Thành phố, Sở TNMT về việc hướng dẫn cho doanh nghiệp được hoán đổi đất nhằm hoàn tất nghĩa vụ tài chính của dự án, làm cơ sở để xin cấp GCN cho 30 căn nhà phố và biệt thự còn lại tại dự án.

- Các dự án khu vực Cần Giờ như khu đất đường Bà Xán – xã Bình Khánh; đường Giồng Ao – TT. Cần Thạnh: Tuy có xây dựng nhiều phương án kinh doanh cụ thể nhưng đến nay vẫn chưa có nhà đầu tư thực sự quan tâm các khu đất vừa nêu. Ban Điều hành đã chỉ đạo các bộ phận chuyên môn lập hồ sơ nhằm giới thiệu và tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng khu đất để đảm bảo chỉ tiêu doanh thu đề ra.

❖ Công tác quản lý kiểm soát nguồn vốn:

- Luôn chú trọng đặc biệt đến việc quản lý và kiểm soát các nguồn vốn sử dụng đúng mục đích. Chỉ tiêu hợp lý, hàng quý đều có xây dựng kế hoạch vốn nhằm đảm bảo không bị động về vốn, đảm bảo chi phí để phục vụ SXKD và các dự án hiện tại đã cơ bản được đáp ứng đầy đủ thông qua các hoạt động tài chính – kế toán.

- 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.

- Ngoài ra, Công tác tài chính kế toán còn kiểm tra việc giữ gìn và sử dụng tài sản, vật tư, tiền vốn; phát hiện và ngăn chặn những hiện tượng lãng phí, vi phạm gây thất thoát cho Công ty. Bám sát các nghiệp vụ kinh tế phát sinh, theo dõi, hạch toán theo quy định, tổng hợp, báo cáo kịp thời.

- Hàng năm, Công ty đều thực hiện kiểm toán để hoạt động tài chính kế toán tuân thủ chặt chẽ chế độ chuẩn mực kế toán Nhà nước hiện hành.

- 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.

PHẦN II

PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2025

1. Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty mẹ:

ĐVT: tỷ đồng

TT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2024	Kế hoạch năm 2025	% KH 2025/ KH 2024
1	Doanh thu	142,41	142,78	100,3%
2	Chi phí đầu tư	58,60	47,85	81,8%
3	Lợi nhuận trước thuế	17,00	17,00	100,0%
4	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	15,45	14,30	92,6%
5	Nộp ngân sách	13,50	13,50	100,0%
6	Cổ tức	10%	0%	0%

Trong đó:

- Doanh thu kế hoạch năm 2025: 142,78 tỷ là doanh thu dự kiến của chuyển nhượng khu III (9.749,5m²) đường Giồng Ao, TT Cần Thạnh, Huyện Cần Giờ trong trường hợp có đối tác nhận chuyển nhượng khu I (21.163,6m²) thì doanh thu điều chỉnh theo giá trị thực tế thực hiện; chưa thể ghi nhận doanh thu từ dự án Khu nhà ở Phước Bình trong năm 2025.

- Chi phí đầu tư năm 2025: 47,75 tỷ đồng chủ yếu từ chi phí hoạt động tài chính (lãi vay phải trả cho khách hàng từ dự án KNO Phước Bình, và các hoạt động duy tu hạ tầng các dự án...).

- Lợi nhuận trước thuế: dự kiến kế hoạch 2025 bằng kế hoạch 2024 trong điều kiện trên phải chuyển nhượng thành công khu I (21.163,6m²) hoặc khu III (9.749,5m²) đường Giồng Ao, TT Cần Thạnh, H. Cần Giờ.

- Thu nhập bình quân: dự kiến kế hoạch năm 2025 thấp hơn kế hoạch 2024, tuy nhiên thực tế thu nhập trung bình của người lao động có thể cao hơn kế hoạch nếu doanh thu năm 2025 đạt hoặc vượt hơn kế hoạch đề ra.

- Nộp ngân sách năm 2025: dự kiến 13,5 tỷ đồng gồm tiền thuế TNCN từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nộp thuế môn bài, GTGT, tiền thuê đất.

- Chi cổ tức: kế hoạch đề xuất không chỉ là do lợi nhuận kế hoạch năm 2025 không đủ bù đắp khoản lỗ thực hiện năm 2024 nên không thể chi cổ tức.

2. Giải pháp thực hiện:

Xác định mục tiêu hoạt động kinh doanh bất động sản là chủ lực, mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty.

1. Tổng lực tập trung giải quyết thủ tục pháp lý dự án Khu nhà ở Phước Bình đảm bảo dự án sớm được triển khai kinh doanh; đồng thời tìm kiếm đối tác góp vốn đầu tư và nhận lại sản phẩm là nhà ở hình thành trong tương lai, mục tiêu năm 2025 từ 10 căn trở lên.

2. Lập phương án phân kỳ đầu tư dựa trên các chỉ tiêu KTKT đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt để đầu tư khai thác trong ngắn hạn các khu I và III đường Giồng Ao, khu Bà Xán tạo nguồn thu trong năm 2025;

3. Tìm kiếm đối tác có tiềm lực tài chính cùng đầu tư:

- Sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai tại khu III (9.749,5m²) đường Giồng Ao, nhà nghỉ dưỡng sinh thái trên các khu đất khu I (21.163,6m²) đường Giồng Ao, khu Bà Xán (12,8ha); dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ lưu trú trụ sở chi nhánh công ty số 100 đường Đào Cử để đón đầu các dự án như: Cầu Cần Giờ, Cảng trung chuyển Quốc tế Cần Giờ, Siêu đô thị lấn biển 2.870ha của VinGroup, Metro TP.HCM - Cần Giờ nối Cần Giờ với trung tâm TP.HCM do Vingroup đề xuất đầu tư, có chiều dài 48,5km.

- Hợp tác đầu tư dự án Khu thương mại - căn hộ tại địa chỉ 1076 đường Tạ Quang Bửu, phường 6, quận 8 (khu nhà ở Phước Mỹ).

- Hợp tác đầu tư khai thác khu đất 1.450m² thuộc dự án Khu nhà ở A- Bùi Minh Trục, phường 6, quận 8 theo chức năng được duyệt (trường Mầm non).

- Nghiên cứu điều chỉnh phương án đầu tư phù hợp với quy định mới cho các dự án đang dở dang như: Khu nhà ở Bông Sao (khu B) giai đoạn 2 (lô A2, B2).

4. Tăng cường kiểm tra, giám sát, đánh giá đầu tư các dự án về hồ sơ, thủ tục, về tiến độ thi công và chất lượng công trình nhằm kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các sai sót trong công tác đầu tư xây dựng, chống thất thoát dẫn đến tình trạng đầu tư kém hiệu quả.

5. Mở rộng ngành nghề kinh doanh theo tiêu chí thu hồi vốn nhanh, lợi nhuận kỳ vọng nhằm giúp Công ty đạt được chỉ tiêu SXKD, ổn định thu nhập cho NLD, đảm bảo cổ tức cho cổ đông.

6. Hợp tác đối tác như Ngân hàng MBbank, VPbank, ACB, BiDV đồng hành cùng với 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.

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 2025.

Trên đây là báo cáo kết quả SXKD năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ năm 2025.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

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

