

Số: 04/BC-CT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022 Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2023

PHẦN I

Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

Năm 2022, kinh tế thế giới bị ảnh hưởng nặng nề bởi tác động nhiều chiều từ hậu quả của đại dịch Covid-19; căng thẳng địa chính trị, xung đột quân sự tiếp tục diễn biến phức tạp; tình trạng đứt gãy chuỗi cung ứng, lãi suất, lạm phát tăng cao kỷ lục ở nhiều quốc gia.

Kinh tế nước ta tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức từ các tác động tiêu cực của tình hình thế giới do độ mở của nền kinh tế lớn và những hạn chế, bất cập nội tại; nguồn lực hạn hẹp, trong khi phải đáp ứng cùng lúc các yêu cầu về đầu tư phát triển, phòng chống dịch, bảo đảm an sinh xã hội, quá trình phục hồi kinh tế năm 2022 gặp không ít thách thức, nhiều điểm nghẽn, nút thắt cần được giải quyết.

Trước những khó khăn thách thức, Chính phủ đã đề ra nhiều chính sách điều hành linh hoạt. Mở cửa đón khách du lịch quốc tế từ 15/3 đã mở ra những tín hiệu lạc quan về khả năng phục hồi của ngành du lịch sau khoảng 2 năm gần như "đóng băng" vì đại dịch COVID-19. Du khách quốc tế dần quay trở lại, khu vực dịch vụ phục hồi. Thị trường lao động bị đứt gãy trong đại dịch COVID-19 được khắc phục.

Kinh tế Việt Nam năm 2022 đạt mức tăng trưởng **8,02%**, **cao nhất trong vòng 11 năm trở lại đây**, lạm phát được kiểm chế theo mục tiêu đề ra; Tốc độ giải ngân vốn đầu tư nước ngoài tăng mạnh cho thấy niềm tin vững chắc của nhà đầu tư nước ngoài về triển vọng kinh tế Việt Nam trong năm 2022 và những năm tới.

II. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2022

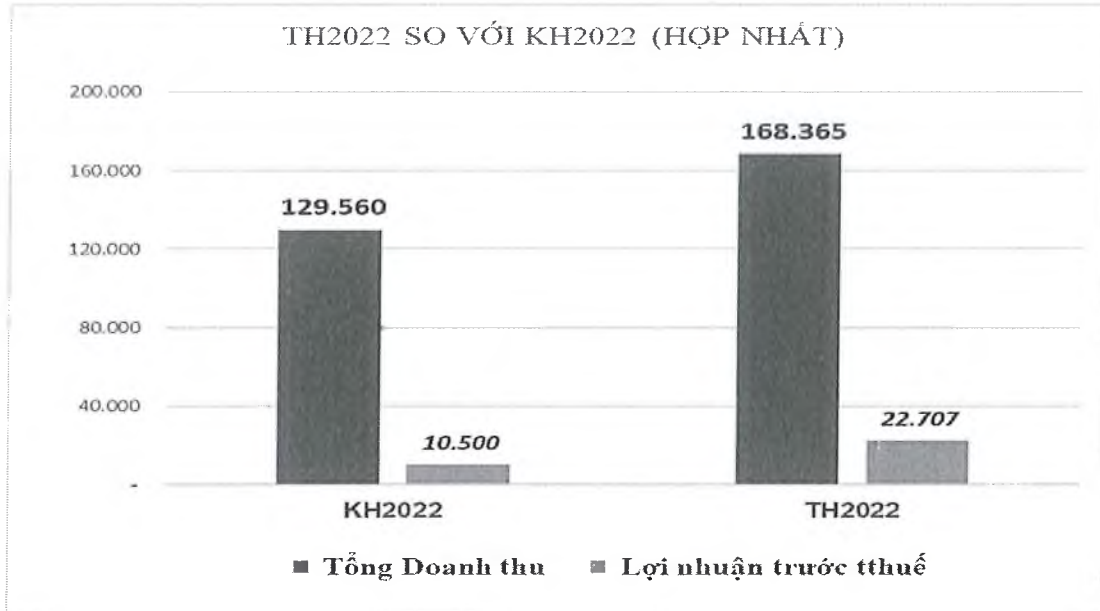
1. KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT:

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU HỢP NHẤT	KH NĂM 2022	TH NĂM 2021	TH NĂM 2022	(%) TH 2022 SO VỚI	
					KH 2022	TH 2021
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=5/3	(7)=5/4
1	Tổng Doanh thu	129.560	109.220	168.365	129,95	154,15
	<i>Trong đó: Doanh thu TM-DV</i>	<i>125.075</i>	<i>103.253</i>	<i>162.761</i>	<i>130,13</i>	<i>157,63</i>
2	LNTT và trước DP giảm giá đầu tư TC	21.300	21.071	39.961	187,61	189,65
3	Lợi nhuận trước thuế	10.500	5.912	22.707	216,26	384,08
4	Lợi nhuận sau thuế	8.400	4.880	17.701	210,73	362,73
5	Lợi nhuận sau thuế thuộc CĐ công ty mẹ	8.240	4.661	17.998	218,42%	386,14
6	Vốn điều lệ	135.000	135.000	135.000	100,00	100,00

Tổng doanh thu hợp nhất năm 2022 thực hiện 168,36 tỷ đồng, đạt 129,95% so với KH2022, tăng 54,15% so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính hợp nhất năm 2022 thực hiện 39,96 tỷ đồng, đạt 187,61% so với KH2022, tăng 89,65% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2022 thực hiện 22,7 tỷ đồng, đạt 216,26% so với KH2022, tăng 284,08% so với cùng kỳ năm trước.



Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2022 theo Doanh thu - Chi phí:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu hợp nhất	KH2022	TH2022	% TH/KH
1	Tổng doanh thu	129.560	168.365	129,95%
1.1	Doanh thu hàng hóa	71.518	97.707	136,62%
1.2	Doanh thu dịch vụ	53.557	65.054	121,47%
1.3	Doanh thu tài chính	4.431	4.829	108,98%
1.4	Doanh thu khác	54	775	1.435,0%
2	Tổng chi phí	119.060	145.658	122,34%
2.1	Giá vốn	66.847	79.393	118,77%
2.2	Chi phí hoạt động	41.279	48.311	117,04%
2.3	Chi phí tài chính	10.934	17.419	159,31%
2.4	Chi phí khác	-	535	
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	10.500	22.707	216,26%

Số liệu hợp nhất với công ty con, công ty liên kết – Thực hiện năm 2022:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Cty mẹ	SUNNY	BT – HU	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	126.060	44.531	504	168.365
1.1	Doanh thu hàng hoá	59.491	38.216		97.707
1.2	Doanh thu dịch vụ	60.146	6.309	328	65.054
1.3	Doanh thu tài chính	5.706	2	121	4.829
1.4	Doanh thu khác	717	4	54	775
2	Tổng chi phí	106.591	39.504	1.690	145.658
2.1	Giá vốn	41.751	38.110	1.141	79.393
2.2	Chi phí hoạt động	47.059	992	379	48.311
2.3	Chi phí tài chính	17.254	398	165	17.419
2.4	Chi phí khác	527	4	5	535
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	19.469	5.027	(1.186)	22.707

Số liệu hợp nhất với công ty con, công ty liên kết – Kế hoạch năm 2022:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Cty mẹ	SUNNY	BT - HU	Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	89.838	39.079	2.144	129.560
1.1	Doanh thu hàng hoá	39.518	32.000		71.518
1.2	Doanh thu dịch vụ	46.720	6.329	2.008	53.557
1.3	Doanh thu tài chính	3.600	750	82	4.431
1.4	Doanh thu khác			54	54
2	Tổng chi phí	86.038	32.980	1.502	119.061
2.1	Giá vốn	34.892	32.310	1.104	66.847
2.2	Chi phí hoạt động	40.346	670	264	41.280
2.3	Chi phí tài chính	10.800		134	10.934
2.4	Chi phí khác				
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	3.800	6.100	642	10.500

2. KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG CÔNG TY MẸ (BẾN THÀNH TSC) NĂM 2022:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2022	TH 2022	%TH/KH
1	Tổng doanh thu	89.838	126.060	140,32%
1.1	Doanh thu hàng hoá	39.518	59.491	150,54%
1.2	Doanh thu dịch vụ	46.720	60.146	128,74%
1.3	Doanh thu tài chính	3.600	5.706	158,50%
1.4	Doanh thu khác		717	
2	Tổng chi phí	86.038	106.591	123,89%
2.1	Giá vốn	34.892	41.751	119,66%
2.2	Chi phí hoạt động	40.346	47.059	116,64%
2.3	Chi phí tài chính	10.800	17.254	159,76%
2.4	Chi phí khác		527	
3	Lợi nhuận (Lỗ) trước thuế	3.800	19.469	512,34%

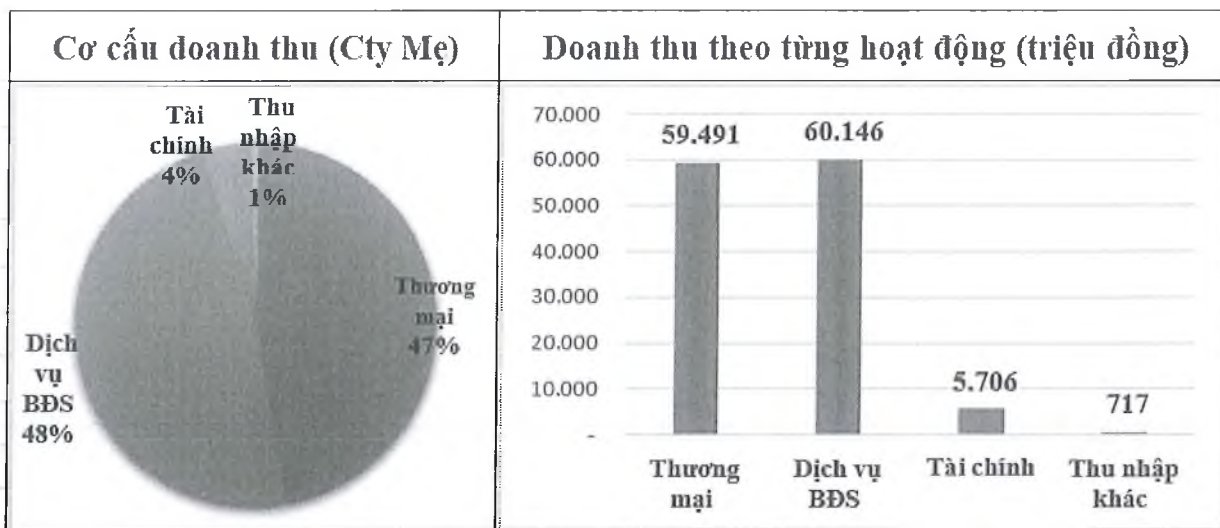
Phân tích hoạt động kinh doanh của Công Ty Cổ Phần TM-DV Bến Thành (gọi tắt là Công ty Bến Thành TSC):

Số liệu thực hiện năm 2022 của Công ty mẹ, chi tiết theo từng lĩnh vực hoạt động như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH NĂM 2022		TH NĂM 2022		% TH/KH 2022	
		D.thu	LNTT	D.thu	LNTT	D.thu	LNTT
1	Thương mại	39.518	(6.289)	59.491	962	150,54	
2	Dịch vụ bất động sản	46.720	17.289	60.146	29.865	128,74	172,74
3	Tài chính	3.600	(7.200)	5.706	(11.548)	158,50	160,39
4	Thu nhập khác			717	190		
	Tổng cộng	89.838	3.800	126.060	19.469	140,32	512,34

Biểu đồ Cơ cấu kinh doanh thực hiện năm 2022 theo từng lĩnh vực hoạt động:



Năm 2022, thực hiện doanh thu và lợi nhuận tại Công ty mẹ tăng so với cùng kỳ năm trước lần lượt như sau: Tổng doanh thu đạt 126,06 tỷ đồng tăng 70,18% so với cùng kỳ năm trước; Lợi nhuận trước thuế đạt 19,47 tỷ đồng tăng hơn 5 lần so với cùng kỳ năm trước (trong đó, trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính ước thực hiện năm 2022 là 17,25 tỷ đồng).

