

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KINH DOANH NHÀ BẾN THÀNH
(CORESCO)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

THÁNG 4/2014

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát	01
2. Quá trình hình thành và phát triển	01
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	01
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	02
5. Định hướng phát triển	02
6. Các rủi ro	03

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	03
2. Tổ chức và nhân sự	03
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	04
4. Tình hình tài chính	05
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	06

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	07
2. Tình hình đầu tư các dự án	08
3. Công tác quản lý doanh nghiệp	08
4. Các chỉ số tài chính cơ bản	09
5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013	09
6. Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2013	09

IV. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty	11
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty	11
3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT	11

V. Quản trị Công ty

1. Hội đồng quản trị	12
2. Ban kiểm soát	12
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc và BKS	13

VI. Báo cáo tài chính

Phụ lục đính kèm

I. THÔNG TIN CHUNG.

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành (Coresco)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300849605
- Vốn điều lệ: 52.000.000.000đ (năm mươi hai tỷ đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 52.000.000.000đ (năm mươi hai tỷ đồng)
- Địa chỉ: 73 Nguyễn Thái Bình, P.Nguyễn Thái Bình, Q1, Tp.HCM
- Số điện thoại: 08.38216243 – 08.38216893
- Số fax: 08.39144849
- Website: www.coresco.vn

2. Quá trình hình thành và phát triển:

- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bến Thành (CORESCO) trước đây là Công ty Kinh doanh nhà quận 1 được thành lập theo Quyết định số 184/QĐ-UB ngày 05/10/1993 của Ủy ban nhân dân TP.HCM với chức năng chính là: kinh doanh nhà, xây dựng nhà ở và công trình công cộng, thiết kế, trang trí nội thất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Đến năm 1997, cùng với việc tách chức năng quản lý nhà SHNN về UBND Quận 1, Công ty trở thành đơn vị kinh doanh trực thuộc Tổng Công ty Bến Thành. Năm 2000 Công ty đổi tên mới là Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà với tên giao dịch là CORESCO.
- Đến năm 2004, Công ty Xây dựng Kinh Doanh Nhà chính thức chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần kể từ ngày 1/11/2004 theo Quyết định số 580/QĐ-UB ngày 12/02/2004 của UBND TP.Hồ Chí Minh, có trụ sở tại 104 Cống Quỳnh, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh với vốn điều lệ là 13 tỷ đồng. Năm 2007 Công ty phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng, nâng vốn điều lệ lên 26 tỷ đồng, và chuyển trụ sở Công ty đến 73 Nguyễn Thái Bình, Quận 1 cho đến nay. Công ty đã nâng vốn điều lệ lên 39 tỷ đồng vào năm 2011 và lên 52 tỷ đồng vào năm 2013.
- Từ những ngày đầu thành lập hoạt động của Công ty còn nhỏ và gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với sự quyết tâm và nhiệt huyết của ban lãnh đạo cùng với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ, có kinh nghiệm và năng động, Công ty đã dần dần khẳng định được vị trí, khả năng và sự chủ động trong kinh doanh với nhiều dự án đầu tư, công trình có trị giá lớn như công trình: khu nhà ở 300 Bến Chương Dương với diện tích 6.175 m2 gồm 4 lốc chung cư và 11 căn nhà liên kế, khu chung cư 212 Nguyễn Trãi với diện tích 5.680 m2 gồm 3 lốc chung cư, chung cư 207 Bùi Viện với diện tích 2.073 m2 gồm 2 lốc chung cư với 96 căn hộ, các công trình xây dựng nhà xưởng lớn tại các khu công nghiệp như KCN Bình Chiểu, KCN Bình Chuẩn... và gần đây là các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư tại Quận 2.
- Doanh thu và lợi nhuận trong nhiều năm qua hầu hết đều đạt và vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra, đời sống của người lao động đều được chăm lo tốt và nâng cao qua từng năm nên Công ty nhiều năm được khen thưởng của Tổng Công ty Bến Thành và UBND Thành phố.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

