



Tp.Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 06 năm 2013

BÁO CÁO

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2012 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2013

Kính thưa Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Thương mại và Địa ốc Bình Chánh.

Hôm nay, thay mặt Hội đồng Quản trị (HDQT) Công ty, tôi xin báo cáo trước toàn thể cổ đông về hoạt động của HDQT năm 2012 và phương hướng năm 2013 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HDQT NĂM 2012:

1. Tình hình chung:

Đúng như HDQT Công ty đã đánh giá về tình hình kinh tế năm 2012 tại Đại Hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) năm trước: “Việc duy trì tồn tại cho công ty năm 2012 đã là một nỗ lực”. Thật vậy, năm 2012, hoạt động của công ty vẫn không thể khởi sắc, mà nguyên nhân chủ yếu là không thể đẩy mạnh tốc độ thực hiện các dự án dở dang vì thiếu vốn và không có đầu ra. Từ đó, không thể thực hiện được mục tiêu chiến lược: Cơ cấu lại ngành kinh doanh, từ chuyên về Bất động sản sang một phần đầu tư các ngành kinh doanh khác.

Nhìn chung, các chỉ tiêu kế hoạch đề ra năm 2012 đều đạt thấp, chỉ có chi phí đầu tư tăng **236%** do phải tiếp tục đầu tư vào dự án Hoàng Nam để hoàn thành phần hạ tầng kỹ thuật nhằm có cơ sở để chuyển nhượng, thu hồi vốn đầu tư (cụ thể, Tổng Giám đốc sẽ báo cáo với Đại hội).

Mặc dù khó khăn chồng chất, HDQT cũng xin báo cáo với Đại hội là năm 2012, công ty chúng ta hoạt động vẫn có lãi (dù chỉ 170 triệu đồng lợi nhuận sau thuế). Số liệu đã được Công ty TNHH Kiểm toán Hùng Vương kiểm toán và kết luận.

2. Công tác chỉ đạo của HDQT:

a. HDQT đã đánh giá đúng và lường trước các khó khăn trong hoạt động của công ty vào năm 2012, đó là: khủng hoảng kinh tế vẫn tiếp tục và có phần gay gắt do các chính

sách cấp vĩ mô. Các biện pháp đã đánh đồng các doanh nghiệp Bất động sản, mà lẽ ra có sự sàng lọc để có sự phân biệt trong xử lý, ngân hàng vẫn “đóng cửa” với các doanh nghiệp Bất động sản trong khi tiền “đóng băng”- số dư tiền gửi tăng (5,04%) nhưng dư nợ tín dụng chỉ tăng 1,44%.

Từ đó, HĐQT chỉ đạo đẩy mạnh liên kết để chuyên nhượng toàn bộ hoặc một phần các dự án để thu hồi vốn. Nhưng thị trường “quá xấu”, dự án không thể chuyên nhượng mặc dù giá đã giảm gần 50%. Việc này vẫn phải tiếp tục thực hiện.

HĐQT cũng có chủ trương chậm triển khai các Dự án BĐS đã nằm trong kế hoạch như Tân Tạo, Lê Minh Xuân...

b. Nhằm tập trung chỉ đạo Dự án phát triển Nông lâm nghiệp, HĐQT đã phân công 01 thành viên HĐQT làm Phó chủ tịch phụ trách để đảm bảo sự phát triển trong thời gian tới.

c. Về bộ máy nhân sự, để thực hiện sự chỉ đạo của HĐQT (Ban điều hành) còn nhiều hạn chế: Bộ máy thì đầy đủ nhưng khi có việc thì thiếu người làm. Trong năm, HĐQT đã quyết định bổ nhiệm 01 GD phòng Hành chính nhân sự (thay GD nghỉ hưu), 01 GD Sàn giao dịch BĐS và mới đây là thay 01 GD Ban QLDA Phạm Văn Hai. Bước đầu, sự thay đổi này có kết quả tích cực.

d. Đảm bảo công ty hoạt động theo quy định của pháp luật và điều lệ của công ty. Trong năm, HĐQT đã họp thường kỳ hằng tháng đầy đủ và có Nghị quyết để Ban điều hành thực hiện.

e. Đảm bảo đời sống cho tập thể CBNV với thu nhập bình quân gần 5 triệu đồng/người/ tháng.

f. Về Cổ tức, theo kế hoạch năm 2012, cổ tức là 12%, nhưng do không thực hiện được kế hoạch lợi nhuận (chỉ đạt 11 đồng/ cổ phần). Quỹ để chia cổ tức lũy kế đến 31/12/2012: **10.289.705.315 đồng**, số tiền này cùng với các quỹ còn lại của công ty (tổng cộng 33,6 tỷ đồng) đã góp phần vào vốn đầu tư của công ty. Hôm nay, trước ĐHĐCĐ, HĐQT xin nhận khuyết điểm về việc không hoàn thành nhiệm vụ do Đại hội giao cho và cũng xin Đại hội cho phép không chia cổ tức trong giai đoạn hiện này để tập trung đầu tư phát triển kinh doanh.

