



**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ ĐỊA ỐC BÌNH CHÁNH (BC-RES)**

Địa chỉ: 270-272 Lãn Bình Thăng, Phường 13, Quận 11, TP.HCM

Điện thoại: (08) 54068786 - Fax: (08) 54068785

Website: www.bc-res.com - Email: info@bc-res.com

---

Số: 13/BC-BCRC /2013

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

## **BÁO CÁO**

### **TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2012, ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2013**

#### **A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2012:**

##### **I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG:**

###### **1. Khó khăn:**

Năm 2012 tình hình kinh tế trong nước tiếp tục khó khăn, giá các mặt hàng thiết yếu, giá vàng, lãi suất Ngân hàng thường xuyên biến động tăng cao, cùng những biện pháp thắt chặt tài chính, tiền tệ của Nhà nước làm cho thị trường bất động sản khó khăn, kéo dài, ảnh hưởng lớn đến kết quả hoạt động toàn ngành nói chung và của Công ty nói riêng.

###### **2. Thuận lợi:**

Luôn được sự chỉ đạo và hỗ trợ thiết thực, kịp thời của Hội đồng Quản trị, của Tổng Công ty, các Ngành chức năng, chính quyền quận Bình Tân, huyện Bình Chánh, quận 11, sự nỗ lực cố gắng của toàn thể người lao động trong Công ty, đã giúp cho Công ty duy trì hoạt động dù kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 không đạt được kế hoạch đã đề ra nhưng Công ty không để thua lỗ, nợ xấu...

## II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2012:

### 1. Doanh thu-Chi phí- Lợi nhuận:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KH NĂM 2012	THỰC HIỆN NĂM 2012	%TH/KH
<b>I</b>	<b>DOANH THU - CHI PHÍ -LỢI NHUẬN</b>			
1	Tổng doanh Thu	149.571	8.908	5,95%
2	Tổng chi phí	94.566	8.706	9,21%
3	Lợi nhuận trước thuế	55.005	202	0,37%
4	Thuế TNDN 25%	13.751	32	0,23%
5	Lợi nhuận sau thuế	41.254	170	0,41%
6	Tỷ suất LNTT/vốn điều lệ	35%	0,13%	
7	Tỷ suất LNST/vốn điều lệ	26%	0,11%	
8	Tỷ suất LNST/tổng doanh thu		1,9%	
9	LNST/cổ phần	2.604đồng/CP	11đồng/CP	
<b>II</b>	<b>TỔNG CP ĐẦU TƯ</b>	106.350	251.276	236%
	- Tổng chi phí đầu tư năm 2012		251.276	
	- Tổng chi phí đầu tư lũy kế đến 31/12/2012		665.708	

### 2. Phân tích thực hiện kế hoạch năm 2012:

Năm 2012, Công ty thực hiện việc tìm kiếm, đầu tư cho các dự án và chỉ thực hiện được doanh thu hàng nông sản, dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản, kinh doanh kho bãi, riêng doanh thu bất động sản không thực hiện được do ảnh hưởng khó khăn chung toàn xã hội (đầu ra sản phẩm của Công ty không tiêu thụ được).

Qua tổng hợp đánh giá tình hình ước thực hiện đến cuối năm 2012 Công ty không hoàn thành kế hoạch đề ra, kết quả doanh thu đạt được rất thấp (6%). Cụ thể như sau:

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH (triệu đồng)	THỰC HIỆN (triệu đồng)	% TH/KH
01	<b>Doanh thu kinh doanh nhà:</b>	<b>127.700</b>	Chưa thực hiện	-
	- Dự án Phạm Văn Hai	32.000		
	- Dự án Hoàng Nam	85.000		
	- Kinh doanh nhà nhỏ lẻ và nền nhà	10.700		
02	<b>Doanh thu KD hàng nông sản</b>	<b>20.000</b>	<b>187</b>	<b>0,9%</b>
03	<b>Doanh thu KD Sàn GD BĐS</b>	<b>750</b>	<b>7.477</b>	<b>997%</b>
04	<b>Doanh thu cho thuê kho, bãi</b>	<b>1.021</b>	<b>960</b>	<b>94%</b>
05	<b>Doanh thu hoạt động tài chính (lãi tiền gửi)</b>	<b>100</b>	<b>221</b>	<b>221%</b>
06	<b>Thu nhập khác</b>		<b>63</b>	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.571</b>	<b>8.908</b>	<b>6%</b>

