

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VI NA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 103 /BC-LSG.TCKT

TP. Hồ Chí Minh ngày 19 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Năm 2019

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**
- Tên tiếng Anh: **SAI GON VI NA LAND JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **LAND SAI GON**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305316946
- Vốn điều lệ: 900.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 988.851.639.255 đồng
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: (028) 22418282 - 38382030
- Số fax: (028) 38381626
- Website: www.landsaigon.vn
- Mã cổ phiếu: LSG

Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na thành lập ngày 16/11/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 do Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần thứ 11 ngày 16/05/2019

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.



Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.

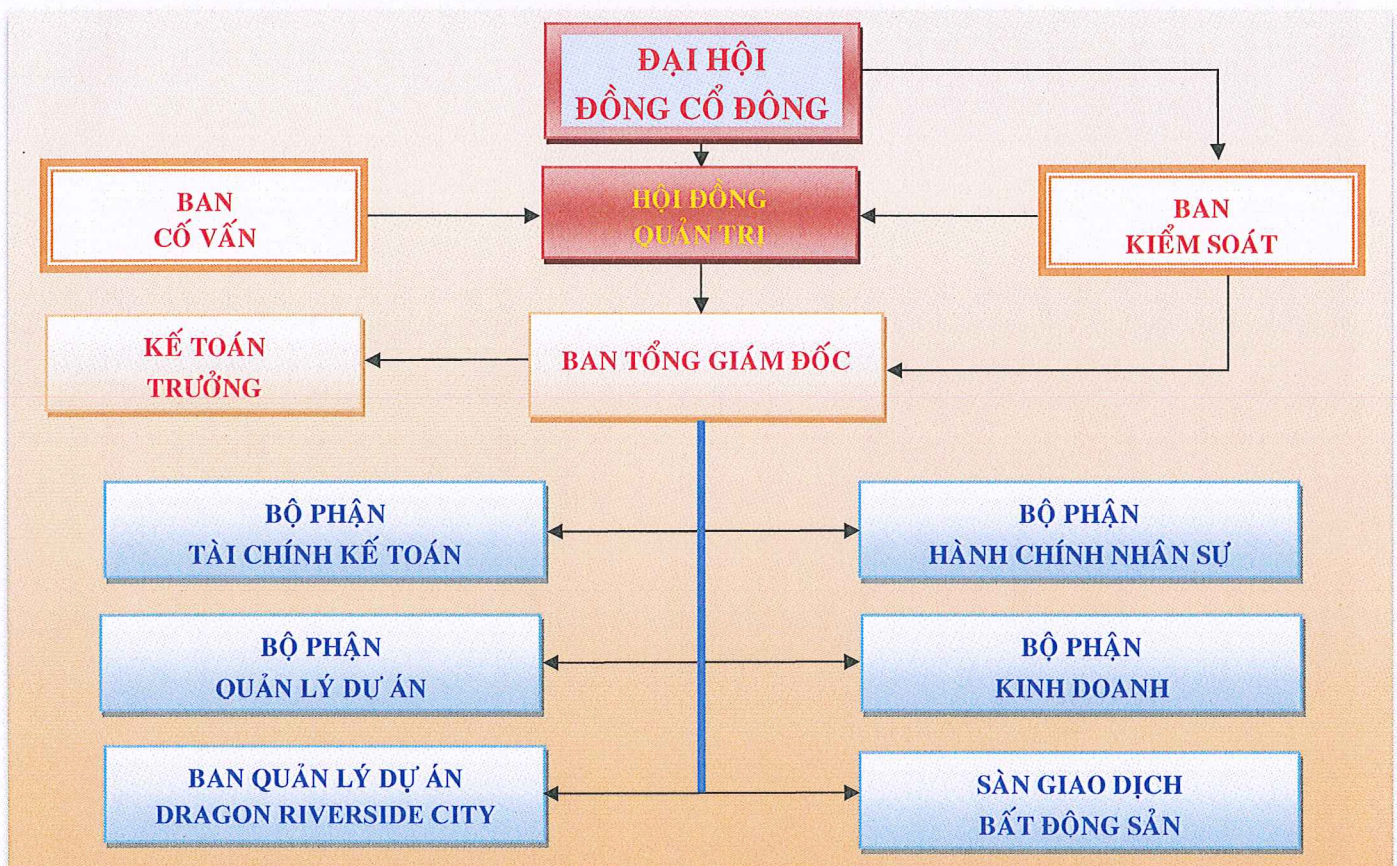
Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông.

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).

Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại

- Địa bàn kinh doanh: Trong lãnh thổ nước Việt Nam

3. Thông tin về cơ cấu bộ máy quản lý:



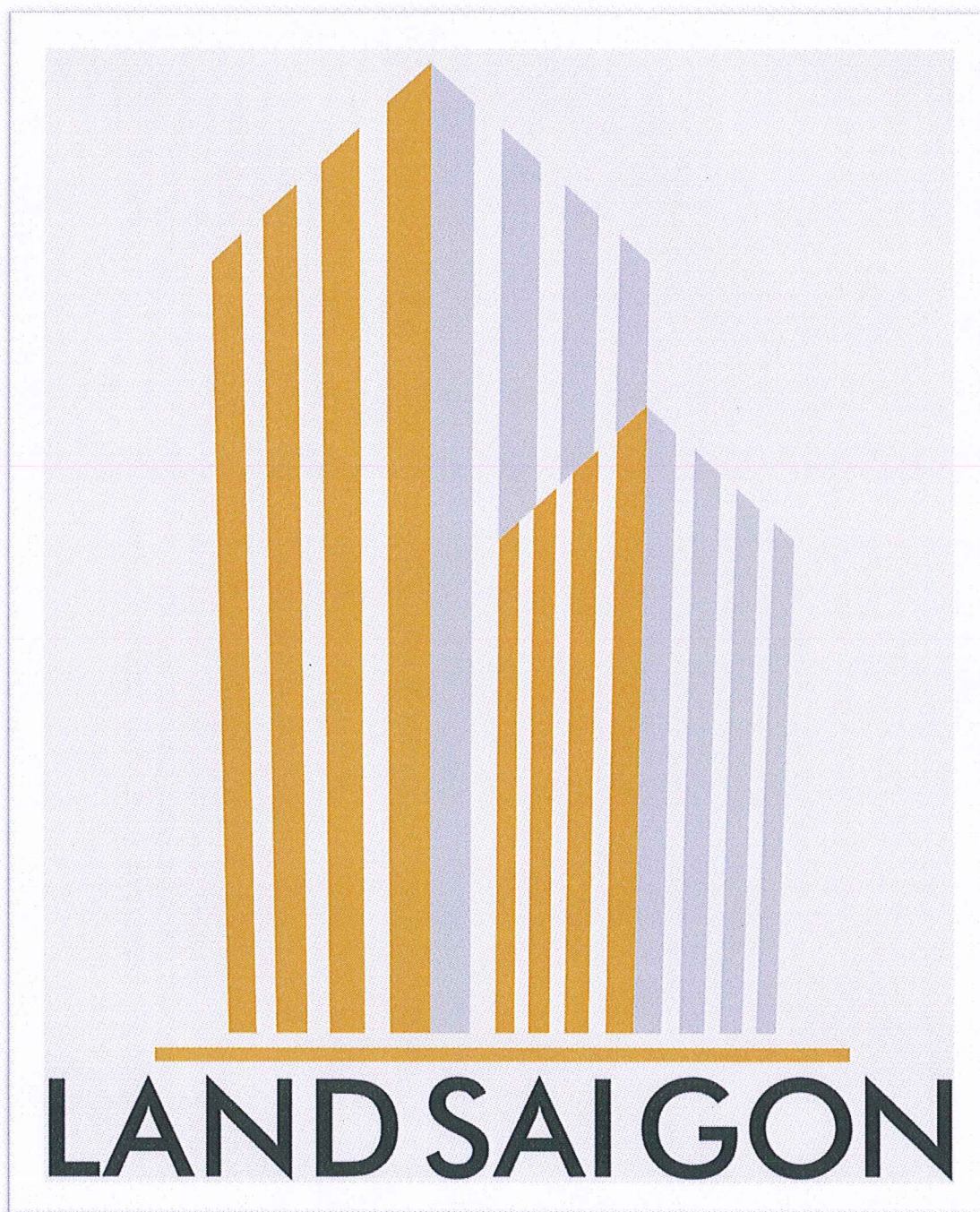
4. Định hướng phát triển:

- Tập trung đầu tư cho dự án trọng điểm là Dự án DRAGON RIVERSIDE CITY tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.

- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...

- Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.



