

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2018

Dự thảo

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018

A. TÌNH HÌNH CHUNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2018:

Theo nhận định từ các chuyên gia của CBRE, thị trường bất động sản tiếp tục giữ vững và trên đà tăng trưởng. Phân khúc cao cấp vẫn sôi động, thị trường sẽ đón nhận thêm các sản phẩm mới cao cấp hơn với nhiều tiện ích, dịch vụ sang trọng và đẳng cấp (Nguồn: <http://www.cbrevietnam.com/Vietnam-Property/pressrelease/cbre-releases-q2-2017-quarterly-report-highlights-ho-chi-minh-city-market?lang=vi>). Dự đoán trong năm 2018, phân khúc này sẽ có sự cạnh tranh khốc liệt giữa các đơn vị, tập đoàn lớn do sự tác động của các yếu tố sau:

- Quỹ đất hạn chế ở khu vực trung tâm;
- Dòng sản phẩm bất động sản cao cấp đang tạo sức hấp dẫn cho các nhà đầu tư nước ngoài rót vốn mạnh;
- Quyền sở hữu nhà tại Việt Nam đã được nói lỏng đáng kể trong năm 2015 cho người nước ngoài;
- Những ưu điểm vượt trội về tiện ích, dịch vụ phù hợp với lối sống hiện đại, và xu hướng của xã hội;
- Ở khu vực lân cận 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), một số dự án đã triển khai hoàn thiện đáp ứng được nhu cầu thực của khách hàng như: Dự án D1 Mension có mức giá từ 110 – 120 triệu đồng/m²; Sài Gòn Royal Residence có mức giá từ 85 – 90 triệu đồng/m²; và The Everich Infinity có mức giá từ 60 – 75 triệu đồng/m². Đây chính là nền tảng để Công ty xác định giá trị và định vị sản phẩm căn hộ Dự án chung cư cao cấp Dragon Hill

Premier thuộc DA Dragon Riverside City – sản phẩm chủ lực của công ty trong năm 2018.

B. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH:

1. Chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận:

Kế hoạch năm 2018 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : **54,025** tỷ đồng.
- Tổng chi phí : **51,556** tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : **2,469** tỷ đồng
- Chia cổ tức : không chia cổ tức

Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận năm 2018 của Công ty, cụ thể như sau:

DVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2018	GHI CHÚ
A	Doanh thu	54.025	
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	38.604	
	<i>Bán căn hộ, căn thương mại và bãi đậu xe chung cư Linh Trung</i>	8.010	
	<i>Bán căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh</i>	30.594	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	15.027	
2.1	<i>Tiền lãi ngân hàng và lãi bán hàng trả chậm</i>	727	
2.2	Tiền lãi hợp đồng trái phiếu	14.300	
3	Doanh thu khác	394	
	<i>Cho thuê căn thương mại Chung cư Linh Trung</i>	394	
B	Chi phí	51.556	
1	Giá vốn hàng bán	48.422	
	<i>Bán căn hộ, căn thương mại và bãi đậu xe chung cư Linh Trung</i>	8.689	
	<i>Bán căn hộ Chung cư Phú Hoàng Anh</i>	39.733	
2	Chi phí tài chính	-	
3	Chi phí bán hàng	234	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.900	
5	Chi phí khác	1.000	
C	Lợi nhuận trước thuế	2.469	

2. Tổng nhu cầu vốn đầu tư năm 2018:

ĐVT: triệu đồng

STT	Dự án	Giá trị đầu tư	Ghi chú
Khu phức hợp cao ốc – văn phòng- thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, P1, Q5, TP.HCM (DA Dragon Riverside City)			
1	Chi phí về đất	1.400.066	
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	549.640	
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	43.054	
4	Chi phí quản lý dự án	23.421	
5	Công tác tư vấn khác	3.399	
6	Chi phí quản lý tổng thầu	27.419	
7	Chi phí lãi vay	16.689	
8	Chi phí khác	4.400	
9	Chi phí bán hàng DA Dragon Hill Premier	137.939	
Tổng		2.206.027	

3. Thuyết minh các chỉ tiêu kế hoạch:

a. Dự án Dragon Riverside City:

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

- Công tác lập thủ tục xác định giá trị quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bắt đầu từ tháng 7/2016 (Công ty đã tạm nộp 262,32 tỷ đồng tiền sử dụng đất khu nhà ở thương mại vào tháng 02/2017). Sau khi Hội đồng đánh giá có kết quả thẩm định và được cơ quan Nhà Nước phê duyệt Công ty sẽ đóng hết số tiền đất còn lại trong năm 2018.