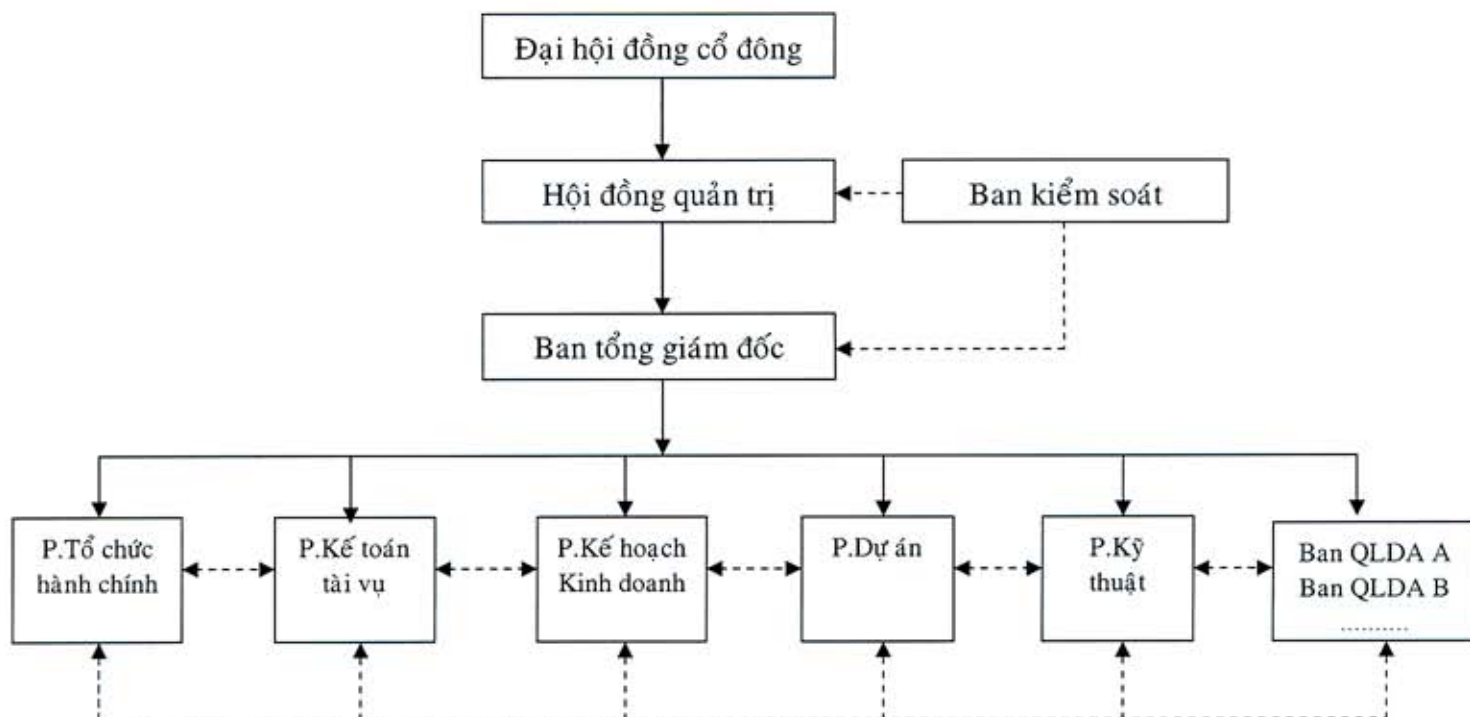
3.1 Ngành nghề kinh doanh: các ngành nghề kinh doanh chính trong những năm gần đây:

- Kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng nhà ở và xây dựng khác; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư
- Dịch vụ cho thuê nhà, kho bãi và các dịch vụ khác liên quan đến bất động sản.

3.2 Địa bàn kinh doanh: Chủ yếu tại Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

4.1 Mô hình quản trị:



4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:

- Hội đồng quản trị: 05 người
- Ban kiểm soát: 03 người
- Ban Tổng giám đốc: 02 người
- Các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ:
 - Phòng Tổ chức hành chính
 - Phòng Kế toán tài vụ
 - Phòng Kế hoạch kinh doanh
 - Phòng Dự án
 - Phòng Kỹ thuật
 - Ban quản lý dự án: được thành lập riêng cho từng dự án trên cơ sở phối hợp nhân sự (kiêm nhiệm) của các phòng ban chức năng có liên quan đến dự án.