### 3. Cổ phiếu, cổ tức:

- Số lượng cổ phiếu lưu hành đầu năm : 15.840.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu phát hành trong năm : 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối năm : 15.840.000 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/CP
- Cổ tức chia trong năm : 0 đồng

## III. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN NĂM 2012:

### 1. Dự án Khu Dân Cư Phạm Văn Hai:

Khó khăn lớn nhất kéo dài hơn 10 năm qua đã được giải quyết, đó là việc thu hồi mặt bằng hộ ông Huỳnh Văn Sáu vào ngày 31/07/2012, hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng. Hiện nay dự án đang trong giai đoạn đầu tư hạ tầng kỹ thuật và đưa vào khai thác kinh doanh một phần dự án.

### 2. Dự án Chung cư cao tầng 84 An Dương Vương:

Sở Quy hoạch Kiến trúc đã đồng ý và trình UBND Thành phố điều chỉnh quy hoạch từ mục đích xây dựng trường học sang xây dựng chung cư. Hiện Công ty đang chờ UBND Thành phố xem xét, giải quyết.

### **3. Dự án Khu dân cư Hoàng Nam - Phường An Lạc, Quận Bình Tân:**

Dự án đã hoàn thành giai đoạn chuẩn bị đầu tư và đang thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật, khai thác dự án.

### **4. Dự án 6/12 Lữ Gia:**

Đơn vị thẩm định giá đang làm lại chứng thư định giá để tiếp tục trình Sở Tài chính duyệt giá bán.

### **5. Dự án hợp tác đầu tư trồng rừng (cây cao su):**

- Dự án đã có phê duyệt tác động môi trường của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Công ty đang chờ UBND Tỉnh ra quyết định giao đất để tiến hành đầu tư trồng cây cao su.
- Công ty đã chuẩn bị sẵn sàng cây giống để khi có quyết định giao đất sẽ tiến hành triển khai thực hiện.

## **IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC:**

### **1. Hoạt động kinh doanh của Sàn Giao Dịch Bất Động Sản:**

Năm 2012 doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động dịch vụ môi giới bất động sản, tuy tình hình có nhiều khó khăn, nhân sự thay đổi, không có nguồn sản phẩm chủ lực, kinh phí quảng cáo cho các sản phẩm độc quyền phân phối còn hạn chế nhưng hoạt động của Sàn trong năm 2012 đã vượt kế hoạch đề ra, doanh thu thực hiện năm 2012: 7 tỷ 477 triệu / 750 triệu, đạt 997%.

### **2. Hoạt động kinh doanh Thương mại:**

- Kinh doanh thương mại hoạt động không hiệu quả nguyên nhân chủ yếu là việc thu hồi công nợ rất chậm, nguồn vốn bị khách hàng chiếm dụng quá lâu.
- Doanh thu thực hiện so với kế hoạch năm 2012: 187 triệu / 20 tỷ, đạt 0,9%.

### **3. Hoạt động tài chính:**

- Doanh thu hoạt động tài chính (lãi tiền gửi) : 221.000.000 đồng.
- Doanh thu cho thuê mặt bằng, kho bãi : 960.000.000 đồng.

### **4. Tình hình lao động và thu nhập của người lao động năm 2012:**

- Lao động đầu năm 29 lao động, đến ngày 31/12/2012: 28 lao động, giảm: 0,4%.
- Thu nhập bình quân: 4.554.000 đồng/ người/ tháng. Trong đó:
  - + Thu nhập từ tiền lương cao nhất : 14.400.000 đồng.
  - + Thu nhập từ tiền lương thấp nhất : 2.640.000 đồng.
- Tổng quỹ tiền lương thực hiện năm 2012 : 1.748.735.000 đồng.

#### ❖ **Sàn GD VINANHA:**

- Thu nhập bình quân: 3.982.000 đồng/ người/ tháng. Trong đó:
  - + Thu nhập từ tiền lương cao nhất : 5.322.000 đồng.
  - + Thu nhập từ tiền lương thấp nhất : 2.677.000 đồng.
- Riêng Sàn GD VINANHA tiền lương và phụ cấp theo doanh thu có lúc cao nhất là 12.700.000 đồng.