- Trong năm 2018, dự án tiếp tục thi công cọc đại trà, tường vây, móng, hầm, thi công kết cấu phần khung bê tông cốt thép phần nổi, thi công hệ thống điện, nước, PCCC và điều hòa không khí, thi công hoàn thiện. Chi phí đầu tư dự án này dự kiến 2.206 tỷ đồng.



- Tổng số căn hộ DA Dragon Hill Premier dự kiến sẽ bán trong năm 2018 là 589/1158 căn hộ toàn dự án, đạt khoảng 50% tổng số căn hộ toàn dự án và dòng tiền thu về trong năm 2018 là 380 tỷ đồng.

b. 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.

- Trong năm 2018, công ty sẽ bán 02 căn thương mại và toàn bộ chỗ đậu xe còn lại, doanh thu dự kiến là 8,01 tỷ đồng.

c. 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 si 94 căn và đã bán được 79 căn, còn lại 15 căn.

- Công ty triển khai bán 15 căn hộ còn lại này theo giá thị trường. Doanh thu dự kiến là 30,6 tỷ đồng.

- Công ty tiếp tục bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng.

III. KẾ HOẠCH THU CHI NĂM 2018:

Trong năm 2018, Công ty có các nguồn thu và chi, cụ thể như sau:

Nguồn thu:

DVT: triệu đồng

STT	Hạng mục	Giá trị	Ghi chú
1	Thu từ bán hàng và dịch vụ các dự án Chung cư Linh Trung, Chung cư Phú Hoàng Anh, Ngọc Lan, dự án Khu dân cư Bảo Lộc	55.262	
2	Thu bán hàng DA Dragon Hill Premier	380.172	
3	Thu từ đầu tư trái phiếu, hợp tác đầu tư	130.680	
4	Vay ngân hàng	1.973.085	
5	Thu hồi lãi và vốn hợp đồng tổng thầu xây dựng dự án	1.470.000	
6	Thu khác	4.685	
Tổng		4.013.884	



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

Trang 4/5

(Handwritten mark)

Khoản chi:

DVT: triệu đồng

STT	Hạng mục	Giá trị	Ghi chú
1	Dự án Dragon Riverside City	2.206.028	
2	Dự án Chung cư Linh Trung, Chung cư Ngọc Lan	1.267	
3	Hoàn trả tiền vay	350.000	
4	Chi trả tiền nhận góp vốn đầu tư	1.470.000	
5	Chi phí bán hàng	148	
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.900	
7	Các khoản thuế phải nộp	775	
8	Chi khen thưởng, phúc lợi CBNV	2.400	
9	Chi khác	3.432	
Tổng		4.035.950	

Để cân đối thu chi trong năm 2018, Công ty phải huy động thêm nguồn vay từ ngân hàng và tổ chức khác để đảm bảo hoạt động đầu tư xây dựng dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty. Dự kiến tổng mức vay trong năm 2018 là 1.973 tỷ đồng.

IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC:

- Tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2017.
- Công đoàn Công ty thực hiện công tác chăm lo đời sống người lao động và các hoạt động phong trào.

V. BIỆN PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- Quản lý nhà thầu xây dựng đúng tiến độ, tổ chức bán hàng DA Dragon Hill Premier.
- Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh, chiến lược phát triển thương hiệu phù hợp với tình hình thị trường.
- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.
- Tổ chức, vận hành hệ thống quản lý và kiểm soát chặt chẽ.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

LAND SAIGON