4.3 Công ty liên kết: Công ty TNHH Xây dựng nhà Bến Thành

- Địa chỉ: 276 Cô Bắc, Phường Cô Giang, Q1, Tp.HCM
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Xây dựng các công trình dân dụng
- Vốn điều lệ: 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty: 40%

5. Định hướng phát triển:

- ❖ Xác định đầu tư kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chủ yếu của Công ty trong nhiều năm tới, bao gồm 2 mảng: kinh doanh dự án bất động sản và khai thác dịch vụ bất động sản.
- ❖ Từng bước xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp có uy tín và vị thế trên thị trường bất động sản.

- ❖ Xây dựng và phát triển giá trị doanh nghiệp thông qua việc phát triển hài hòa lợi ích xã hội, lợi ích người lao động và lợi ích cổ đông.

6. Các rủi ro:

Công ty kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được trên cơ sở tiên liệu được rủi ro trong quá trình thực hiện mục tiêu, nhiệm vụ đề ra trong phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên Công ty cũng không thể lường hết được các rủi ro về chính sách, chủ trương của Nhà nước ảnh hưởng đến mục tiêu của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1) Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2013 vẫn tiếp tục khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường Bất động sản – Xây dựng nói riêng. Mặc dù nền kinh tế trong nước cơ bản đã giữ được ổn định với tăng trưởng GDP đạt 5,4%, lạm phát được kiểm soát ở mức 6,7%, tỷ giá ổn định dưới 2%/năm, tuy nhiên nền kinh tế nói chung vẫn còn nhiều khó khăn, đặc biệt sức cầu thị trường còn yếu, sản xuất của DN chưa phục hồi, nợ xấu vẫn còn 1 điểm nghẽn lớn của nền kinh tế. Thị trường bất động sản tuy đã có tăng thanh khoản nhưng vẫn chưa đáng kể, chưa thể phục hồi sớm, khó khăn vẫn còn nhiều. Trong bối cảnh vẫn còn nhiều nhiều khó khăn, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng kinh doanh nhà Bến Thành cũng đã cố gắng, nỗ lực trong phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty. Kết thúc năm tài chính 2013, Tổng doanh thu đạt 23,888 tỷ đồng, bằng 121,26% kế hoạch; lợi nhuận trước thuế đạt 10,504 tỷ đồng, bằng 100% kế hoạch.

(ĐVT: triệu đồng)

STT	TÊN CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ % TH 2013/KH2013
1	Tổng doanh thu	19.700	23.888	121,26%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.500	10.504	100,04%
3	Lợi nhuận sau thuế	8.000	8.013	100,16%
4	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	10%	10%	100%

2) Tổ chức và nhân sự:

2.1 Danh sách Ban điều hành:

❖ Ông Nguyễn Hữu Thắng – Tổng Giám Đốc

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1964
- Số CMND: 022760216 cấp tại Tp.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ thường trú: 66 Nguyễn Cư Trinh, Q.1, Tp.HCM
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Công ty CPĐT XD KD nhà Bến Thành
 - Phó Tổng Giám Đốc Công ty CPĐT XD KD nhà Bến Thành

- Chức vụ hiện nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám Đốc Công ty.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2013 là: 160.500 cổ phần.

❖ **Ông Nguyễn Minh Tuấn – Phó Tổng Giám Đốc**

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1979
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Số CMND: 025141903 cấp tại Tp. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 002 C/c An Hòa 3, P.Tân Thuận Đông, Q7
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Công ty CP ĐT XD KD nhà Bến Thành
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2013 là 4.900 cổ phần

❖ **Bà Hoàng Thị Thủy Văn – Kế Toán Trưởng**

- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1961
- Nơi sinh: Phú Thọ
- Số CMND: 020413825 cấp tại Tp.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 122/52 Phan Văn Hân, P.17, Q.Bình Thạnh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, cử nhân luật
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Kế toán trưởng Công ty CP ĐT XD KD nhà Bến Thành
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị, Kế toán trưởng Công ty.
- Số cổ phần hiện đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2013 là 3.000 cổ phần

2.2 Những thay đổi trong Ban điều hành:

Không có thay đổi về Ban điều hành trong năm 2013.

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên: 22 lao động.

3) Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

Tiếp tục chỉ đạo thực hiện định hướng phát triển Công ty lấy hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược; hướng tới thực hiện và hợp tác triển khai các dự án khu dân cư. Căn cứ tình hình thực tế thị trường bất động sản, HĐQT có chủ trương giãn tiến độ đầu tư các dự án khu chung cư, tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án này; đồng thời ưu tiên đẩy nhanh tiến độ dự án sắp hoàn thành có khả năng thu hồi vốn cao như dự án khu dân cư lô A, Quận 2.