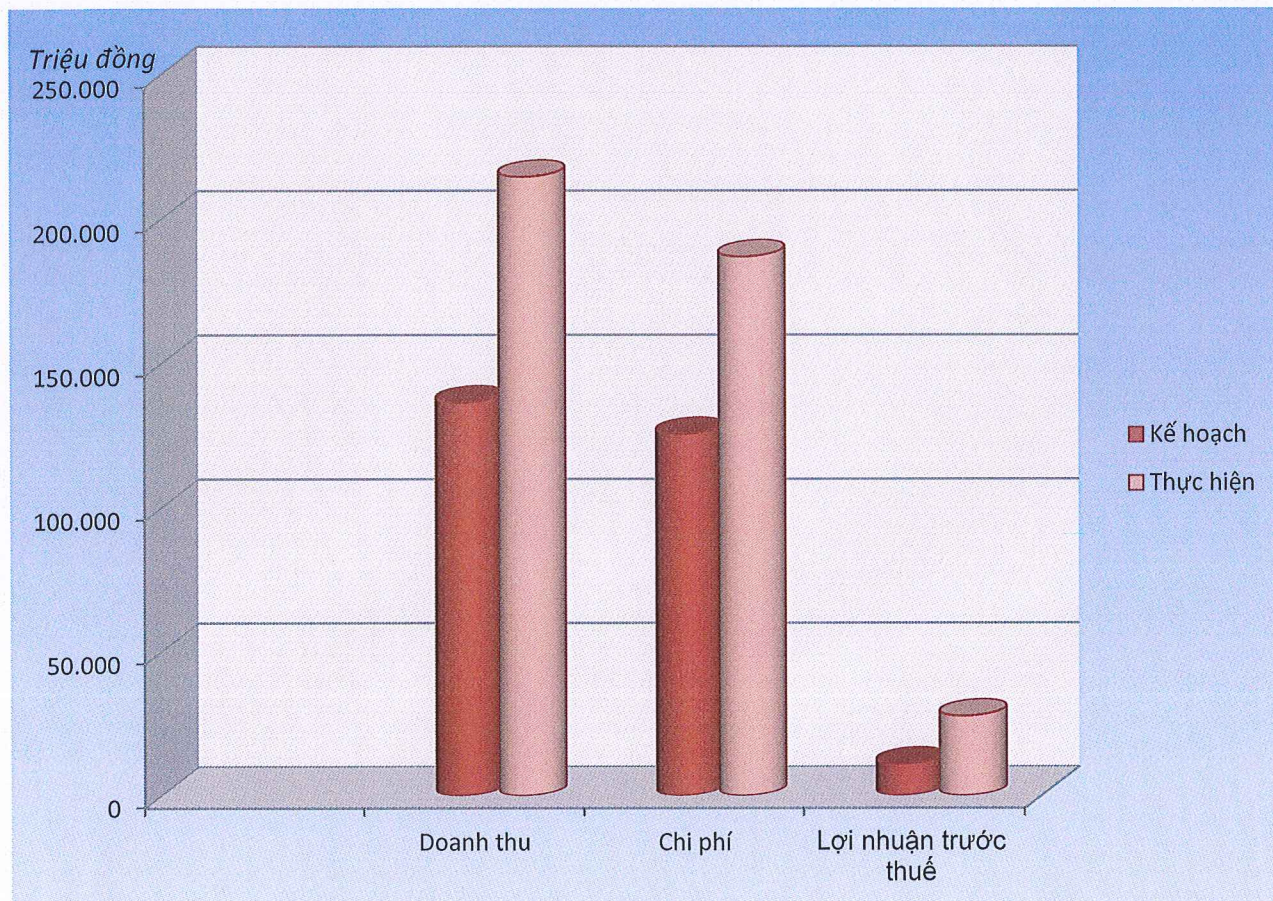
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

Mục tiêu chính trong năm 2019, Công ty đầu tư xây dựng khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu phức hợp cao ốc - Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City) và tập trung các hoạt động đầu tư tài chính như: hợp tác góp vốn đầu tư, chuyển nhượng trái phiếu, cho vay ngắn hạn, ... Vì vậy toàn bộ chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch năm 2019 do Đại hội đồng cổ đông giao được mang lại chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (Triệu đồng)	Thực hiện (Triệu đồng)	Tỷ lệ TH/KH
1	Doanh thu	136.616	214.797	157%
2	Chi phí	125.638	187.149	149%
3	Lợi nhuận trước thuế	10.978	27.648	252%



2. Tổ chức và nhân sự:

2.1 Danh sách Ban điều hành:

a . Tổng Giám đốc

Ông NGUYỄN QUANG HIỀN

Sinh ngày: 20/12/1965

Quốc tịch: Việt Nam

Giấy CMND: 023688467 Ngày cấp: 13/05/2013 Tại: Công an TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 377/26 Lê Quang Định, Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Điện.

Quá trình công tác:

- 1992-1995: Cán bộ Kỹ thuật, Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1995-1997: Phó Phòng Kỹ thuật, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1997-1998: Trưởng Phòng kinh doanh, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 1998-2000: Trưởng Phòng QLXD, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2000-2001: Trưởng Phòng Hợp tác Quốc tế và Xuất nhập khẩu Công ty Điện lực TP.HCM.
- 2001-2007: Trưởng Ban Quản lý Dự án Lưới điện, Công ty Điện lực TP.HCM.
- 12/2007 – 2018: Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.
- Tháng 4/2019 đến nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị, kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

b. Phó Tổng Giám đốc

Ông NGUYỄN VŨ ANH TÚ

Sinh ngày: 25/02/1972

Quốc tịch: Việt Nam

CMND: 079072012229 Cấp ngày: 20/03/2019. Nơi cấp: Cục QLHC TTXH

Hộ khẩu thường trú: 110 Nguyễn Thị Nhỏ, Phường 15, Quận 11, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý xây dựng chuyên ngành Kinh tế Xây dựng

Quá trình công tác:

- 1996-2007: Làm việc tại Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 6 với các chức vụ: Chỉ huy trưởng Dự án R200-QL1A, Giám đốc Dự án Hàm đường bộ Hải Vân, Giám đốc Dự án Nhà máy lọc dầu Dung Quất-Gói thầu cầu N1; và làm việc tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng công trình Tranimexco với chức vụ là Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Xí nghiệp thi công Hàm.
- 2007-2010: Tổng Giám đốc Công ty CP Phú Hoàng Anh.

