

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017

I. Tình hình chung:

Thị trường bất động sản năm 2017 khá sôi động, các dự án mới được mở bán sản phẩm căn hộ rất nhiều. Tuy nhiên, đa số các chủ đầu tư hiện nay tập trung phát triển phân khúc căn hộ cao cấp. Điều này dẫn tới sự cạnh tranh khá gay gắt giữa các chủ đầu tư, đồng thời cũng là cơ hội cho khách hàng dễ dàng tiếp cận hơn với dòng sản phẩm cao cấp. Ngoài ra, thị trường nhà ở Việt Nam hiện nay cũng đang rất thu hút các nhà đầu tư nước ngoài.

Trong tình hình đó, Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na đã hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 với những kết quả như sau:

II. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017:

1. Các chỉ tiêu kế hoạch:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2016 đề ra các chỉ tiêu kế hoạch năm 2017 như sau:

- + Tổng doanh thu: 161,592 tỷ đồng.
- + Tổng chi phí : 123,926 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 37,666 tỷ đồng.
- + Chia cổ tức: không chia cổ tức

- Mục tiêu chính trong năm 2017 Công ty tập trung đầu tư xây dựng dự án 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 (DA Dragon Riverside City), doanh thu của dự án này được ghi nhận khi có sản phẩm bàn giao cho khách hàng, dự kiến quý 1 năm 2020. Vì vậy hầu như toàn bộ chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch năm 2017 do Đại hội cổ đông giao được mang lại chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính, trong đó tiền lãi của các hợp đồng đầu tư trái phiếu được ghi nhận trong năm 2017 là 40,152 tỷ đồng (Tổng Giá trị các hợp đồng trái phiếu 503 tỷ đồng).



- Tuy nhiên, sau khi Hội đồng quản trị cân đối kế hoạch dòng tiền đầu tư, kinh doanh năm 2017 và các năm tiếp theo nhằm mang lại lợi ích cao nhất cho Công ty nên đã quyết định gia hạn các hợp đồng trái phiếu với giá trị hợp đồng 383 tỷ đồng đến tháng 01/2019, tiền gốc và lãi của các hợp đồng trái phiếu sẽ được nhận và ghi nhận lãi trong năm 2019 mà không hạch toán lãi trong năm 2017.

- Hội đồng quản trị cập nhật chỉ tiêu doanh thu, chi phí, lợi nhuận để có cơ sở giao Công ty làm kế hoạch phân đầu như sau:

- + Tổng doanh thu: 126,146 tỷ đồng.
- + Tổng chi phí: 123,926 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận trước thuế: 2,220 tỷ đồng.
- + Chia cổ tức: không chia cổ tức

2. Kết quả kinh doanh:

DVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017 do ĐHĐCĐ giao	Kế hoạch năm 2017 HĐQT cập nhật	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ TH/KH cập nhật
A	Doanh thu	161.592	126.146	68.243	54,1%
1	Doanh thu bán hàng hóa & dịch vụ	97.787	97.787	37.475	38,3%
1.1	<i>Bán căn hộ, căn thương mại và bãi đậu xe chung cư Linh Trung</i>	32.181	32.181	13.731	42,7%
1.2	<i>Bán căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh</i>	53.019	53.019	11.157	21,0%
1.3	<i>Bán đất nền dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi</i>	12.587	12.587	12.587	100,0%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	62.690	27.244	28.951	106,3%
2.1	<i>Lãi trái phiếu Công ty TNHH Mỹ Hà An Khánh</i>	34.949	483	483	100,0%
2.2	<i>Lãi trái phiếu Công ty Cổ phần Sovico</i>	5.203	4.223	4.223	100,0%