Tình hình thực hiện các dự án như sau:

+ Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:

- Tiểu khu A: đã cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án, tuy nhiên việc triển khai thi công các đường tiếp giáp với các dự án xung quanh còn chậm do gặp khó khăn trong việc xin duyệt điều chỉnh thiết kế. Về pháp lý, đang tiếp tục xúc tiến thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất công.

- Tiểu khu B: tiếp tục thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại (khoảng 1,8% diện tích đất được giao), đang xúc tiến thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất công. Hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã hoàn thành từ năm trước, đang chờ kết nối với hạ tầng chính.

- Tiểu khu C: đã thực hiện thiết kế cơ sở, hiện đang trình duyệt thẩm định thiết kế cơ sở và chấp thuận đầu tư dự án. Tiếp tục thương lượng giải tỏa phần diện tích 230m² đất nông nghiệp còn lại của 01 hộ dân.

+ Hợp tác đầu tư dự án Lô 14 Bình Trưng Đông – Cát Lái, Q2: phối hợp với chủ đầu tư tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý và thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại.

+ Hợp tác đầu tư dự án Tòa nhà thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ ở tại số 128 Hồng Hà, P.9, Quận Phú Nhuận: Đã hoàn thành hồ sơ thiết kế phương án tổng mặt bằng và kiến trúc công trình và đã được Sở QH-KT chấp thuận, hiện nay đang thực hiện thiết kế cơ sở.

+ Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1: Tiếp tục tìm kiếm giải pháp tháo gỡ khó khăn về pháp lý. UBNDTP và các cơ quan chức năng vẫn chưa có chỉ đạo giải quyết vướng mắc khó khăn của dự án nên trong năm dự án vẫn chưa thể triển khai thêm.

Đầu tư tài chính dài hạn của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2013 có giá trị sổ sách là 35,391 tỷ đồng. Trong năm Công ty góp vốn thêm vào Công ty CPTM Phú Nhuận 500 triệu đồng, góp vốn vào Công ty xây dựng nhà Bến Thành 400 triệu đồng, thoái vốn cổ phần của Ngân hàng Phương Đông là 3,021 tỷ đồng. Đầu tư chứng khoán ngắn hạn tính đến thời điểm 31/12/2013 có giá trị sổ sách là 18,87 tỷ đồng (chủ yếu là cổ phiếu đầu tư dài hạn tại Công ty SPT chuyển sang đầu tư ngắn hạn). Đến cuối năm 2013 Công ty đã lập dự phòng tài chính là 2,314 tỷ đồng.

Tình hình hoạt động của Công ty liên kết: Năm 2013 là năm thứ 2 đi vào hoạt động của Công ty TNHH Xây dựng nhà Bến Thành, và cũng là năm tiếp tục khó khăn đối với ngành xây dựng. Mặc dù Công ty TNHH Xây dựng nhà Bến Thành đã có những cố gắng tuy nhiên công trình thi công chưa có nhiều, doanh thu cả năm đạt 2,78 tỷ đồng bằng 284% so với thực hiện năm 2012 nhưng vẫn còn thấp so với chi phí hoạt động nên lợi nhuận (-) 333 triệu đồng, giảm lỗ hơn so với năm 2012 là 38,6%. Công ty đã trích lập dự phòng là 140 triệu đồng.

4) Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính

(ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	141.206	138.374	97,99%
Doanh thu thuần	25.975	23.888	91,97%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	12.460	9.512	79,34%
Lợi nhuận trước thuế	12.380	10.504	84,85%
Lợi nhuận sau thuế	9.465	8.013	84,65%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0,41	0,49	119,51%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,96	2,11	
TSLĐ/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	1,46	1,72	
<u>TSLĐ – Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,34	0,33	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,51	0,48	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,47	0,45	
<u>Giá vốn hàng bán</u>			
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,18	0,17	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LN sau thuế/DT thu thuần	0,36	0,34	
+ Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,10	0,09	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,07	0,06	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,48	0,40	

5) Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 5.200.000 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 5.200.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông: tính đến thời điểm 31/12/2013

STT	Loại hình cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1.	Cổ đông TCT Bến Thành	01 CĐ	1.922.700	36,98%