Tuy nhiên, lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính thực hiện năm 2022 tại Công ty mẹ đạt 36,72 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước đạt 18,38 tỷ đồng).

2.1. Phân tích chi tiết tình hình kinh doanh theo từng lĩnh vực hoạt động như sau:

❖ Thương mại:

Hoạt động kinh doanh lĩnh vực thương mại của Công ty đã có cải thiện từ cuối Quý 2 cho đến nay, nhất là của Trung tâm Bến Thành Đông. Khách du lịch tham quan và mua sắm tại chợ Bến Thành đã tăng lên đáng kể. Tuy chỉ là nhóm khách nhỏ, chưa có khách đoàn như trước đây nhưng ít nhiều đã cải thiện tình hình doanh thu và lãi nộp của Trung tâm Bến Thành Đông. Nếu như đầu năm, kế hoạch giao cho Trung tâm là chỉ cần đảm bảo tất cả các khoản chi phí thì với khởi sắc của du lịch cùng với sự quyết tâm, nỗ lực bền bỉ của tập thể Ban lãnh đạo và nhân viên tại đây đã đem lại kết quả rất khả quan.

Đối với Trung tâm Dân Sinh và cửa hàng Tân Định và Thái Bình thì mặc dù vẫn còn những khó khăn nhất định nhưng cả 2 đơn vị đều luôn cố gắng đảm bảo hoàn thành kế hoạch mà công ty giao.

SỐ LIỆU KINH DOANH THEO TỪNG ĐƠN VỊ THỰC HIỆN NĂM 2022

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH NĂM 2022		TH NĂM 2022		% TH/ KH 2022	
		Doanh thu	LNTT (*)	Doanh thu	LNTT (*)	Doanh thu	LNTT (*)
1	Trung tâm Bến Thành Đông	20.388		41.994	7.671	205,97	
2	Trung tâm Dân Sinh	11.330	5.618	9.157	5.999	80,82	106,78
3	CH Tân Định & Thái Bình	7.800	1.042	8.340	1.063	106,92	102,02
4	Văn phòng Công ty (BDS)	46.720	4.340	60.146	16.094	128,74	370,83
	Cộng	86.238	11.000	119.637	30.827	138,73	208,25

(*) LNTT chưa tính phân bổ chi phí quản lý chung tại Văn phòng Công ty cho từng đơn vị phụ thuộc.

- **Trung tâm Bến Thành Đông:** Doanh thu thực hiện 41,99 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế thực hiện lãi 7,67 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 4,87 tỷ đồng).

Sơn

- **Trung tâm Dân Sinh:** Doanh thu thực hiện 9,16 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế thực hiện lãi 6 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 3,12 tỷ đồng).
- **Cửa hàng Tân Định và Thái Bình:** Doanh thu thực hiện 8,34 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế thực hiện lãi 1,06 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lãi 0,26 tỷ đồng).

❖ **Dịch vụ bất động sản:**

Trong 6 tháng đầu năm 2022, mặc dù giãn cách xã hội đã được mở lại, hoạt động kinh tế vẫn còn phục hồi chậm, số mặt bằng trống của Công ty tăng do khách không tái ký hợp đồng cũng như thanh lý hợp đồng trước hạn. Cạnh tranh các mặt bằng cho thuê tại khu vực trung tâm thành phố diễn ra gay gắt, nhu cầu thuê mới hầu như không có, chủ yếu thu hẹp mặt bằng thuê hoặc trả mặt bằng trước hạn. Tuy nhiên với sự nỗ lực, linh hoạt và nhạy bén của bộ phận kinh doanh đã không chỉ giữ chân được các khách hàng, mà còn tìm kiếm thêm được nhiều đối tác và khách hàng tiềm năng mới, trừ khách hàng kinh doanh trong lĩnh vực khách sạn vẫn còn gặp nhiều khó khăn được Công ty áp dụng hỗ trợ giảm giá đến hết năm 2022, thì các khách hàng khác đã thực hiện theo đúng hợp đồng, phụ lục hợp đồng đã ký kết. Từ đó, mang lại kết quả bứt phá cho hoạt động dịch vụ bất động sản của công ty.

Doanh thu dịch vụ bất động sản thực hiện năm 2022 là 60,15 tỷ đồng (chưa tính VAT), năm 2021 thực hiện đạt 41,51 tỷ đồng.

Lợi nhuận trước thuế dịch vụ bất động sản thực hiện năm 2022 (chưa phân bổ chi phí quản lý chung cho từng đơn vị phụ thuộc) đạt 16,09 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước đạt 13,38 tỷ đồng).

❖ **Tài chính:**

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 từ hoạt động tài chính của Công ty mẹ lỗ **11,55 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước lỗ 10,03 tỷ đồng)**, do trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Thịnh Vượng, Công ty Bến Thành Non Nước, Công ty Bến Thành Mũi Né và Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành là **17,25 tỷ đồng (cùng kỳ năm trước trích lập dự phòng các khoản đầu tư góp vốn là 15,16 tỷ đồng)**. Chi tiết như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2021		TH 2022		% TH22/TH21	
		Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT	Doanh thu	LNTT
1	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.897	4.897	4.706	4.706	96,10	96,10
2	Dự phòng Thịnh Vượng		(4.169)		(11.693)		280,47
3	Dự phòng Non Nước		(6.965)		(5.671)		81,42
4	Dự phòng Mũi Né		(3.902)		(817)		20,94
5	Dự phòng Vĩnh Lộc - Bến Thành		(123)		927		
6	Lợi nhuận được chia từ Bến Thành Sunny			1.000	1.000		
7	Khác						
	Tổng cộng	4.897	(10.262)	5.706	(11.548)	116,52	122,28
	Tổng trích DP		(15.159)		(17.254)		

❖ **Thu nhập khác:**

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 từ hoạt động khác của Công ty đạt **190 triệu đồng**, chủ yếu là xử lý tiền cọc, từ thanh lý xe ô tô 16 chỗ và các khoản phạt chậm thanh toán tiền cho thuê bất động sản. Cùng kỳ năm trước ghi nhận lợi nhuận khác 865 triệu đồng, trong đó chủ yếu từ thanh lý xe ô tô con đã qua sử dụng.