#### **5. Những công tác về tổ chức, quản lý và điều hành:**

- Năm 2012 Công ty có nhiều cố gắng củng cố bộ máy nhân sự, xây dựng và triển khai kế hoạch, tuyển dụng, đào tạo, và bồi dưỡng nhân sự kế thừa, sàng lọc CB.NV không đáp ứng được yêu cầu về nghiệp vụ nhưng so với yêu cầu thì chưa đạt.

- Thực hiện và hoàn chỉnh thủ tục pháp lý của Công ty: thay đổi, bổ sung Giấy phép kinh doanh (thêm ngành nghề kinh doanh), xin cấp giấy phép quảng cáo ngoài trời, làm mới bảng hiệu Sàn GD VINANHA theo đúng kích thước quy định của Bộ Văn hoá Thể thao và Du lịch.

- Liên hệ với các ngành chức năng của Thành phố thực hiện các công việc có liên quan để quyết toán vốn Nhà nước.

- Công ty luôn chú trọng công tác quan hệ, đối ngoại, tích cực tham gia các hoạt động từ thiện, xã hội; thường xuyên kiểm tra, hoàn thiện và cập nhật các thông tin trên website [www.bc-res.com](http://www.bc-res.com) để giới thiệu, quảng bá sản phẩm và thương hiệu của Công ty. Thực hiện tốt công tác bảo vệ cơ quan, phòng chống cháy nổ, an ninh trật tự, bảo mật thông tin, tạo mối quan hệ đoàn kết tốt với địa phương nơi đặt trụ sở cũng như nơi có dự án, các Công ty đối tác, khách hàng...

#### **6. Hoạt động đoàn thể:**

Trong năm Chi bộ, Công đoàn, Đoàn TNCS Công ty đã thực hiện tốt vai trò, nhiệm vụ được giao, tạo được sự đoàn kết, gắn bó, đồng thuận trong toàn Công ty, tất cả vì nhiệm vụ chính trị của Công ty.

## **B. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2013:**

### **I. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ KINH DOANH:**

#### **1. Mục tiêu và nhiệm vụ:**

- Tập trung phối hợp giải quyết các vướng mắc, khó khăn, hoàn tất việc thi công hạ tầng kỹ thuật, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khai thác kinh doanh dự án KDC Phạm Văn Hai trong năm 2013.

- Dự án nhà cao tầng 84 An Dương Vương tiếp tục kiến nghị giải quyết việc điều chỉnh quy hoạch, sau đó cùng đối tác tiến hành đầu tư dự án.

- Phối hợp với Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hoàng Nam triển khai có hiệu quả các công việc còn tồn đọng trong năm 2012, để năm 2013 tập trung thực hiện việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật và tìm đối tác khai thác kinh doanh dự án, thu hồi vốn góp để giảm nợ vay Ngân hàng và tái đầu tư dự án khác.

- Tạo nguồn vốn ổn định để đầu tư nông – lâm nghiệp (trồng cao su) nhằm thực hiện tốt chủ trương chuyên chiến lược kinh doanh theo Nghị quyết của HĐQT.

- Công ty và Sàn Giao dịch BĐS VINANHA tiếp tục củng cố bộ máy tổ chức nhân sự đủ mạnh và thật sự ổn định, nâng cao năng lực đảm bảo thực hiện tốt nhiệm vụ và phấn đấu đạt doanh thu theo kế hoạch.

#### **2. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2013:**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	TH 2012	KH NĂM 2013	% KH 2013/ TH 2012
<b>I</b>	<b>DOANH THU - CHI PHÍ - LỢI NHUẬN</b>			
01	Tổng doanh Thu	8.908	136.841	1.536%
02	Tổng chi phí	8.706	116.417	1.337%
03	Lợi nhuận trước thuế	202	20.424	10.110%
04	Thuế TNDN 25%	32	5.106	15.956%
05	Lợi nhuận sau thuế	170	15.318	9.011%
<b>II</b>	<b>TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ</b>	251.276	104.800	41,7%

## **II. BIỆN PHÁP THỰC HIỆN:**

- Thực hiện tốt nội dung Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông và cụ thể là các Nghị quyết của HĐQT Công ty, cùng sự chỉ đạo của Tổng Công ty và của các Ngành chức năng liên quan.