2.	Cổ đông là người lao động	18 CĐ	210.920	4,06%
3.	Cổ đông là các tổ chức (không tính TCT Bến Thành)	05 CĐ	1.184.000	22,77%
4.	Cổ đông ngoài (cá thể)	67 CĐ	1.882.380	36,20%
	Tổng cộng	91 CĐ	5.200.000	100%

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Tháng 11/2013 Công ty đã thực hiện hoàn tất việc tăng vốn điều lệ Công ty từ 39 tỷ đồng lên 52 tỷ đồng theo đúng quy định của Pháp luật và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013. Theo đó, Công ty cũng đã điều chỉnh số cổ phần sở hữu của mỗi cổ đông.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1) Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2013 vẫn tiếp tục khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường Bất động sản – Xây dựng nói riêng. Mặc dù nền kinh tế trong nước cơ bản đã giữ được ổn định với tăng trưởng GDP đạt 5,4%, lạm phát được kiểm soát ở mức 6,7%, tỷ giá ổn định dưới 2%/năm, tuy nhiên nền kinh tế nói chung vẫn còn nhiều khó khăn, đặc biệt sức cầu thị trường còn yếu, sản xuất của doanh nghiệp chưa phục hồi, nợ xấu vẫn còn là điểm nghẽn lớn của nền kinh tế v.v.. Thị trường bất động sản tuy đã có tăng thanh khoản nhưng vẫn chưa đáng kể, khó khăn vẫn còn nhiều và chưa thể phục hồi sớm. Trong bối cảnh vẫn còn nhiều khó khăn đó, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng kinh doanh nhà Bến Thành cũng đã cố gắng, nỗ lực trong phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty và đã đạt được kết quả sau:

ĐVT: Triệu đồng

STT	TÊN CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2013	Thực hiện năm 2013	Tỷ lệ % TH 2013/KH2013
1	Tổng doanh thu	19.700	23.888	121,26%
2	Lợi nhuận trước thuế	10.500	10.504	100,04%
3	Lợi nhuận sau thuế	8.000	8.013	100,16%
4	Tỷ lệ cổ tức dự kiến	10%	10%	100%

• Phân tích cơ cấu doanh thu và lợi nhuận trước thuế năm 2013 (ĐVT: triệu đồng)

Lĩnh vực kinh doanh	Doanh thu	Lợi nhuận
- Kinh doanh Bất động sản	15.156	6.542
- Dịch vụ	6.136	2.413
- Xây dựng cơ bản	284	3

- Hoạt động tài chính	1.144	554
- Doanh thu khác	1.168	992
Tổng cộng	23.888	10.504

Nhìn chung hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 đã đạt kết quả khả quan trong tình hình thị trường vẫn còn không ít khó khăn, các chỉ tiêu Doanh thu và Lợi nhuận đều đạt và vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Cụ thể:

Doanh thu kinh doanh nhà trong năm 2013 đạt 126,3% so với kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 109% kế hoạch.

Hoạt động dịch vụ đạt 91,6% kế hoạch doanh thu và 60,3% kế hoạch lợi nhuận. Lợi nhuận dịch vụ cho thuê nhà đạt thấp do chi phí tăng và do việc cho thuê căn nhà 16 Hồ Huân Nghiệp bị gián đoạn, khách trả nhà và phải tìm khách hàng mới.

Doanh thu hoạt động tài chính đạt 114,4% kế hoạch, lợi nhuận trước thuế đạt 110,8% kế hoạch.

2) Tình hình đầu tư các dự án:

Những khó khăn về cơ chế, thủ tục đầu tư và khó khăn về thị trường trong những năm qua tiếp tục tác động ảnh hưởng đến tình hình đầu tư các dự án, vì vậy tiến độ thực hiện đầu tư các dự án trong năm qua nhìn chung khá chậm. Tình hình triển khai đầu tư các dự án cụ thể như sau:

2.1 Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2:

- Tiểu khu A: đã cơ bản hoàn thành hạ tầng kỹ thuật nội bộ của dự án, tuy nhiên việc triển khai thi công các đường tiếp giáp với các dự án xung quanh còn chậm do gặp khó khăn trong việc xin duyệt điều chỉnh thiết kế. Về pháp lý, đang tiếp tục xúc tiến thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất công.

- Tiểu khu B: tiếp tục thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại, đang xúc tiến thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất công. Hạ tầng kỹ thuật cơ bản đã hoàn thành từ năm trước, đang chờ kết nối với hạ tầng chính.

