

DỰ THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

KẾ HOẠCH
SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

I. TÌNH HÌNH CHUNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024

Theo dự báo của các chuyên gia bất động sản, thị trường bất động sản được kỳ vọng hồi phục vào giữa năm 2024 thông qua những tín hiệu tích cực về pháp lý, tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn và thủ tục hành chính, cụ thể như: kinh tế vĩ mô tiếp tục được dự báo ổn định. Nguồn vốn cho bất động sản đang trở lại khi lãi suất trên đà giảm, doanh nghiệp đã giảm đáng kể nghĩa vụ tài chính, thị trường trái phiếu doanh nghiệp dần được khai thông. Việc quy hoạch và xây dựng cơ sở hạ tầng đang được Nhà nước quan tâm thực hiện. Hành lang pháp lý bất động sản dần hoàn thiện. Và các vướng mắc về pháp lý dự án, quy hoạch dần được tháo gỡ sẽ giúp nguồn cung sản phẩm tăng lên, tạo cơ sở để giảm giá một số phân khúc bất động sản nhất định phù hợp với nhu cầu của người dân. Sự hồi phục của thị trường bất động sản sẽ rõ nét hơn từ đầu quý II/2024 khi các chính sách hỗ trợ ngấm sâu hơn; các vụ việc về tài chính sẽ được giải quyết; các sắc luật mới bắt đầu đi vào soạn thảo, triển khai; thị trường trái phiếu doanh nghiệp đi qua giai đoạn khó khăn nhất.

Bên cạnh đó, Quốc hội thông qua Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tạo hành lang pháp lý thông thoáng cho những chuyển biến tích cực của thị trường (Nguồn: Báo Lao động số ra ngày 02/01/2024)

Qua thông tin nêu trên và kết quả nghiên cứu thị trường, có thể kỳ vọng rằng năm 2024 là thời điểm thuận lợi để chào bán căn hộ Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City.

II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH:

1. Chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận:

Kế hoạch năm 2024 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 51,43 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 50,22 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 1,21 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 0,97 tỷ đồng
- Chia cổ tức : không chia cổ tức



Handwritten signature

Chi tiết kế hoạch doanh thu – lợi nhuận năm 2024 của Công ty như sau:

DVT: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2024	GHI CHÚ
A	Doanh thu	51.425	
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	2.000	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	49.421	
3	Thu khác	4	
B	Chi phí	50.216	
1	Giá vốn hàng bán	1.200	
2	Chi phí tài chính	33.751	
3	Chi phí bán hàng	0	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.065	
5	Chi phí khác	200	
C	Lợi nhuận trước thuế	1.209	
	Thuế TNDN	242	
D	Lợi nhuận sau thuế	967	

Doanh thu trong năm 2024 được ghi nhận chủ yếu từ nguồn tiền lãi các hợp đồng cho vay, hợp tác đầu tư kinh doanh. Ngoài ra Công ty chủ động tìm kiếm cơ hội cung cấp dịch vụ quản lý dự án cho khách hàng để tạo thêm doanh thu.

2. Tổng nhu cầu vốn đầu tư năm 2024 dự án Dragon Riverside City:

DVT: triệu đồng

STT	Dự án	Giá trị	Ghi chú
I	Dự án Dragon Hill Premier	758.336	
1	Chi phí đất	416.421	
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	220.316	
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9.245	
4	Chi phí quản lý dự án	4.924	
5	Chi phí quản lý tổng thầu	6.768	
6	Công tác tư vấn khác	825	
7	Chi phí lãi vay	63.969	



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 2/5

STT	Dự án	Giá trị	Ghi chú
8	Dự phòng phí	10.988	
9	Chi phí bán hàng	24.880	
II	Dự án Dragon Mall và Dragon Tower	211.474	
Tổng cộng		969.810	

3. Thuyết minh các chỉ tiêu kế hoạch:

3.1. Pháp lý dự án Dragon Riverside City:

- Dự án có quy mô 3,116 ha, là Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư cao cấp.
- Công ty đã được UBND Thành phố quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và tạm nộp 262 tỷ đồng tiền sử dụng đất; đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây) Khu chung cư Dragon Hill Premier (giai đoạn 1).
- Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; thủ tục xin cấp phép xây dựng phần còn lại của Khu chung cư Dragon Hill Premier (giai đoạn 1) và tiếp tục kiến nghị Cơ quan ban ngành Thành phố sớm xem xét các thủ tục pháp lý để công ty tiếp tục thực hiện dự án.

3.2. Việc triển khai thi công xây dựng Dự án:

- Khu chung cư Dragon Hill Premier (Giai đoạn 1): Dự kiến tiếp tục triển khai thi công gói thầu: Móng - hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thi công phần khung Bê tông cốt thép vào tháng 11/2024.
- Khu Dragon Mall và Dragon Tower (Giai đoạn 2): Chưa triển khai (Dự kiến bắt đầu triển khai công tác thiết kế vào tháng 4/2025 và thi công cọc thử vào tháng 9/2025).

3.3. Hoạt động tài chính:

- Doanh thu hoạt động tài chính trong năm chủ yếu từ nguồn tiền lãi các hợp đồng cho vay 49,42 tỷ đồng.
- Trong năm hạch toán chi phí tài chính 33,75 tỷ đồng, trong đó lãi vay 9,22 tỷ, lãi hoạt tác kinh doanh 24,54 tỷ đồng.

III. KẾ HOẠCH THU CHI NĂM 2024:

Trong năm 2024, Công ty có các nguồn thu và chi như sau:



Handwritten signature

Nguồn thu:*ĐVT: triệu đồng*

STT	Hạng mục	Giá trị	Ghi chú
1	Thu từ kinh doanh	71.760	
	<i>Dự án Dragon Riverside City</i>	69.760	
	<i>Dịch vụ tư vấn</i>	2.000	
2	Thu tiền vay ngân hàng	834.449	
3	Thu hồi tiền cho vay	917.055	
4	Nhận hợp tác kinh doanh	259.191	
5	Thu khác	510	
Tổng cộng		2.082.964	

Nguồn chi:*ĐVT: triệu đồng*

TT	Nội dung	Giá trị	Ghi chú
1	Dự án Dragon Riverside City	881.115	
2	Chi trả nợ vay Ngân hàng	275.969	
3	Chi trả nợ vay các tổ chức /HTKD)	711.636	
4	Chi hợp tác kinh doanh	180.000	
5	Chi phí kinh doanh chờ phân bổ	24.880	
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.175	
7	Các khoản thuế phải nộp	3.941	
8	Chi mua sắm TSCĐ	300	
9	Chi phí khác, khen thưởng, phúc lợi, ...	1.523	
Tổng cộng		2.094.539	

IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC:

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.
- 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 Dự án 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 SAI GON



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

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 5/5