- 2010-2015: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư & phát triển nhà Thời Đại.
- 2015 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Địa ốc Phú Long.
- 4/2019 đến nay: Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

c. Giám đốc Tài chính-Kế toán

Kiểm Kế toán trưởng

Bà TRẦN THỊ MINH TÂM

Sinh ngày: 02/01/1983 Nơi sinh: Bình Định

CMND số: 211707787 Nơi cấp: Công an Bình Định

Chỗ ở hiện nay: Chung cư Linh Trung, số 6-8 đường 16, Linh Trung, Thủ Đức, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- Tháng 11/2004 đến 11/2008: Kế toán Tổng hợp Công ty TNHH Trúc Quỳnh
- Tháng 12/2008 đến 02/2011: Kế toán tổng hợp Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Tháng 03/2011 đến 07/2017: Phó Giám đốc Bộ phận Tài chính- Kế toán Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.
- Tháng 08/2017 đến nay: Giám đốc Bộ phận Tài chính-Kế toán, kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

2.2 Những thay đổi trong ban điều hành:

- Ông Nguyễn Vũ Anh Tú giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ 01/04/2019.
- Ông Nguyễn Quang Hiền giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc từ 22/04/2019
- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2019 là 32 cán bộ nhân viên.

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

3.1 Các dự án đầu tư:

a. Dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – Khách sạn – Thương mại và Chung cư (Dragon Riverside City).

Tọa lạc tại địa chỉ: Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM. Dự án có quy mô 3,16 ha, đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và Công ty đã nộp tiền sử dụng đất đợt 1 vào ngày 15/02/2017 với giá trị tạm tính 262 tỷ đồng. Công ty đang thực hiện thủ tục pháp lý các hạng mục còn lại của Dự án.



+ Ngày 19/4/2019 Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ xây dựng có thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) giai đoạn 2 – phần thân (từ cốt ± 0.000 trở lên);

+ Công ty đang liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất, điều chỉnh bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án tại thoả thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư số 01/TTKQ ngày 06/6/2016.

Bên cạnh việc thực hiện các thủ tục pháp lý của Dự án, Công ty đã triển khai thực hiện các công việc đấu thầu, thiết kế, thi công và công tác bán hàng Khu chung cư Dragon Hill Premier, đạt kết quả như sau:

- Đấu thầu: Công ty đã hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu: Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi, gói thầu Quan trắc lún nghiêng công trình. Công ty đang tổ chức đấu thầu các gói thầu: Thi công phần khung bê tông cốt thép, thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy và chuẩn bị tổ chức đấu thầu các gói thầu còn lại.

- Thiết kế: Công ty đã hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật (được Bộ Xây dựng thẩm định) và đang đánh giá, rà soát lại tổng thể công tác thiết kế trước khi tiếp tục triển khai hoàn thiện hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phần thân.

- Thi công: Hoàn tất thi công hạng mục cọc, tường vây

- Công tác bán hàng: Công ty đã xây dựng Kế hoạch mở bán đợt 1, đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

b. Dự án Chung cư Linh Trung:

Công ty đã bán hết 100% căn thương mại và chỗ đậu xe. Công ty đã bàn giao hết giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các khách hàng đã thanh toán đủ.

c. Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh:

Công ty đã bán hết 100% sản phẩm và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các khách hàng đã thanh toán đủ.

3.2 Về hoạt động đầu tư tài chính:

Thanh lý các hợp đồng mua bán chuyển nhượng trái phiếu, thanh lý hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư, ký hợp đồng vay vốn và cho vay ngắn hạn.

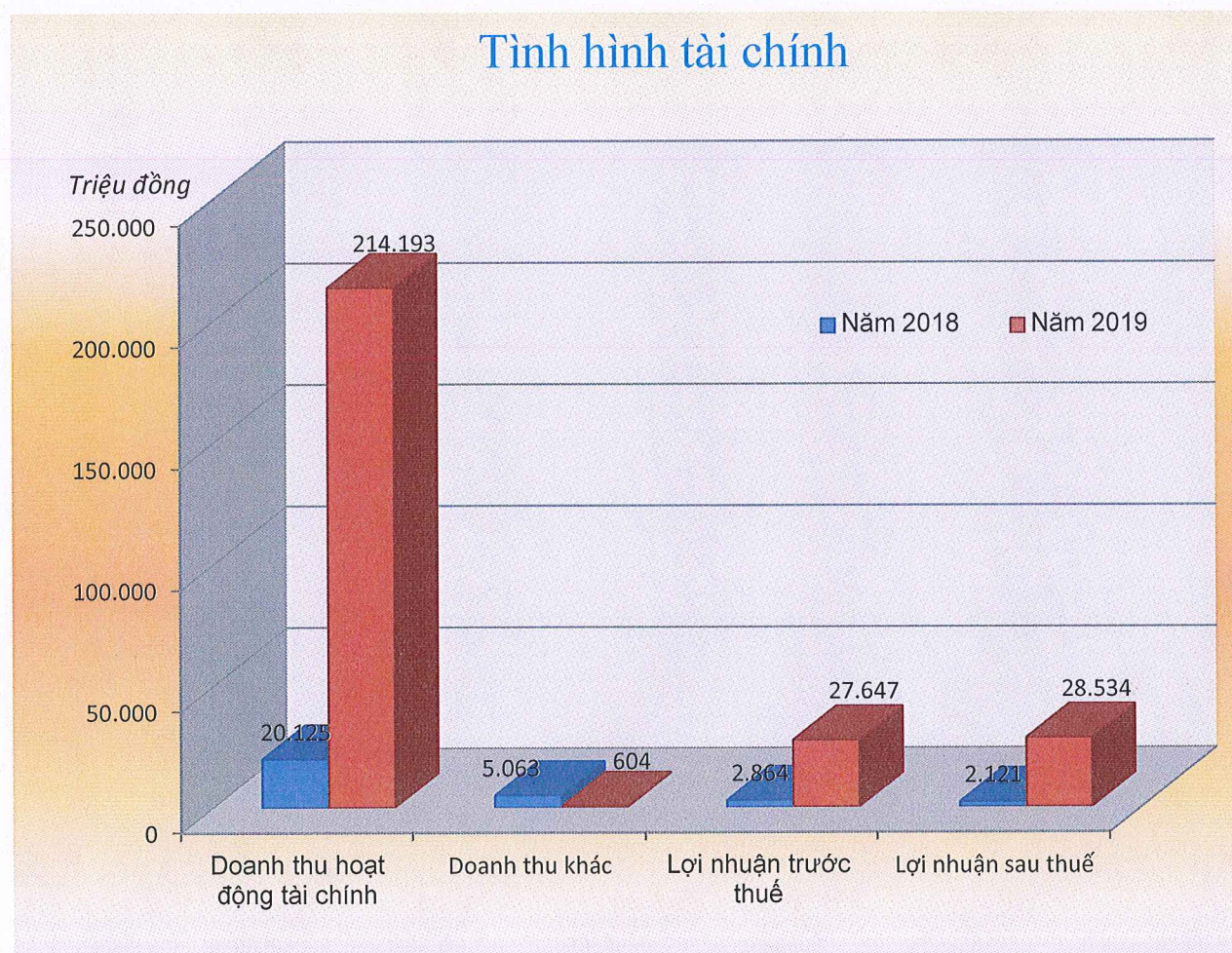
Phát hành trái phiếu mục đích để tăng quy mô vốn hoạt động; bổ sung vốn hoạt động đầu tư và cơ cấu lại các khoản nợ.