- Tiểu khu C: đã thực hiện thiết kế cơ sở, hiện đang trình duyệt thẩm định thiết kế cơ sở và chấp thuận đầu tư dự án (theo quy hoạch đã được điều chỉnh).

2.2 Hợp tác đầu tư dự án Lô 14 Bình Trưng Đông – Cát Lái, Q2: phối hợp với chủ đầu tư tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý và thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại.

2.3 Hợp tác đầu tư dự án Tòa nhà thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ ở tại số 128 Hồng Hà, P.9, Quận Phú Nhuận: Đã hoàn thành hồ sơ thiết kế phương án tổng mặt bằng và kiến trúc công trình và đã được Sở QH-KT chấp thuận, hiện nay đang thực hiện thiết kế cơ sở.

2.4 Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1: Tiếp tục tìm kiếm giải pháp tháo gỡ khó khăn về pháp lý. UBNDTP và các cơ quan chức năng vẫn chưa có chỉ đạo giải quyết vướng mắc khó khăn của dự án nên trong năm dự án vẫn chưa thể triển khai thêm.

3) Công tác quản trị doanh nghiệp:

Tiếp tục sắp xếp, hoàn thiện bộ máy tổ chức và nhân sự nhằm đáp ứng yêu cầu hoạt động của Công ty. Sửa đổi, bổ sung quy chế tiền lương cho phù hợp với tình hình thực tế và hoạt động của Công ty.

Công ty đã thực hiện công tác quản lý tài chính theo đúng qui định của nhà nước. Đảm bảo chế độ thu chi tài chính, đáp ứng kịp thời nhu cầu về vốn phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi đều được trích lập theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các khoản trích nộp kinh phí Công đoàn, trích nộp Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đều đúng thời gian, đúng quy định và được công khai tài chính về các vấn đề liên quan đến người lao động.

4) Các chỉ số tài chính cơ bản:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2012	31/12/2013
1	Tổng tài sản	Triệu đồng	141.206	138.374
1.1	Tài sản ngắn hạn	nt	90.274	91.360
1.2	Tài sản dài hạn	nt	50.932	47.014
2	Tổng nguồn vốn	nt	141.206	138.374
2.1	Nợ phải trả	nt	47.822	44.980
2.2	Vốn chủ sở hữu	nt	93.385	93.395
	Trong đó vốn điều lệ	nt	39.000	52.000
3	Lợi nhuận sau thuế	nt	9.465	8.013
4	Tỷ suất LNST/VCSH (ROE)	%	10,1	8,6
5	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	6,7	5,8
6	Khả năng thanh toán ngắn hạn		1,96	2,1
7	Hệ số Nợ/VCSH		0,49	0,48
8	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	đồng	2.427	2.055

5) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh năm vừa qua và dự báo trong năm 2014, Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bến Thành xây dựng chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 như sau:

- Tổng doanh thu: **19.800.000.000 đồng**
- Lợi nhuận trước thuế: **9.000.000.000 đồng.**
- Tỷ lệ cổ tức: **10%/năm.**

6) Phương hướng hoạt động năm 2014:

6.1 Phương hướng chung:

- Bám sát định hướng hoạt động của Công ty, trong quá trình thực hiện căn cứ tình hình thị trường, tiếp tục rà soát và đề xuất định hướng lại chiến lược hoạt động và cấu trúc Công ty cũng như các giải pháp cho phù hợp với tình hình.

- Tiếp tục sắp xếp bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, nâng cao hiệu suất làm việc của bộ máy.

- Kiểm soát các rủi ro trong hoạt động kinh doanh. Đảm bảo quản lý tài chính, kế toán theo đúng qui định của nhà nước. Tiếp tục cấu trúc tài chính, hoạt động đầu tư, cân đối dòng tiền nhằm đảm bảo nhu cầu hoạt động, đảm bảo an toàn tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

6.2 Về hoạt động kinh doanh:

a. Về kinh doanh bất động sản:

- Trong tình hình khó khăn, cố gắng đẩy mạnh bán một phần sản phẩm tiểu khu A, đảm bảo doanh thu trong năm với giá bán và các chính sách linh hoạt phù hợp với tình hình thị trường. Công tác pháp lý và triển khai hạ tầng kỹ thuật Tiểu khu A sẽ tập trung đẩy nhanh để tạo điều kiện thuận lợi cho việc kinh doanh sản phẩm.