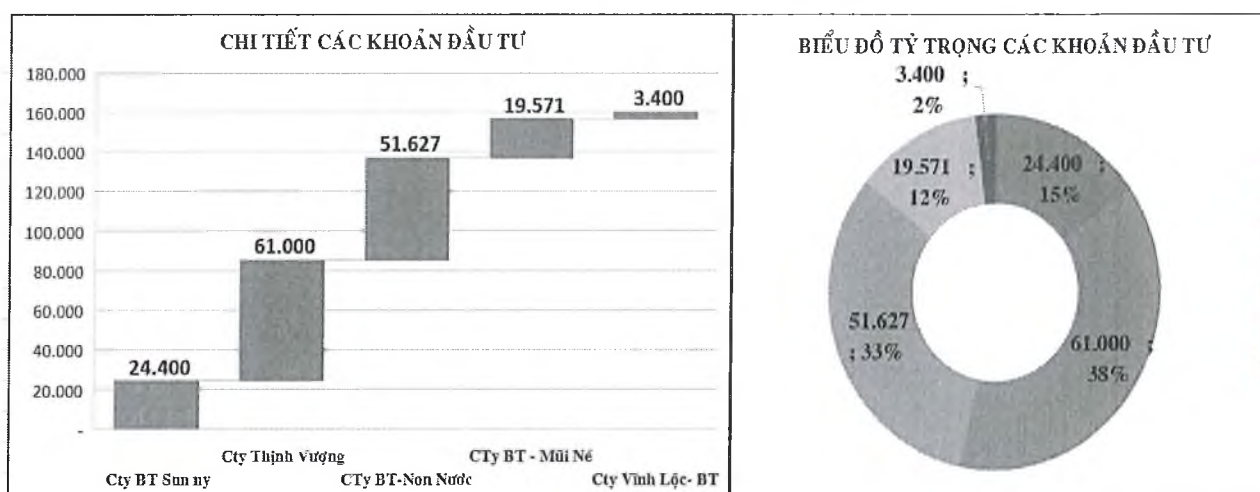
III. CHI TIẾT DỰ PHÒNG CỦA CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VỐN

Danh mục các khoản đầu tư góp vốn (các khoản đầu tư trực tiếp) tính đến 31/12/2022:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Giá trị đầu tư	Dự phòng 2022	Lũy kế DP 2022	LNTT 2022
1	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng (*)	61.000	11.693	42.565	(7.290)
2	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	51.627	5.671	19.644	(29.306)
3	Cty CP Bến Thành Mũi Né	19.571	817	6.187	(7.745)
4	Cty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành	3.400	(927)	944	(3.294)
	Tổng cộng	135.598	17.254	69.340	

(*) Dự phòng Cty Thịnh Vượng trong năm 2022 dựa trên cơ sở giá thẩm định là 3.022đ/cp theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/12/2022 của Cty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội là 11,69 tỷ đồng (Trong đó: số dự phòng trích lập theo thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 là 3,37 tỷ đồng, phần chênh lệch trích dự phòng thêm theo giá thẩm định là 8,32 tỷ đồng).



Tổng hợp số liệu kinh doanh thực hiện năm 2022 của các công ty đang đầu tư góp vốn (kể cả đầu tư trực tiếp và gián tiếp):

ĐVT: triệu đồng

STT	Tên doanh nghiệp	VĐL	Tỷ lệ VG/VĐL (%)	TH NĂM 2021		TH NĂM 2022	
				Dthu HH, DV	LNTT	Dthu HH, DV	LNTT
1	Cty TNHH Bến Thành Sunny	20.000	100,00	35.066	1.934	44.525	5.027
2	Cty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên	20.000	75,00	2.078	1.028	328	(1.185)
3	Cty CP DL Bến Thành Non Nước	224.750	17,28	4.104	(40.444)	28.733	(29.306)
4	Cty CP Bến Thành Mũi Né	142.160	10,48	15.887	(32.228)	74.988	(7.745)
5	Cty CP Đầu tư Thịnh Vượng	132.000	46,21	5.180	(9.021)	8.743	(7.290)
6	Cty CP DV Vĩnh Lộc-Bến Thành	55.760	6,09	-	(3.415)	-	(3.294)
	CỘNG			62.315	(82.146)	157.317	(43.793)

1. Hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty con

1.1 Công ty TNHH Bến Thành Sun Ny (công ty con sở hữu trực tiếp)

- Doanh thu hàng hóa, dịch vụ thực hiện năm 2022 đạt **44,52 tỷ đồng**, tăng 26,96% so với cùng kỳ năm trước (Doanh thu thực hiện năm 2021 đạt 35,07 tỷ đồng).

- Lợi nhuận từ hoạt động bán buôn và dịch vụ cho thuê bất động sản đều tăng so với cùng

kỳ năm trước, lợi nhuận trước thuế thực hiện 2022 đạt **5,03 tỷ đồng**, tăng 160,62% so với cùng kỳ năm trước (Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2021 chỉ đạt 1,93 tỷ đồng, do ảnh hưởng từ dịch Covid-19 và giãn cách toàn xã hội).

1.2 Công ty TNHH Bến Thành Hiếu Uyên (công ty con sở hữu gián tiếp)

- Doanh thu hàng hóa, dịch vụ năm 2022 thực hiện **0,33 tỷ đồng** (Doanh thu thực hiện năm 2021 đạt 2,08 tỷ đồng).

- Lợi nhuận trước thuế năm 2022 thực hiện lỗ **1,18 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lãi 1,03 tỷ đồng. Nguyên nhân dẫn đến khoản lỗ năm 2022 do khách hàng thuê trả lại mặt bằng nhà xưởng và không tính tiền thuê từ ngày 10/2/2022 (hiện nay đã có khách thuê ký hợp đồng ngày 10/11/2022. Tính doanh thu từ ngày 15/01/2023).