Thực hiện trích lập dự phòng cho khoản đầu tư tài chính với số tiền 3 tỷ đồng; trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 198 triệu đồng.

4. Tình hình tài chính:**4.1 Tình hình tài chính:**

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	3.916.656	3.369.124	-14%
Doanh thu thuần	45.526	0	-100%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(10.305)	0	-100%
Doanh thu hoạt động tài chính	20.125	214.193	964%
Doanh thu khác	5.063	604	-88%
Lợi nhuận trước thuế	2.864	27.647	865%
Lợi nhuận sau thuế	2.121	28.534	1.245%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	0

Tình hình tài chính

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	15,01	3,38	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn	7,44	1,73	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	75,4%	70,6%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	307%	241%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (lần)	1,95	0	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản (%)	1,16%	0	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,05	0	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0022	34,66	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,00054	0,00847	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4,66%		

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

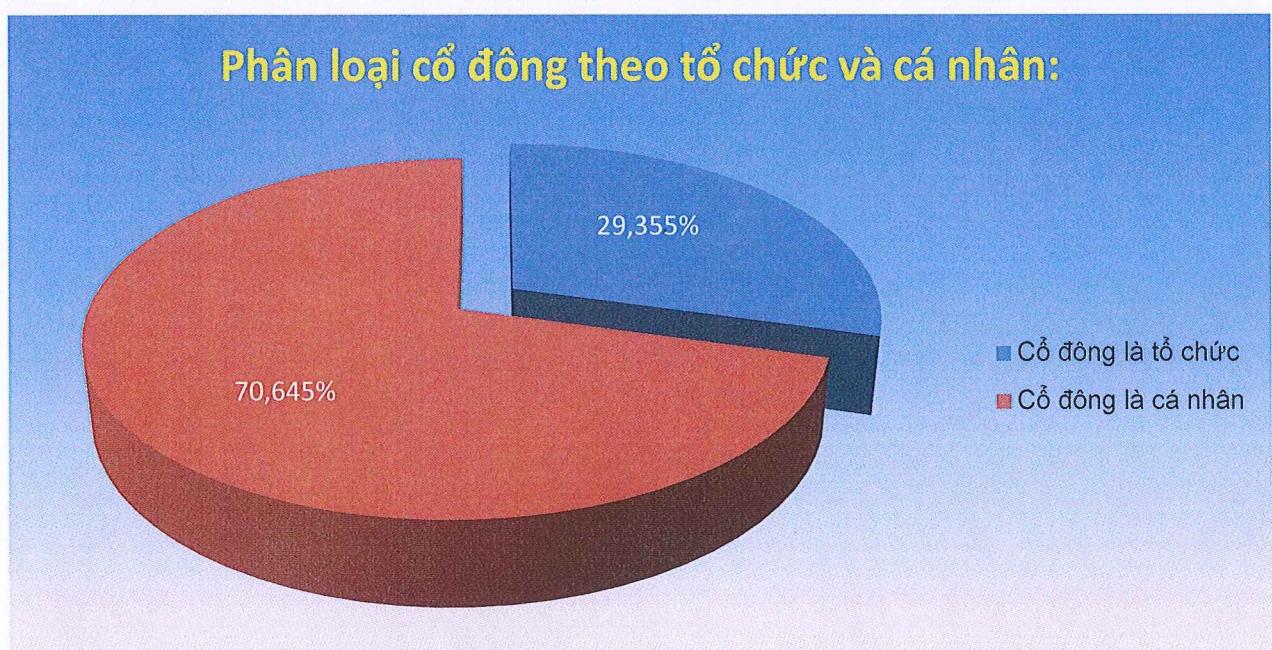
5.1 Cổ phần:

TT	Nội dung	Số lượng cổ phần đang lưu hành	Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Số lượng cổ phần được chuyển nhượng tự do
1	Số lượng cổ phiếu	90.000.000	0	90.000.000
2	Mệnh giá (đồng/cổ phiếu)	10.000	0	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	900.000.000.000	0	900.000.000.000

5.2 Cơ cấu cổ đông:

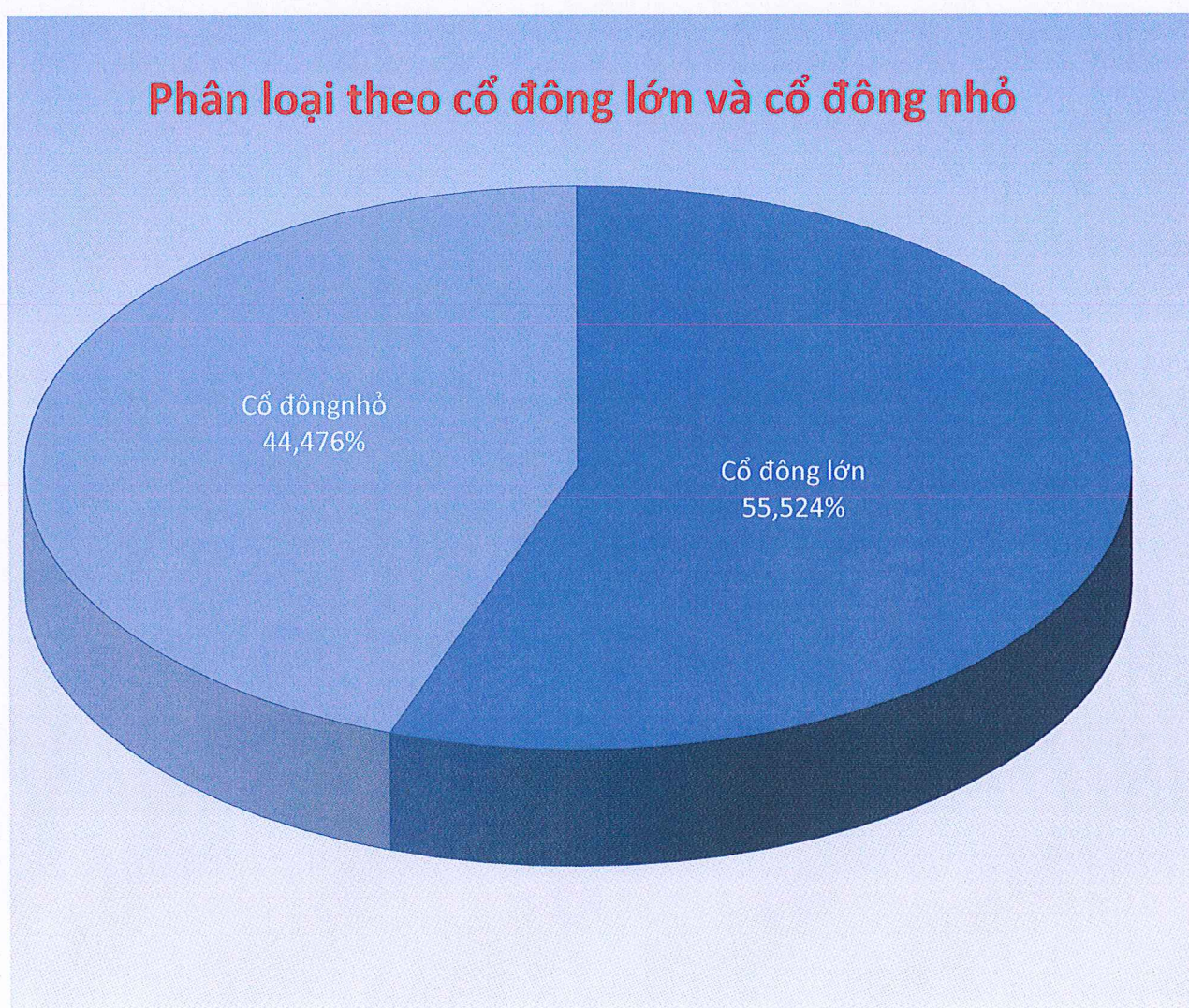
Phân loại cổ đông theo tổ chức và cá nhân:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông là tổ chức	06	26.419.076	29,355
2	Cổ đông là cá nhân	33.237	63.580.924	70,645
Cộng		33.243	90.000.000	100%



Phân loại theo cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ %
1	Cổ đông lớn, trong đó	04	49.971.538	55,524
2	Cổ đông nhỏ	33.239	40.028.462	44,476
	Cộng	33.243	90.000.000	100%



Phân loại cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông trong nước	33.242	89.970.000	99,967%
2	Cổ đông nước ngoài	1	30.000	0,033%
	Cộng	33.243	90.000.000	100%

Phân loại cổ đông nhà nước và cổ đông khác:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông nhà nước	1	2.248.500	2,498%
-	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Thanh Niên Xung Phong		2.248.500	2,498%
2	Cổ đông khác	33.242	87.751.500	97,502%
	Cộng	33.243	90.000.000	100%

5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có giao dịch

Nêu các đợt tăng vốn cổ phần trong năm bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thưởng, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v.