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017 do ĐHĐCĐ giao	Kế hoạch năm 2017 HĐQT cập nhật	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ TH/KH cập nhật
2.3	Lãi góp vốn hợp tác đầu tư	21.253	21.253	22.318	105,0%
2.4	Tiền lãi ngân hàng và lãi bán hàng trả chậm	1.285	1.285	1.927	149,9%
3	Doanh thu khác	1.115	1.115	1.817	163,0%
3.1	Cho thuê căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	857	857	872	101,8%
3.2	Cho thuê căn thương mại Chung cư Linh Trung	258	258	392	151,9%
3.3	Thu nhập khác	-	-	553	
B	Chi phí	123.926	123.926	63.927	51,6%
1	Giá vốn hàng bán	89.546	89.546	33.946	37,9%
1.1	Bán căn hộ, căn thương mại và bãi đậu xe chung cư Linh Trung	28.003	28.003	11.970	42,7%
1.2	Bán căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh	50.135	50.135	10.568	21,1%
1.3	Bán đất nền dự án KDC Nguyễn Văn Trỗi	11.408	11.408	11.408	100,0%
2	Chi phí tài chính	22.098	22.098	22.098	100,0%
3	Chi phí bán hàng	4.644	4.644	2.998	64,6%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.638	5.638	4.283	76,0%
5	Chi phí khác	2.000	2.000	602	30,1%
C	Lợi nhuận trước thuế	37.666	2.220	4.316	194,4%
D	Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.533	444	1.057	238%
E	Lợi nhuận sau thuế	30.133	1.776	3.259	183,5%

3. Giá trị đầu tư:

ĐVT: triệu đồng

STT	Dự án	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	Tỷ lệ TH/KH
1	Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt	2.025.904	383.201	18,9%
2	Căn hộ Phú Hoàng Anh	8.000	8.000	100%
	Tổng	2.033.904	391.201	19,2%

III. Kết quả thực hiện một số hoạt động đầu tư, kinh doanh chính:

1. Dự án Dragon Riverside City

Dự án có quy mô 3,1 ha, là khu phức hợp trung tâm thương mại, khách sạn, cao ốc văn phòng, chung cư cao cấp.

Dự án 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. Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND Thành phố ban hành quyết định phê duyệt chính thức phương án giá đất, LAND SAI GON sẽ thực hiện tiếp nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất còn lại.

Ngày 28/02/2017, Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng đã ban hành văn bản số 146/HĐXD HĐXD-QLTK về việc thông báo kết quả thẩm định kỹ thuật phần ngầm công trình Khu chung cư cao cấp Dragon Hill Premier thuộc DA Dragon Riverside City.

Ngày 04/4/2017, Công ty đã nhận giấy phép xây dựng số 66/GPXD của Sở Xây Dựng cấp để xây dựng phần ngầm (cọc và tường vây) cho Khu nhà ở cao tầng thuộc DA Dragon Riverside City.

Dự án đã được chính thức khởi công vào ngày 19/8/2017.

Dự án đã triển khai hoàn tất thi công cọc thí nghiệm, tường vây, đang tiếp tục triển khai thi công cọc đại trà và dự kiến hoàn thành thi công cọc đại trà vào tháng 3/2018.

Công ty đang thực hiện quảng cáo truyền thông cho dự án từ tháng 08/2017 đến 31/12/2017 và kéo dài trong năm 2018.

Đến ngày 31/12/2017, khách hàng đã đặt giữ chỗ của các căn hộ tháp B và tháp C là 533/569 căn hộ, chiếm tỷ lệ 93,67% (trong đó tháp B: 276/305 căn hộ, tháp C: 257/264 căn hộ).

2. Dự án Chung cư Linh Trung - Quận Thủ Đức:



Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường 16, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức với diện tích 4.075,7m², quy mô 15 tầng gồm trung tâm thương mại - dịch vụ và 259 căn hộ.

Công trình đã được thi công hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng từ ngày 26/01/2016 và đã được bàn giao cho Ban quản trị Chung cư, hoàn tất vào ngày 01/11/2016.

Công ty đã bán hết 259/259 căn hộ và 01/05 căn thương mại. Số căn thương mại còn lại Công ty sẽ bán trong năm 2018.

Đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở của 258 căn (trong đó có 05 căn thương mại), Công ty đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho những khách hàng đã thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng.

3. Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – Thành phố Bảo Lộc:

Dự án tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm đồng. LAND SAI GON nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt. Quy mô gồm 34 nền đất với tổng diện tích 3.795m².

Trong quý 1 năm 2017 Công ty đã bán hết 100% và đã bàn giao được 17 sổ đỏ cho những khách hàng thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng.