Biểu phân phối lợi nhuận năm 2012: (ĐVT: đồng)

STT	NỘI DUNG	NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ 2012		XIN Ý KIẾN ĐHĐCĐ		% (Xin ý Kiến /KH)
		Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	
A	Quỹ Dự phòng Tài chính	5%	2.062.700.000	5%	8.500.000	0,41 %
B	Còn lại trích lập các quỹ & cổ tức (100%)	95%	39.191.300.000	95%	161.500.000	0,41 %
1	Quỹ hoạt động của HĐQT (*B)	40 %	15.676.520.000	5 %	8.075.000	0,41%
2	Quỹ thưởng của HĐQT (*B)			5 %	8.075.000	
3	Quỹ Khen thưởng (*B)			5 %	8.075.000	
4	Quỹ Phúc Lợi (*B)			5 %	8.075.000	
5	Quỹ Đầu tư phát triển (*B)			20 %	32.300.000	
6	Cổ tức (*B)	60%	23.514.780.000	60%	96.900.000	0,41 %
	TC lợi nhuận sau thuế (A+B)		41.254.000.000		170.000.000	0,41 %

g. HĐQT sử dụng chi phí hợp lý, tiết kiệm, thù lao chi đúng, không sử dụng quỹ khen thưởng của HĐQT mà để phục vụ cho hoạt động chung.

Biểu kết quả thực hiện thanh toán thù lao của HĐQT năm 2012:

Chức danh	Mức thù lao	Ghi chú
Hội đồng Quản trị:		
- Chủ tịch	6.000.000 đồng/ tháng	(1 người)
- Phó Chủ tịch	4.500.000 đồng/ tháng	(2 người)
- Ủy viên	3.800.000 đồng/ tháng	(4 người)
Ban Kiểm soát:		
- Trưởng ban	2.300.000 đồng/ tháng	(1 người)
- Ủy viên	1.500.000 đồng/ tháng	(2 người)
Thư ký HĐQT :	800.000 đồng/ tháng	(1 người)

II. KẾ HOẠCH NĂM 2013:

Kinh tế năm 2013 tiếp tục được dự báo “sẽ còn khó khăn” hơn năm 2012. Trên các phương tiện thông tin đại chúng luôn tràn ngập các thông tin như lạm phát, doanh nghiệp đóng cửa, phá sản, bất động sản đóng băng, chứng khoán lao dốc... nhiều doanh nghiệp, doanh nhân tên tuổi đã mất gần hết tài sản. Nhiều gia đình lo lắng thất chặt chi tiêu. Nhiều người đang phân vân chưa biết phải sử dụng số tiền còn lại như thế nào? Thành công hay thất bại đôi khi do cách suy nghĩ khác nhau. Số đông nhìn khủng hoảng kinh tế ở góc độ bi quan. Có người lại nhìn lạm phát ở góc độ tích cực hơn, coi đây là cơ hội. HĐQT cũng suy nghĩ “trong cái khó sẽ không bó cái khôn”. Năm 2013, thành công sẽ đến với những ai không chấp nhận đầu hàng.

Từ đó, HĐQT xin đề ra mục tiêu hoạt động năm 2013 như sau:

1. Mục tiêu, chiến lược kinh doanh năm 2013:

Theo đánh giá của các chuyên gia thì năm nay, ngoài những khó khăn vốn có của năm 2012, sẽ phát sinh các khó khăn mới là hậu quả của tích tụ từ nhiều chính sách điều hành kinh tế vĩ mô triển khai chậm hoặc chưa đủ liều lượng làm cuộc khủng hoảng kinh tế trong nước kéo dài và có chiều hướng tăng nặng. Có chuyên gia cho là nền kinh tế “đang nguy kịch”. Gói hỗ trợ 30 ngàn tỷ cho bất động sản thật ra không giải quyết được nhiều bởi các điều kiện đi kèm rất gian nan, mà tồn kho bất động sản rất lớn, theo số liệu của các ngành chức năng thì cần rất nhiều năm để giải phóng. Bên cạnh đó, ngân hàng cũng không “mặn mà” gì với bất động sản, bởi “cục máu đông” nợ xấu. Vì vậy, mục tiêu kinh doanh của công ty trong năm nay là giảm dần tỷ lệ đầu tư cho bất động sản trong tổng mức đầu tư chung với tỷ trọng ước khoảng 40%, còn lại sẽ phát triển đầu tư nông lâm nghiệp và thương mại dịch vụ (trong đó có Sàn giao dịch bất động sản Vina Nhà) với tỷ trọng 60%. Tỷ lệ này các năm sau sẽ là 30/70.