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có giao dịch**5.5 Các chứng khoán khác: Không có giao dịch**

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện Năm 2019	Tỷ lệ TH/KH	Ghi chú
A	Doanh thu	136.616	214.797	157%	
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ				
2	Doanh thu hoạt động tài chính	136.616	214.193	157%	
3	Doanh thu khác		604		
B	Chi phí	125.638	187.149	149%	
1	Giá vốn hàng bán				
2	Chi phí tài chính	105.190	169.411	161%	
3	Chi phí bán hàng	15			
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.433	16.136	88%	
5	Chi phí khác	2.000	1.602	80%	
C	Lợi nhuận trước thuế	10.978	27.648	252%	

- Những tiến bộ công ty đã đạt được.

Dự án Khu chung cư Dragon Hill Premier đã triển khai hoàn tất thi công gói thầu thiết kế, thi công cọc, tường vây. Thi công nhà mẫu đang hoàn chỉnh thiết kế (3D)

Dự án chung cư Phú Hoàng Anh, Dự án chung cư Linh Trung đã bán hết 100% sản phẩm và thu tiền bán hàng trả chậm đúng tiến độ.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2018 là: 3.916.656.164.289 đồng

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2019 là: 3.369.124.117.859 đồng

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2018: 0,073%

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2019: 0,821%

- Về tình hình công nợ:

Hiện tại các khoản công nợ phải thu đều thu đúng lộ trình theo hợp đồng đã cam kết, hầu như không có nợ xấu, nên các khoản công nợ không làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Về giá trị đầu tư:

Hầu hết các dự án mà Công ty đầu tư hiện đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư, việc triển khai thực hiện các dự án chưa phát sinh tác động xấu nào làm giảm giá trị tài sản cũng như ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

b) Tình hình nợ phải trả

Các khoản công nợ phải trả đều được thực hiện theo đúng các cam kết về quyền lợi, nghĩa vụ trong hợp đồng và các chính sách về các Quy chế, Quy định của Công ty. Tiến độ thanh toán công nợ đều được thực hiện đúng kỳ hạn. Vì vậy, các khoản công nợ phải trả không có tác động xấu nào làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

DVT: Đồng

TT	Nợ phải trả	Số tiền
1	Phải trả người bán ngắn hạn	25.667.857.130
2	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	513.105.032
3	Phải trả người lao động	747.062.677
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	58.759.123.661
5	Phải trả ngắn hạn khác	113.825.524.232
6	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	361.800.180.644
7	Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.050.000.000
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.461.304.675
Tổng Cộng (1+2+3+4+5+6+7+8)		1.816.448.320.553

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

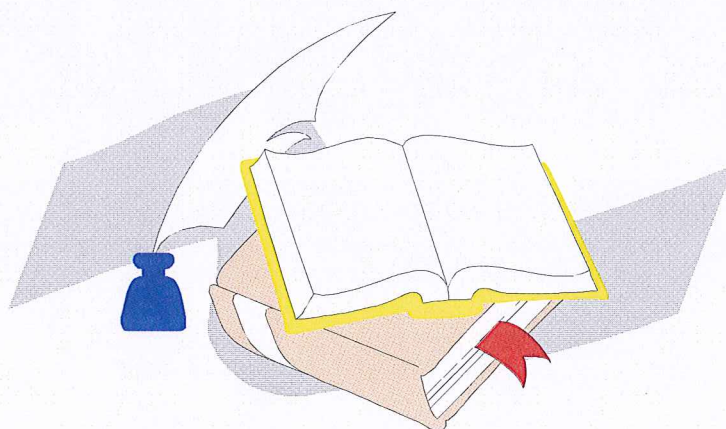
Công ty tiếp tục duy trì áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001-2008, đơn giản hoá về các thủ tục hành chính cho nội bộ Công ty cũng như khách hàng, công việc được thực hiện bằng các quy trình cụ thể. Đồng thời, Công ty cũng đã thực hiện kiện toàn quy định, quy chế làm việc, củng cố đội ngũ cán bộ, nhân viên, đầu tư trang thiết bị làm việc để nâng cao năng suất lao động, cải thiện điều kiện làm việc.

Công ty luôn quan tâm đến việc nâng cao chế độ chính sách chăm lo đời sống cho cán bộ, nhân viên, xây dựng văn hoá doanh nghiệp. Công ty tổ chức nhà ăn tập thể phục vụ bữa trưa cho CBNV; tổ chức lớp học bóng bàn cho CBNV nhằm tạo sân chơi giải trí lành mạnh.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Tập trung đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5 với mục tiêu xây dựng một khu phức hợp đẳng cấp, văn minh, hiện đại trong khu vực trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, góp phần cải thiện bộ mặt đô thị và nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân TP.HCM.