4. Dự án Căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh:

Dự án do Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh làm chủ đầu tư. Công ty hợp tác mua sỉ 94 căn, đã bán và bàn giao 79 căn, còn lại 15 căn và sẽ bán hết trong năm 2018.

IV. Các hoạt động khác:

1. Công tác tổ chức, nhân sự:

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2017 là 34 cán bộ nhân viên. Trong năm có 14 lao động thôi việc và tuyển dụng mới 11 lao động. Mức lương bình quân của CBNV là 27,6 triệu đồng/người/tháng, tăng 5% so với năm 2016 (lao động bình quân 32 người/tháng).

2. Kiểm tra thuế:

Chi cục thuế quận 5 đã kiểm tra quyết toán thuế Công ty từ năm 2011 đến năm 2016. Kết quả kiểm tra Công ty đã thực hiện các quy định về thuế theo đúng các quy định của pháp luật.

3. Hoạt động đoàn thể:

3.1. Công tác Đảng: Chi bộ thực hiện tốt nhiệm vụ lãnh đạo của Đảng, thực hiện việc tuyên truyền phổ biến các chủ trương, đường lối, chính sách của Đảng, thực hiện việc học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh.



3.2. Hoạt động Công đoàn:

Thực hiện công tác chăm lo đời sống cán bộ nhân viên, vận động Đoàn viên tham gia công tác xã hội và giúp đỡ lẫn nhau khi khó khăn, tham gia các phong trào thi đua do Liên đoàn Lao động Quận 5 phát động, tham gia công tác phát triển Đảng.

4. Hoạt động khác:

Ngày 01/12/2017, Công ty LAND SAI GON đã tổ chức kỷ niệm 10 năm thành lập Công ty (16/11/2007-16/11/2017), để nhìn lại chặng đường đã trải qua, cùng nhau ghi nhận những công hiến đóng góp của các CBNV cũng như ghi nhận và tri ân sự quan tâm, hỗ trợ tích cực từ các cơ quan quản lý Nhà nước, các cổ đông, đối tác, khách hàng và đặc biệt là Tập đoàn Sovico Holdings đã luôn sát cánh, đồng hành cùng Công ty để vượt qua được những khó khăn thách thức từng bước xây dựng nên thương hiệu LAND SAI GON ngày càng vững mạnh trên thị trường bất động sản.

V. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2017:

Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận theo kết quả hoạt động kinh doanh như sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	Ghi chú
I	Tổng lợi nhuận			
1	Lợi nhuận trước thuế	37.666	4.316	
2	Thuế TNDN	7.533	1.057	
3	Lợi nhuận sau thuế	30.133	3.259	
4	Lợi nhuận của các năm trước chuyển sang		58.172	
5	Tổng lợi nhuận phân phối		61.431	
II	Đề xuất phân phối lợi nhuận như sau			
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.400	Trích 03 tháng lương theo quy chế tài chính Công ty
2	Quỹ khen thưởng Ban điều hành		0	
3	Lợi nhuận còn lại (*)		59.031	

(*) Trong năm 2017 Công ty đang triển khai xây dựng Dự án Khu chung cư cao cấp Dragon Hill Premier thuộc DA Dragon Riverside City, do đó Công ty cần nguồn vốn rất lớn. Nguồn vốn này được huy động từ nhiều nguồn: vốn tự có, vốn vay ngân hàng, vốn huy động từ khách hàng. Tuy nhiên để giảm thiểu chi phí lãi vay, Công ty dự kiến sẽ không chia cổ tức theo như kế hoạch để tập trung nguồn vốn đầu tư cho Dự án.

VI. Kết luận:

Trong năm 2017 Công ty đã hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh do Hội đồng quản trị giao làm chỉ tiêu thực hiện. Nhận định rằng năm 2018 Công ty tập trung quyết liệt nguồn lực để thi công xây dựng và tổ chức bán hàng Dự án Dragon Hill Premier trong năm 2018. Đây là bước tiến quan trọng để Công ty chuyển sang giai đoạn tăng tốc phát triển, đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời cơ.

LAND SAI GON