2. Hiệu quả hoạt động kinh doanh các Công ty liên kết, Công ty có vốn góp lớn

2.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (gọi tắt là Công ty Thịnh Vượng):

Do đặc thù kinh doanh là lĩnh vực vui chơi giải trí, cho thuê mặt bằng kinh doanh nên đơn vị bị ảnh hưởng nặng nề từ dịch bệnh, sau dịch thì lĩnh vực cho thuê mặt bằng phục hồi chậm, vẫn còn nhiều mặt bằng trống, giá cho thuê đạt thấp.

Doanh thu thuần thực hiện năm 2022 đạt **8,74 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước đạt 5,19 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế năm 2022 lỗ **7,29 tỷ đồng**, cùng năm trước lỗ 9,02 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.

Thông tin chi tiết về các khoản nợ tại Công ty Thịnh Vượng vào ngày 31/12/2022 như sau:

+ **Về khoản nợ với Ngân hàng Eximbank:** khoản nợ gốc là 9,49 tỷ đồng (*trong đó: khoản nợ gốc đã quá hạn trả là 3,77 tỷ đồng và 5,72 tỷ đồng nợ gốc sẽ đến hạn thanh toán vào ngày 14/6/2023*). Công ty Thịnh Vượng đã làm việc và đề xuất với Ngân hàng Eximbank xem xét gia hạn thời gian thanh toán phù hợp cho Công ty Thịnh Vượng trả nợ gốc theo thực tế dòng tiền còn lại của Công ty sau khi trừ dòng tiền cần thiết phục vụ cho nhu cầu thường xuyên của hoạt động kinh doanh, và đồng thời đề xuất Eximbank giảm lãi suất cho vay. Và hiện tại phía ngân hàng Eximbank vẫn chưa phản hồi theo các nội dung đề xuất của Công ty Thịnh Vượng.

+ **Về khoản nợ với các cổ đông:** khoản nợ gốc là 10,3 tỷ đồng (*trong đó nợ gốc của Công ty Bến Thành TSC là 5,15 tỷ đồng đến hạn thanh toán ngày 31/12/2022*). Công ty Thịnh Vượng đã nhận được Thông báo số 492/TB-CT ngày 22/07/2022 của Ben Thanh TSC và Thông báo ngày 23/07/2022 của ông Huỳnh Trung Tấn, bà Lê Mỹ Trúc Liên đề nghị Công ty Thịnh Vượng thanh toán nợ gốc (lãi) khoản hỗ trợ vốn của các cổ đông cho Công ty Thịnh Vượng. Công ty Thịnh Vượng cũng đã gửi văn bản xin các cổ đông xem xét gia hạn thời gian thanh toán phù hợp cho Công ty Thịnh Vượng trả nợ gốc theo thực tế dòng tiền của Công ty nhằm có cơ hội duy trì hoạt động kinh doanh và mở ra hy vọng trả nợ cho các chủ nợ.

Nhận định về tình hình tài chính của Công ty Thịnh Vượng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có khoản lỗ lũy kế hơn 74 tỷ đồng và tại ngày đó, nợ ngắn hạn của công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền là 19,7 tỷ đồng. Khả năng hoạt động liên tục của công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại và các chủ nợ. Vấn đề này đã được nêu trong Báo cáo kiểm toán năm 2022 của Công ty Thịnh Vượng.

2.2 Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước (gọi tắt là Công ty Bến Thành Non Nước):

Sau dịch bệnh Covid 19, tuy du lịch Đà Nẵng có sự phục hồi mạnh mẽ trong tháng tết và dịp hè nhưng chỉ tăng mạnh trong 1 thời gian ngắn, 1 số thời điểm cao điểm du lịch, sau đó lại yên ắng, vắng khách. Công ty Bến Thành Non Nước đã đẩy mạnh quảng bá tiếp thị, chào bán nhiều gói sản phẩm nghỉ dưỡng đến các công ty du lịch, khách hàng và đã thu hút được khách hàng, tuy nhiên thị trường có sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ nên giá bán không cao, hiệu quả còn thấp. Bên cạnh đó, đơn vị gặp nhiều khó khăn khách quan do phải thay đổi Tổng giám

đốc và GM mới.

Doanh thu hoạt động năm 2022 thực hiện **28,73 tỷ đồng**, tăng hơn 6 lần so với cùng kỳ năm trước. Công suất khai thác tăng do thị trường dần hồi phục sau khi dịch bệnh Covid-19 đã được kiểm soát nhờ Vaccine, lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 lỗ **29,31 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lỗ 40,44 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.

Công ty Bến Thành Non Nước đã hoàn thành phát hành tăng vốn điều lệ lên 224,75 tỷ đồng, Công ty Bến Thành TSC đã góp đủ theo tỷ lệ.

2.3 Công ty Cổ phần Bến Thành Mũi Né (gọi tắt là Công ty Bến Thành Mũi Né):

Trong mùa thấp điểm, đơn vị đã chủ động đầu tư sửa chữa cơ sở hạ tầng, hoàn tất đầu tư lắp đặt hệ thống máy lạnh trung tâm. Khi du lịch được mở cửa trở lại, đơn vị đã chủ động tung ra nhiều sản phẩm mới phù hợp cho nhiều nhóm đối tượng khách hàng với giá cạnh tranh nên đã thu hút được du khách đến với resort.

Doanh thu hoạt động năm 2022 thực hiện **74,99 tỷ đồng** tăng hơn 3 lần so với cùng kỳ năm trước. Công suất khai thác tăng do thị trường dần hồi phục sau khi dịch bệnh Covid-19 đã được kiểm soát nhờ Vaccine, lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2022 lỗ **7,75 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lỗ 32,23 tỷ đồng. Công ty đã lập dự phòng theo quy định.

Công ty Bến Thành Mũi Né đang làm việc với sở ban ngành tỉnh phố Bình Thuận liên quan đến đảo Hòn Lao và đang kiến nghị cục thuế xem xét về khoản tiền thuê đất đảo Hòn Lao từ T12/2004 đến T12/2022 là 3,25 tỷ đồng và tiền phạt chậm nộp tiền thuê đất đảo Hòn Lao là 2,77 tỷ đồng trong khi chưa được tỉnh Bình Thuận giao đất dự án.