2. Các biện pháp để thực hiện mục tiêu, chiến lược kinh doanh năm 2013:

a. Phải đưa vào kinh doanh các sản phẩm của dự án Hoàng Nam, Phạm Văn Hai... để có nguồn vốn trả nợ vay ngân hàng và triển khai các ngành khác. Cụ thể, liên kết đầu tư, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án Hoàng Nam (có thể chấp nhận lỗ mức độ mà đạt được mục tiêu). Đối với Dự án phạm Văn Hai, có thể vận dụng chuyển một phần sang nhà cho người có thu nhập thấp bằng hình thức xây dựng nhà dưới 70m² đối

với các nền dưới 80m² với giá dưới 1 tỷ đồng/ căn (phù hợp với chủ trương của Bộ Xây dựng) mà đáp ứng được nhu cầu nhà ở (không phải căn hộ) của nhiều người dân.. Bên cạnh đó, vẫn phục vụ cho nền nhà (nhà phố, biệt thự) thương mại của dự án. Tỷ lệ này, HĐQT sẽ có chủ trương cụ thể trên cơ sở điều tra xã hội và tính toán của bộ phận nghiệp vụ.

b. Đối với dự án Phát triển Nông lâm nghiệp, cụ thể là cây cao su, năm nay phải nhận được đất và đưa vào sản xuất, tạo tiền đề cho các năm sau. Chú ý, các thủ tục pháp lý và các quy định của pháp luật về quản lý rừng và cây trồng.

c. Phát triển thương mại - dịch vụ để chuẩn bị cho quá trình hội nhập kinh tế. Đây là một mảng quan trọng để tạo doanh thu – lợi nhuận và hoạt động thường xuyên. Muốn làm tốt phải có nhân sự đủ trình độ. Chắc chắn, với số lao động công ty hiện có, chưa thể đảm đương được việc này. Muốn làm được cần phải bổ sung thêm nhân sự đủ năng lực, dám chịu trách nhiệm. Trước mắt, có thể là làm “nhà phân phối”, sau đó sẽ chủ động kinh doanh, xuất nhập khẩu.

d. Xuyên suốt 03 (ba) nhiệm vụ trên là yếu tố con người. Con người phải đủ bản lĩnh, toàn tâm, chịu được áp lực, chủ động, dám chịu trách nhiệm. Đây là việc lớn, quyết định thành bại của mục tiêu kinh doanh của công ty. Ngoài số lao động phục vụ cho việc mở rộng sản xuất kinh doanh, còn phải có nhân lực thay thế cho số lao động đến tuổi nghỉ hưu vào năm 2014 và các năm sau.

Phương châm là “thu nhập gắn với hiệu quả”, trọng dụng người có năng lực, thay thế người trì trệ, không có hướng phát triển, giải quyết chính sách lao động theo đúng quy định.

e. Để đảm bảo cho việc thực hiện kế hoạch, chiến lược kinh doanh năm 2013 và các năm tiếp theo, công ty cần sắp xếp lại bộ máy tổ chức nhằm mục đích vừa tăng cường quản lý nghiệp vụ, vừa tạo mọi điều kiện để chủ động kinh doanh – sản xuất. Do đó, mô hình tổ chức sẽ đảm bảo ưu tiên cho 03 mục tiêu: đầu tư và kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển nông lâm nghiệp, kinh doanh thương mại và dịch vụ.

3. Chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho toàn thể Cổ đông và CBNV Công ty, tạo quan hệ gắn bó với Cổ đông, giải đáp mọi thắc mắc của Cổ đông, để Cổ đông thông cảm, thấu hiểu, từ đó để công ty vượt qua giai đoạn khó khăn này.

4. Một số chỉ tiêu chủ yếu:

a. Các chỉ tiêu kinh doanh (TGD sẽ báo cáo cụ thể)

b. Các chỉ tiêu: (triệu đồng)

- Lợi nhuận sau thuế : **15.318**
- Thù lao HĐQT (không tăng) : **444,7**
- Quỹ hoạt động và khen thưởng của HĐQT : **1.455,2** (10% lợi nhuận còn lại)
- Quỹ để chia cổ tức : **8.731,3** (60% lợi nhuận còn lại)

Trên đây là báo cáo hoạt động năm 2012 và định hướng hoạt động năm 2013 của HĐQT Công ty cổ phần Thương mại và Địa ốc Bình Chánh. HĐQT rất mong sự đồng thuận của Quý Cổ đông, xin Quý cổ đông đóng góp để HĐQT có thể lãnh đạo công ty hoàn thành nhiệm vụ do ĐHĐCĐ giao phó.

Kính chúc Đại hội thành công.

Xin cảm ơn và chúc sức khỏe Quý Cổ đông.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
KT. CHỦ TỊCH
Phó Chủ tịch

(Đã ký và đóng dấu)

LÊ MINH CHÁNH