- Tập trung cho việc củng cố tổ chức bộ máy nhân sự đủ mạnh để thực hiện nhiệm vụ được giao.

+ Sắp xếp lại các phòng, ban theo tiêu chí giảm người thêm việc, tăng lương để người lao động có động cơ phấn đấu thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

+ Sàng lọc và thanh lý hợp đồng một số CB.NV không đáp ứng được yêu cầu, nhiệm vụ để giảm chi phí hoạt động.

+ Tuyển dụng chuyên viên có trình độ cao đáp ứng yêu cầu quản lý hiện đại và có chế độ lương thưởng phù hợp.

- Tiếp tục tập trung mọi nguồn lực vào những dự án đã và đang triển khai.

- Tìm kiếm, chọn lựa đối tác, nhà đầu tư để thực hiện và khai thác kinh doanh có hiệu quả các dự án hiện có của Công ty.

- Chủ động quan hệ, tìm kiếm đối tác truyền thống, chiến lược trong cân đối vốn và nguồn vốn không để Công ty khó khăn về tài chính.

- Phối hợp lãnh đạo và tạo điều kiện chăm lo tốt các hoạt động của các Đoàn thể trong năm 2013.

- Chuẩn bị các điều kiện pháp lý cần thiết để phát triển Ban Quản lý Nông Lâm nghiệp khi có quyết định giao đất.

## **C. TỒN TẠI KHÓ KHĂN VÀ KIẾN NGHỊ:**

### **I. KHÓ KHĂN:**

#### **3. Khách quan:**

- Tiếp cận nguồn vốn vay Ngân hàng khó và lãi suất cao.

- Các dự án đầu tư còn chậm, nhiều tồn tại do khách quan như: việc cưỡng chế thu hồi mặt bằng chậm (hộ ông Huỳnh Văn Sáu), các hộ lấn ranh (dự án Phạm Văn Hai), vướng quy hoạch và mục đích thực hiện dự án (dự án 84 An vương Dương ), Nhà nước chậm giao đất (dự án trồng cao su).

#### **4. Chủ quan:**

- Tổ chức bộ máy, nhân sự của Công ty còn nhiều khiếm khuyết: vừa thiếu, vừa thừa, năng lực không đồng đều, thiếu nhanh nhạy trong việc xử lý các trường hợp vướng mắc khó khăn, thiếu kinh nghiệm thực tiễn.

## **II. KIẾN NGHỊ:**

- Kiến nghị HĐQT có chủ trương sắp xếp lại nhân sự cấp cao.
- Giao cho Ban Điều Hành xây dựng kế hoạch thực hiện việc chấn chỉnh và tổ chức lại bộ máy nhân sự, khắc phục ngay những tồn tại yếu kém, đổi mới cơ bản về phương thức hoạt động kinh doanh nhằm kiện toàn về mọi mặt để tạo điều kiện phát triển Công ty.

**D. NHU CẦU VỐN ĐẦU TƯ NĂM 2013 (dự kiến) : 474.800.000.000 đồng**

**I. Tổng đầu tư dự án kế hoạch : 104.800.000.000 đồng**

- Dự án Phạm Văn Hai : 11.000.000.000 đồng
- Dự án 84 An Dương Vương : 1.000.000.000 đồng
- Dự án Hoàng Nam : 50.800.000.000 đồng
- Dự án trồng rừng (cây cao su) 40% : 42.000.000.000 đồng

**II. Trả vốn và lãi va : 370.000.000.000 đồng**

**E. CÂN ĐỐI NGUỒN VỐN : 506.841.000.000 đồng**

- Nguồn từ doanh thu : 136.841.000.000 đồng
- Thu hồi vốn góp Cty Hoàng Nam : 320.000.000.000 đồng
- Vốn góp của Đối tác : 50.000.000.000 đồng

Trên đây là nội dung kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2012 và phương hướng đầu tư kinh doanh năm 2013.

Trân trọng.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(Đã ký và đóng dấu)*

**HUỲNH MINH KIÊN**