Công ty Bến Thành Mũi Né đã nộp đủ khoản tiền bồi thường đất công của KDL Siva – Mũi Né với số tiền phát sinh là 4,70 tỷ đồng (chi phí này sẽ phân bổ 33 năm theo thời gian hợp đồng thuê đất còn lại).

Về Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty Bến Thành Mũi Né: Phương án tăng vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Bến Thành Mũi Né thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/05/2022, và Hội đồng quản trị Công ty Bến Thành Mũi Né đã ban hành Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 07/10/2022 để triển khai thực hiện phương án tăng vốn điều lệ (theo phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã phê duyệt). Tuy nhiên, nhờ kết quả hoạt động kinh doanh có những thuận lợi và việc triển khai dự án giai đoạn 2 vẫn chưa thể tiến hành do vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt pháp lý dự án, Hội đồng quản trị Công ty Bến Thành Mũi Né đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 vào ngày 23/12/2022 thông qua nội dung “dừng việc thực hiện Phương án tăng vốn điều lệ” (theo Nghị quyết số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/12/2022).

2.4 Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành (gọi tắt là Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành):

Tình hình thực hiện dự án: Ngày 31/8/2022, Hepza đã cấp giấy phép xây dựng số 23/GPXD cho công trình Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc. Lễ động thổ và khởi công tổ chức vào ngày 30/9/2022 bằng việc thi công ép cọc và thí nghiệm cọc (hoàn thành ngày 17/10/2022). Chủ đầu tư đang tiến hành tổ chức lựa chọn 2 nhà thầu: tư vấn quản lý dự án và tư vấn giám sát dự án.

Hiện tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành đang trong quá trình đầu tư xây dựng chưa đi vào hoạt động kinh doanh. Năm 2022, Lợi nhuận trước thuế lỗ **3,29 tỷ đồng**, cùng kỳ năm trước lỗ **3,42 tỷ đồng**.

Thực hiện chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành theo quyết định của Hội đồng quản trị Công ty Bến Thành TSC, Tổng giám đốc Công ty Bến Thành TSC đã phát hành thông báo gửi đến các cổ đông sáng lập của Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành về việc đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần của Công ty Bến Thành TSC tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành. Tuy nhiên, kết thúc thời gian đăng ký đã không có cổ đông sáng lập nào của Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần. Hiện tại, Công ty Bến Thành TSC vẫn đang

SỐ
CỔ
CỔ
JNG
ÉN
T-T

làm các thủ tục để tìm kiếm đối tác chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành.

Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty Bến Thành TSC đã thực góp vốn tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành là 3,4 tỷ đồng (chiếm 6,0975% so với vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2022 của các cổ đông là 55,76 tỷ đồng; và chiếm 5% so với vốn điều lệ đăng ký kinh doanh là 68 tỷ đồng).

IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC CỦA CTCP TM - DV BẾN THÀNH:

1. Tình hình tài chính

- Tính đến cuối ngày 31/12/2022, tổng tài sản đạt 443,31 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu đạt 349,85 tỷ đồng; đầu tư tài chính tại Công ty mẹ là 160 tỷ đồng (tăng 6,688 tỷ đồng so với đầu năm: mua thêm cổ phần tại Công ty Cổ phần Du lịch Bến Thành Non Nước, phát hành cho cổ đông hiện hữu).

- Tình hình tài chính lành mạnh; cơ cấu nguồn vốn hợp lý; các lĩnh vực hoạt động kinh doanh đều được kiểm soát các rủi ro thông qua việc trích lập dự phòng, mua bảo hiểm nhằm bảo toàn vốn.

2. Thực hiện các dự án đầu tư:

- **Dự án 152-154 Võ Văn Kiệt:** Công ty đang báo cáo bổ sung pháp lý hồ sơ để UBND Thành phố có cơ sở duyệt chủ trương đầu tư dự án; giải trình cho các Sở ban ngành liên quan về khuôn viên đất dự án, trong đó có phần diện tích nhà sử dụng chung 16,42m² và phần diện tích đất liền kề, phần diện tích đất chưa tính phân bổ khi bán hóa giá nhà theo NĐ61 (nay là NĐ99). Hiện do chưa có quy định cụ thể hướng dẫn sử dụng về phần nhà, đất nêu trên nên các Sở ban ngành chưa có cơ sở đề xuất giải quyết cho Công ty theo thẩm quyền. Trong năm, Công ty đã nhiều lần gửi văn bản Tổ công tác về đầu tư và Tổ tháo gỡ khó khăn vướng mắc (là hai tổ giúp việc UBNDTP về công tác đầu tư) để tháo gỡ những khó khăn vướng mắc trên. Công ty đã thanh lý và chấm dứt hợp đồng hợp tác với công ty DHA do thủ tục pháp lý đất kéo dài.

- **Dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn:** Giữa tháng 06/2021, Dự án đã hoàn thành các thủ tục (thẩm duyệt PCCC; thỏa thuận đấu nối giao thông; đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường; thỏa thuận đấu nối điện, nước) và hoàn thành đủ các thành phần hồ sơ để nộp Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tuy nhiên, dự án còn vướng mắc 02 văn bản thông tin quy hoạch của Sở QHKT chưa được điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 (theo yêu cầu UBNDTP) để Sở xây dựng có cơ sở thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi. Tháng 03/2021, Công ty có văn bản đề nghị Sở Quy hoạch Kiến trúc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch nêu trên và cũng đã gửi văn bản lần 2 vào tháng 5/2021 và lần 3 vào tháng 12/2021. Ngày 27/12/2021, Sở Quy hoạch Kiến trúc đã giao cho Trung tâm nghiên cứu Kiến trúc tổ chức thực hiện việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 nói trên. Hiện nay, Sở Quy hoạch Kiến trúc vẫn chưa hoàn thành việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch.

