

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2024

## BÁO CÁO

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

#### I. Tình hình chung:

Năm 2023 là một năm đầy khó khăn của các doanh nghiệp bất động sản do chính sách về quản lý đất công ngày càng được thắt chặt, gây ảnh hưởng lớn đến việc cấp phép và phê duyệt dự án mới. Vì vậy, các hoạt động của doanh nghiệp ngành bất động sản cũng bị ảnh hưởng. Đa phần các doanh nghiệp không hoàn thành kế hoạch kinh doanh và Công ty cũng đã gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Ban lãnh đạo cùng tập thể Cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) không ngừng nỗ lực để đạt được kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2023, như sau:

#### II. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023:

##### 1. Các chỉ tiêu kế hoạch:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 đề ra các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 như sau:

- Tổng doanh thu : 83,48 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 80,57 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 2,91 tỷ đồng

Mục tiêu chính trong năm 2023, 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 kinh doanh, cho vay ngắn hạn ... Vì vậy, toàn bộ chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch năm 2023 do Đại hội đồng cổ đông giao, được thực hiện chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính.



## 2. Kết quả kinh doanh:

*ĐVT: triệu đồng*

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ TH/KH
<b>A</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>83.480</b>	<b>115.134</b>	<b>137,9%</b>
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	3.000	950	31,7%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	80.468	113.857	141,5%
3	Doanh thu khác	12	327	2.746%
<b>B</b>	<b>Chi phí</b>	<b>80.568</b>	<b>107.506</b>	<b>133,4%</b>
1	Giá vốn hàng bán	2.256	586	26,0%
2	Chi phí tài chính	65.305	95.000	145,5%
3	Chi phí bán hàng	-	-	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.407	11.904	95,9%
5	Chi phí khác	600	16	2,7%
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>2.911</b>	<b>7.628</b>	<b>262,0%</b>
<b>D</b>	<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>582</b>	<b>1.618</b>	<b>278,0%</b>
<b>E</b>	<b>Thuế TNDN hoãn lại</b>		<b>29</b>	
<b>F</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>2.329</b>	<b>5.981</b>	<b>256,8%</b>

## 3. Giá trị đầu tư:

*ĐVT: triệu đồng*

STT	Dự án	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ TH/KH
1	Dự án Dragon Riverside City	789.954	81.398	10,30%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>789.954</b>	<b>81.398</b>	<b>10,30%</b>

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

#### **1. Dự án Chung cư Linh Trung và Chung cư Phú Hoàng Anh:**

Theo dõi thu hồi công nợ theo tiến độ bán hàng trả chậm.

#### **2. Thực hiện Dự án 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 3,116 ha, đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và Công ty đã tạm nộp tiền sử dụng đất 262 tỷ đồng.

Công ty đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất; thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án 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. Đến nay, kết quả thực hiện của các công tác như sau:

##### *a) Công tác pháp lý:*

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc dự án Dragon Riverside City đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định.
- Công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).

##### *b) Công tác thiết kế:*

- Giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Công ty đã hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật (được Bộ Xây dựng thẩm định).
- Giai đoạn 2 (Khu Dragon Mall và Dragon Tower): Chưa triển khai.

##### *c) Công tác đấu thầu:*

Đã hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thi công móng, hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.

##### *d) Công tác quản lý hợp đồng, chi phí:*

Thực hiện gia hạn Bảo lãnh tiền tạm ứng và Bảo lãnh thực hiện hợp đồng các gói thầu đang triển khai.

##### *e) Công tác thi công:*



**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](http://www.landsaigon.vn)

Trang 3/5

Đã hoàn thành gói thầu “Thiết kế và thi công cọc, tường vây” của giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier).

f) *Hoạt động bán hàng:*

- Tính đến 31/12/2023 số lượng căn hộ khách hàng đặt giữ chỗ 241 căn hộ Dragon Hill Premier và có 15 chỗ khách hàng đặt giữ chỗ ưu tiên 2.
- Công ty đã xây dựng Kế hoạch mở bán đợt 1, đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

**3. Về hoạt động tài chính:**

- Nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Dragon Riverside City hiện nay chủ yếu từ vốn vay ngân hàng.
- Thực hiện các hoạt động tài chính nhằm xoay vòng vốn tạo nguồn thu nhập từ các hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh, vay - cho vay ...

**IV. Công tác tổ chức, nhân sự và đào tạo:**

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2023 là 24 cán bộ nhân viên (CBNV), trong năm giảm 04 người. Mức lương bình quân của CBNV là 30,6 triệu đồng/người/tháng.

*Cơ cấu nhân sự gồm:*

STT	BỘ PHẬN	TỔNG SỐ	TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG				GIỚI TÍNH	
			Trên Đại Học	Đại Học	Cao Đẳng	Trung Cấp	Nam	Nữ
1	BAN LÃNH ĐẠO	2	1	1			1	1
2	HÀNH CHÁNH NHÂN SỰ	4		3	1			4
3	TÀI CHÍNH KẾ TOÁN	4		4			3	1
4	QUẢN LÝ DỰ ÁN	9		9			9	
5	KINH DOANH	5		5			2	3
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	<b>1</b>		<b>15</b>	<b>9</b>
	<b>TỶ LỆ</b>	<b>100</b>	<b>4,2%</b>	<b>91,6%</b>	<b>4,2%</b>	<b>0%</b>	<b>62,5%</b>	<b>37,5%</b>

- Công ty tổ chức cho CBNV tham gia khóa đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ như: quản lý xây dựng, chính sách thuế ...
- Thực hiện công tác chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CBNV.
- Tham gia các hoạt động xã hội.

**V. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023:**

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

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Tổng lợi nhuận</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế	2.911	7.628	
2	Thuế TNDN		1.618	
3	Thuế TNDN hoãn lại		(29)	
4	Lợi nhuận sau thuế		5.981	
5	Lợi nhuận của các năm trước chuyển sang		133.649	
6	Tổng lợi nhuận chưa phân phối		139.630	
<b>II</b>	<b>Đề xuất phân phối lợi nhuận như sau</b>			
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		900	Trích 01 tháng lương
2	Lợi nhuận còn lại (*)		138.730	

(\*) Trong năm 2024 Công ty tiếp tục triển khai xây dựng dự án Khu chung cư cao cấp Dragon Hill Premier thuộc dự án 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 để tập trung nguồn vốn đầu tư cho Dự án.

#### VI. Kết luận:

Năm 2023 vừa qua, việc triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City còn gặp nhiều khó khăn về hồ sơ pháp lý, việc thẩm định giá đất của cơ quan ban ngành kéo dài nhiều năm làm ảnh hưởng kế hoạch thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ. Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 với mức lợi nhuận trước thuế là 7,63 tỷ đồng, đạt 262% kế hoạch.

Nhận định rằng thị trường bất động sản năm 2024 có nhiều thay đổi về chính sách của Nhà nước nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp hoàn thiện hồ sơ pháp lý các dự án. Công ty tập trung quyết liệt đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Dragon Hill Premier để mở bán trong năm 2024. 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 điểm, mang lại hiệu quả kinh doanh và khẳng định uy tín thương hiệu cho Công ty.

**LAND SAIGON**