- Kế hoạch doanh thu bất động sản năm 2014 là 12 tỷ đồng, bằng 79,2% so với thực hiện 2013, lợi nhuận trước thuế khoảng 5,5 tỷ đồng, bằng 84,1% so với thực hiện năm 2013.

b. Về dịch vụ bất động sản:

- Bám sát thị trường, có những giải pháp thích hợp để đảm bảo giữ vững doanh thu hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ đang gặp khó khăn trong những năm qua, tìm kiếm thêm doanh thu từ các dịch vụ khác như tư vấn thiết kế, dịch vụ môi giới, dịch vụ mua bán nhà đất ...

- Kế hoạch doanh thu dịch vụ năm 2014 là 7 tỷ đồng, bằng 114,1% so với thực hiện năm 2013, lợi nhuận trước thuế khoảng 3 tỷ đồng, bằng 124,3% so với thực hiện năm 2013.

c. Về hoạt động tài chính:

- Cơ cấu lại các danh mục đầu tư tài chính ngắn và dài hạn của Công ty, xem xét thu hồi vốn hoặc không tiếp tục đầu tư vốn đối với các khoản đầu tư hiệu quả không cao. Tiếp tục xem xét bán bớt một số khoản đầu tư tài chính ngắn hạn khi thị trường thuận lợi.

- Kế hoạch doanh thu tài chính năm 2014 là 800 triệu đồng, bằng 69,9% so với thực hiện năm 2013, lợi nhuận trước thuế khoảng 500 triệu đồng, bằng 90,3% so với thực hiện năm 2013.

6.3 Về hoạt động đầu tư dự án:

a. Dự án Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2: Triển khai thi công các đường tiếp giáp dự án ở Tiểu khu A, lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phối hợp với Ban đền bù giải phóng mặt bằng Quận 2 lập hồ sơ bồi thường cho các hộ dân còn lại có nhà, đất bị ảnh hưởng bởi dự án Tiểu khu B và C. Thực hiện thủ tục thẩm định thiết kế cơ sở Tiểu khu C, đồng thời lập dự án và xin chấp thuận dự án đầu tư theo quy định pháp luật.

b. Hợp tác đầu tư Dự án Lô số 14 Quận 2: phối hợp với chủ đầu tư thương lượng giải tỏa phần diện tích còn lại. Xin phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 cho tiểu khu 14C (sau khi đã phê duyệt điều chỉnh 1/2000). Chuẩn bị đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án.

c. Dự án 09 Công trường Lam Sơn, Quận 1: tiếp tục xúc tiến các thủ tục để chuẩn bị bồi thường di dời giải tỏa đồng thời kiến nghị UBND Thành phố và các cơ quan hữu quan hỗ trợ giải quyết.

d. Hợp tác đầu tư Dự án Tòa nhà thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ ở tại số 128 Hồng Hà, P.9, Quận Phú Nhuận: thực hiện thiết kế cơ sở, lập dự án đầu tư và thực hiện thủ tục xin chấp thuận dự án đầu tư theo quy định pháp luật. Xin giao đất, lập và trình thẩm định hồ sơ thiết kế thi công công trình.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1) Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

- HĐQT đã thực hiện phối hợp tốt với Ban kiểm soát trong việc giám sát hoạt động của Công ty theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Công ty đã có sự nỗ lực trong quản lý, thực hiện nghiêm túc chỉ thị của HĐQT. Đồng thời cũng đã bám sát tình hình thị trường, kế hoạch hoạt động. Mặc dù thị trường BĐS vẫn còn khó khăn, tuy nhiên Công ty cũng đã nỗ lực và đạt được kết quả đáng khích lệ trong năm 2013, hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thông qua.

2) Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện tốt chức năng và hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao:

- Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được Ban Tổng Giám đốc triển khai kịp thời giúp Công ty ổn định phát triển trong giai đoạn khó khăn, khủng hoảng.
- Đưa ra các ý kiến tham mưu, đề xuất phù hợp định hướng phát triển của Công ty, điều hành hoạt động kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường và tiếp tục sắp xếp bộ máy góp phần quan trọng ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty đem lại kết quả kinh doanh khả quan trong những năm qua.
- Báo cáo đầy đủ và cung cấp thông tin cho HĐQT được thực hiện thường xuyên đã phục vụ kịp thời công tác chỉ đạo, góp ý của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc để tháo gỡ những khó khăn trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

3) Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014:
 - Tổng doanh thu: 19,8 tỷ đồng
 - Tổng lợi nhuận trước thuế: 9 tỷ đồng
 - Tỷ lệ cổ tức: 10%/năm

- Phương hướng hoạt động:

Năm 2014 đã được dự báo và trải nghiệm trong quý I, đó là nền kinh tế trong nước chưa có dấu hiệu phục hồi rõ ràng và vẫn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro gây khó khăn cho hoạt động của công ty, nhất là về thị trường bất động sản, tài chính – tín dụng. Hội đồng quản trị đề ra phương hướng hoạt động năm 2014 như sau:

- Tiếp tục phát triển theo hướng lấy kinh doanh BĐS làm hướng phát triển trọng tâm chiến lược; giữ vững uy tín về đầu tư kinh doanh BĐS. Đảm bảo cơ cấu tài chính đạt mức an toàn, nâng cao hình ảnh công ty với đối tác, tăng cường vị thế và năng lực cạnh tranh.
- Kiểm soát chặt chẽ rủi ro trong hoạt động kinh doanh; tái cấu trúc nguồn vốn, hoạt động đầu tư, dòng tiền nhằm đảm bảo an toàn tài chính cho công ty và tối ưu hóa nguồn thu.
- Nâng cao hiệu suất làm việc của toàn bộ máy và nhân lực.
- Giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo các hoạt động của ban điều hành. Duy trì tình hình tài chính lành mạnh. Nghiên cứu và áp dụng các công cụ quản trị rủi ro tài chính.
- Hội đồng quản trị sẽ nỗ lực và tập trung sự lãnh đạo để giữ vững sự ổn định và phát triển các hoạt động của Công ty, thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu do ĐHCĐ đề ra. HĐQT cũng mong muốn tiếp tục nhận được sự tin tưởng và đồng thuận của cổ đông.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1) Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

- Ông Nguyễn Hữu Thắng
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị (thành viên điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3,09%
- Ông Đinh Lê Chiến
 - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị (thành viên không điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 5,12%
- Bà Hoàng Thị Thủy Văn
 - Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,06%
- Ông Trần Quang Ninh
 - Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên không điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 10%
- Ông Lê Văn Hưng
 - Thành viên Hội đồng quản trị (thành viên không điều hành)
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0%

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị luôn tăng cường giám sát, chỉ đạo đối với ban Tổng giám đốc thông qua các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và các quy chế hoạt động. Trong năm, HĐQT tổ chức các cuộc họp đảm bảo chất lượng phù hợp với Điều lệ Công ty. Cụ thể: 01 Đại hội đồng cổ đông thường niên; 04 cuộc họp HĐQT và tiến hành lấy ý kiến thành viên HĐQT; 06 Nghị quyết và 12 Quyết định.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: không có.

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có.

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: không có.

2) Ban kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

- Ông Võ Minh Hoàng
 - Trưởng Ban kiểm soát
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,02%
- Ông Lê Hữu Sơn
 - Thành viên Ban kiểm soát
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 3,35%
- Ông Phạm Đình Hân
 - Thành viên Ban kiểm soát
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0,04%

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát đã tham dự đầy đủ các buổi họp của HĐQT theo yêu cầu, đồng thời nắm bắt tình hình thực tế để đóng góp ý kiến với HĐQT và Ban Điều Hành trong việc thực hiện các mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Đại hội tháng 04/2013.
- Các thành viên BKS đã thực hiện kiểm tra trực tiếp thông qua các phòng ban nghiệp vụ của Công ty, và một cách gián tiếp thông qua các báo cáo định kỳ của Ban Điều Hành.

3) **Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội Đồng Quản Trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát**

- a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích: Tổng mức thù lao và chi phí của HĐQT, BKS năm 2013 là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho HĐQT phân chia thù lao và chi phí HĐQT, BKS cho từng thành viên HĐQT, BKS phù hợp với trách nhiệm được phân công, thời gian đảm nhiệm và giữa các thành viên.
- b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có.
- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến kiểm toán và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh nhà Bến Thành năm 2013 (xem phụ lục đính kèm)

Tp.HCM, ngày 18 tháng 04 năm 2014
Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Hữu Thắng

C.P.