V. NHẬN XÉT

1. Những mặt làm được:

- Công ty đã hoàn tất hồ sơ liên quan đến việc gia hạn hợp đồng thuê đất của các mặt bằng, khu đất mà Công ty là chủ sở hữu nhà. Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình lần 3 với UBND Thành phố đề xuất gia hạn thời gian thuê đất đối với 13 khu đất phù hợp quy hoạch (còn lại 03 khu đất không phù hợp quy hoạch sẽ xem xét trình sau).

- Công ty đã tái ký thành công các hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại chợ Bến Thành, chợ Dân Sinh, chợ Thái Bình và Chợ Tân Định với thời hạn thuê 05 năm và giá thuê điểm kinh doanh được áp dụng theo đơn giá quy định của Nhà nước nên sẽ thuận lợi hơn so với giá thuê thị trường. Ban điều hành Công ty đã nỗ lực đàm phán để bảo vệ tối đa các quyền lợi của Công ty trong hợp đồng thuê, duy trì được các quyền sang nhượng, quyền được cho thuê lại và quyền được hợp tác kinh doanh với bên thứ ba tại địa điểm kinh doanh trong hợp đồng thuê ký với Ban

10
IG
PH
MAI
TH
PH

quản lý chợ. Đây là một lợi thế của Công ty bởi hoạt động kinh doanh tại các chợ truyền thống là một trong những lĩnh vực chính và mang lại nguồn doanh thu lớn cho Công ty.

- Kết quả kinh doanh của công ty trong năm đạt kết quả cao, vượt kì vọng so với kế hoạch được giao. Cụ thể: mảng dịch vụ cho thuê bất động sản đảm bảo được giá thuê theo đúng hợp đồng đã kí kết, hoạt động kinh doanh trực tiếp tại các đơn vị trực thuộc, ngoài giữ vững được mức độ ổn định tại trung tâm Dân Sinh, cửa hàng Tân Định, Thái Bình thì việc phục hồi hoạt động kinh doanh của Trung tâm Bến Thành Đông là bất phá lớn.

- Ngoài ra các hoạt động phát triển, cải tiến và ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý và vận hành hệ thống cũng được chú trọng và gặt hái những kết quả nhất định. Trong đó, việc nghiên cứu và lập kế hoạch đưa phần mềm quản lý bán hàng vào hệ thống bán lẻ tại Trung tâm Bến Thành Đông, song song với việc xây dựng, ứng dụng hệ thống mã vạch cho hàng hóa đã làm tăng sự chính xác và giảm rủi ro trong công tác quản lý.

- Tập thể Ban lãnh đạo, người lao động trong Công ty đã nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, các phong trào thi đua chào mừng kỷ niệm 30 Thành lập Công ty (01/07/1992 – 01/07/2022). Kết quả doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng vượt bậc, vị thế - thương hiệu Công ty ngày càng mở rộng và nâng cao.

2. Những mặt chưa làm được:

- Chưa tìm kiếm được đối tác để thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Thịnh Vượng, tại Công ty Vĩnh Lộc Bến Thành.

- Thủ tục đầu tư xây dựng tại dự án 152-154 Võ Văn Kiệt, dự án 220-226 Lê Thánh Tôn kéo dài do quy định chính sách, pháp luật về đầu tư dự án nên Công ty khó có thể chủ động trong tiến độ thực hiện.

- Vụ việc tranh chấp liên quan đến đòi trả quyền sử dụng của Công ty đối với diện tích 30 m² tại đường Yersin vẫn chưa được Tòa án nhân dân quận 1 thực hiện tuyên án. Nguyên nhân là do Tòa án nhân dân quận 1 còn đang tiếp tục thu thập chứng cứ, lấy ý kiến các Sở ban ngành liên quan trước khi đưa vụ kiện ra xét xử lại.

PHẦN II

Phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2023

I. DỰ BÁO TÌNH HÌNH

Sang năm 2023, dự báo tình hình kinh tế thế giới tiếp tục biến động rất phức tạp, khó lường, thậm chí có nhiều ảnh hưởng xấu bất ngờ hơn năm 2022; lạm phát duy trì mức cao trên toàn cầu; chính sách tiền tệ thắt chặt, tăng lãi suất kéo dài đi kèm suy giảm giá trị đồng tiền tại nhiều khu vực và quốc gia làm suy giảm sản xuất của nhiều ngành, lĩnh vực; thị trường bất động sản ở nhiều nước gặp khó khăn hơn; khu vực doanh nghiệp bị ảnh hưởng nặng nề, thất nghiệp gia tăng; nhu cầu tiêu dùng tại nhiều quốc gia giảm sút... một số quốc gia có dấu hiệu rơi vào suy thoái kinh tế như Anh, Mỹ, Đức, Italy...

Nguy cơ mất thanh khoản, rủi ro, bất ổn về tài chính, tiền tệ, nợ công, an ninh năng lượng, an ninh lương thực trên toàn cầu gia tăng... sẽ tác động mạnh, kéo dài, trên phạm vi lớn tới hầu hết các quốc gia, nền kinh tế. Nguyên nhân chủ yếu của tình trạng này là do hậu quả rất nặng nề của đại dịch COVID-19; cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn ngày càng gay gắt; xung đột quân sự kéo dài; giá dầu thô, lương thực và các hàng hóa cơ bản biến động mạnh và giữ ở mức cao; quan điểm điều hành chính sách của nhiều quốc gia thay đổi, đảo chiều nhanh; thiên tai, biến đổi khí hậu... diễn biến phức tạp, gây thiệt hại lớn ở nhiều quốc gia.