- Xây dựng Công ty trở thành một đơn vị có thương hiệu mạnh, uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước.



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

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

1.1 Một số chỉ tiêu tài chính như sau:

Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	: 29,35%
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	: 56,52%
Khả năng thanh toán hiện hành	: 3,38 lần
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	: 240,71%
Vốn chủ sở hữu	: 988.851.639.255 đồng
Nợ phải trả	: 2.380.272.478.604 đồng
Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu:	0
Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	: 0
Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu:	34,66%

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Lợi nhuận trước thuế là 27,648 tỷ đồng, đạt 252% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế 28,534 tỷ đồng.
- Mức chia cổ tức: không chia.

1.3 Hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Tiếp tục triển khai thực hiện các hạng mục Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP. HCM.
- Thu tiền bán hàng trả chậm các Dự án Chung cư Linh Trung, Phú Hoàng Anh.
- Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2019 là 33.243 cổ đông.
- Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2018 vào ngày 22/04/2019.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty.

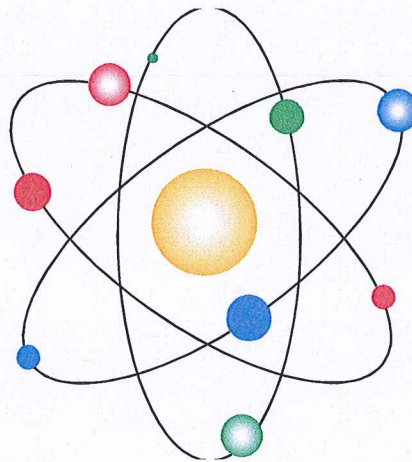
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, quy định đã ban hành, Hội đồng quản trị giao quyền cho Ban Tổng giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát Ban Tổng Giám đốc thông qua hệ thống các báo cáo tổng hợp, chi tiết, cụ thể là:
 - + Báo cáo kết quả hoạt động theo từng tháng trong năm;
 - + Báo cáo theo từng kỳ họp Hội đồng quản trị Công ty;
 - + Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm, 06 tháng cuối năm và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cả năm 2019.

- Kết thúc năm 2019, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của Hội đồng quản trị đề ra.

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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 và tình hình triển khai thực hiện Dự án Dragon Riverside City (D.R.C) của Công ty hiện nay, HĐQT định hướng hoạt động chính trong năm 2020 như sau:

- Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020.
- Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của Dự án D.R.C
- Tiếp tục triển khai thực hiện các hạng mục thiết kế, thi công của Dự án D.R.C
- Tiếp tục thực hiện quảng cáo truyền thông cho dự án D.R.C và dự kiến triển khai bán hàng vào cuối Quý 4/2020.
- Thu hồi công nợ còn lại các dự án chung cư Linh Trung, chung cư Phú Hoàng Anh.
- Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh phát triển thương hiệu Công ty



V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán



Số: 0073/2020/BCTC-KTV

02 Huỳnh Khuong Ninh Street
District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (84-28) 39105401
Fax: (84-28) 39105402

Email: vietland@vietlandaudit.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, được lập ngày 12 tháng 3 năm 2020, từ trang 6 đến trang 39 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của Chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu Chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà Chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của Chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của Chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.5, Công ty đã hoàn tất giai đoạn 1 - Phần ngầm (cọc và tường vây) của Chung cư Dragon Hill Premier thuộc dự án Dự án Khu phức hợp Dragon Riverside City tại 628 - 630 Võ Văn Kiệt. Hiện tại, Công trình đang tạm dừng thi công để hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiếp tục xây dựng các hạng mục tiếp theo. Ý kiến kiểm toán của Chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 3 năm 2020

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



NGUYỄN THỊ THƠM - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0787-2018-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

LÊ THỊ BÍCH NGỌC - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1817-2018-037-1

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (đính kèm báo cáo).**Nơi nhận:**

- UB.CKNN;
- Lưu VT, BP.HCNS, BP.TC-KT (Toàn, Tâm)

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN QUANG HIỂN

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG.....	1
1. Thông tin khái quát.....	1
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:.....	1
3. Thông tin về cơ cấu bộ máy quản lý:	2
4. Định hướng phát triển:	2
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....	4
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:	4
2. Tổ chức và nhân sự:.....	5
2.1 Danh sách Ban điều hành:	5
2.2 Những thay đổi trong ban điều hành:	6
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:	6
3.1 Các dự án đầu tư:	6
3.2 Về hoạt động đầu tư tài chính:.....	7
4. Tình hình tài chính:	8
4.1 Tình hình tài chính:.....	8
4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:.....	9
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.	10
5.1 Cổ phần:.....	10
5.2 Cơ cấu cổ đông:	10
5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có giao dịch.....	12
5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có giao dịch	12
5.5 Các chứng khoán khác: Không có giao dịch	12
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	13
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	13
2. Tình hình tài chính	13
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	15
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	15
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY.....	16
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	16
1.1 Một số chỉ tiêu tài chính như sau:.....	16
1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:	16
1.3 Hoạt động sản xuất kinh doanh:	16
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty.	16
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	17
V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH.	18
1. Ý kiến kiểm toán	18
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán	19