Ở trong nước, thuận lợi, thời cơ và khó khăn, thách thức đan xen nhưng khó khăn, thách thức nhiều hơn. Cán cân thương mại dịch vụ vẫn đang bị mất cân đối ngày càng lớn. Tỷ giá và

10/12
TY
ÁN
- DICI
ÁN
5/07

lãi suất trong những tháng cuối năm 2022 có những bước tăng đột biến phản ánh mức độ căng thẳng thanh khoản trên thị trường tài chính ngân hàng. Thị trường bất động sản suy giảm mạnh, kênh huy động trái phiếu doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh những khó khăn thách thức, Việt Nam vẫn là điểm đến an toàn, hấp dẫn thu hút các nhà đầu và khách du lịch. “Kinh tế Việt Nam 2023: Ổn định kinh tế vĩ mô, đảm bảo các cân đối lớn, vững vàng vượt qua thách thức”

II. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KINH DOANH NĂM 2023

1. Nhiệm vụ:

- Căn cứ tình hình kinh tế dần hồi phục sau năm 2022, Công ty sẽ tiếp tục duy trì ổn định hoạt động kinh doanh, tập trung các phương án giảm thiểu rủi ro, bất ngờ do yếu tố khách quan, đưa ra các giải pháp điều hành nhằm phân đấu thực hiện tốt các chỉ tiêu kinh doanh trong năm 2023.

- Tiếp tục triển khai và hoàn thiện mô hình hệ thống bán lẻ mới, đồng thời tìm kiếm và làm phong phú thêm ngành hàng và cơ hội kinh doanh tại chợ Bến Thành đón đầu Metro và phố đi bộ tại trung tâm. Chuyển đổi cách thức bán hàng, nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng cũng như linh hoạt điều chỉnh cơ cấu ngành hàng để theo kịp nhu cầu đa dạng của khách hàng.

- Đảm bảo tình hình tài chính toàn Công ty an toàn, hiệu quả, đáp ứng được mục tiêu kinh doanh.

- Tiếp tục xây dựng, duy trì và phát triển nguồn nhân lực tinh nhuệ và hiệu quả cho công ty thông qua các công tác tuyển dụng, đào tạo và các chương trình kết nối. Đảm bảo công việc làm ổn định, thu nhập tăng trưởng phù hợp với thị trường lao động. Tiếp tục phát huy văn hóa doanh nghiệp tự hào và môi trường làm việc chuyên nghiệp trong nhiều năm qua.

Kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành. Cụ thể các chỉ tiêu như sau:

Chỉ tiêu kinh doanh năm 2023	Công ty Mẹ (tỷ đồng)	Hợp nhất (tỷ đồng)
Tổng doanh thu:	171,40	220,40
Lợi nhuận trước thuế và trước dự phòng giảm giá đầu tư tài chính:	44,13	50,28
Lợi nhuận trước thuế:	27,30	33,45
Cổ tức (%):	Tối thiểu 11%/mệnh giá.	

2. Giải pháp:

2.1 Hoạt động kinh doanh

- Đảm bảo doanh thu trong hoạt động dịch vụ bất động sản đạt hiệu quả cao nhất thông qua đảm bảo tối đa tỉ lệ lấp đầy, đảm bảo nguồn thu đúng hạn và theo đúng nội dung hợp đồng đã ký kết. Ngoài ra quản lý việc sử dụng tài sản trên đất của khách hàng theo đúng quy định của công ty và hợp đồng đã ký.

- Đối với hoạt động kinh doanh trực tiếp tại các đơn vị trực thuộc, đảm bảo phát triển ổn định theo kế hoạch được giao. Riêng đối với trung tâm Bến Thành Đông: hoàn thiện mô hình quản lý hệ thống bán lẻ mới với ứng dụng phần mềm quản lý bán hàng, tiếp tục triển khai giai đoạn tiếp theo của dự án gồm: đào tạo, xây dựng quy trình, các chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh. Ngoài ra cơ cấu lại ngành hàng, phát triển thêm mặt hàng mới đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng.

2.2 Công tác tài chính:

- Chú trọng công tác quản trị rủi ro, kiểm soát hàng tồn kho, công nợ trong toàn Công ty.
- Tiếp tục cân đối dòng tiền, cơ cấu hợp lý các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn phù hợp vừa đáp ứng nhu cầu kinh doanh vừa đem lại hiệu quả cao hơn cho Công ty.
- Thường xuyên thực hiện công tác dự báo về kinh tế vĩ mô, những thay đổi về chính sách để tận dụng các ưu đãi và hạn chế tối đa những rủi ro thiệt hại cho Công ty.
- Xem xét, đánh giá và cơ cấu lại danh mục đầu tư góp vốn: Tìm kiếm giải pháp thoái vốn hiệu quả tại Công ty cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng, Công ty cổ phần dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành.

2.3 Thực hiện các dự án đầu tư:

- Dự án Khách sạn 220 – 226 Lê Thánh Tôn: Tiếp tục theo dõi việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000.
- Dự án 152 - 154 Võ Văn Kiệt: Ban điều hành đang lên phương án cải tạo lại mặt bằng theo hiện trạng để cho thuê hoặc tự kinh doanh, đồng thời tiếp tục theo đuổi việc hoàn chỉnh pháp lý dự án.

2.4 Công tác gia hạn thời gian thuê đất tại 16 khu đất:

Công ty tiếp tục theo dõi việc hoàn thành gia hạn 13 khu đất theo tờ trình của Sở Tài nguyên Môi trường trình UBND Thành phố, đồng thời tiếp tục đeo bám 3 khu đất còn lại đang nằm trong quy hoạch của Thành phố.

2.5 Một số công tác khác:

- Hoàn tất đào tạo, triển khai áp dụng hệ thống bán lẻ tại Trung tâm Bến Thành Đông.
- Triển khai xây dựng và áp dụng phần mềm quản lý nhân sự vào hoạt động kinh doanh Công ty. Tăng cường ứng dụng các giải pháp Công nghệ thông tin trong công tác quản lý nhằm nâng cao năng suất, hiệu quả làm việc.
- Áp dụng quy chế lương mới cùng với áp dụng việc đánh giá hiệu quả làm việc của người lao động theo KPI. Sắp xếp tinh gọn bộ máy, bổ sung thêm nhân sự còn thiếu cho các đơn vị trực thuộc. Tăng cường đào tạo nhân sự tại các bộ phận, lĩnh vực khác nhau nhằm nâng cao trình độ người lao động cũng như tạo đội ngũ kế thừa luôn trong bộ máy quản lý doanh nghiệp.



Tổng Giám Đốc

Trần Hữu Hoàng Vũ