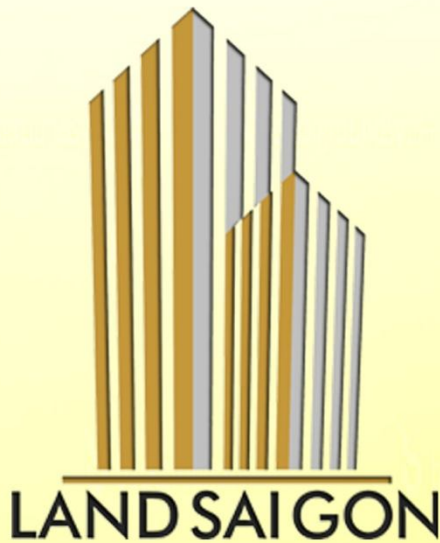


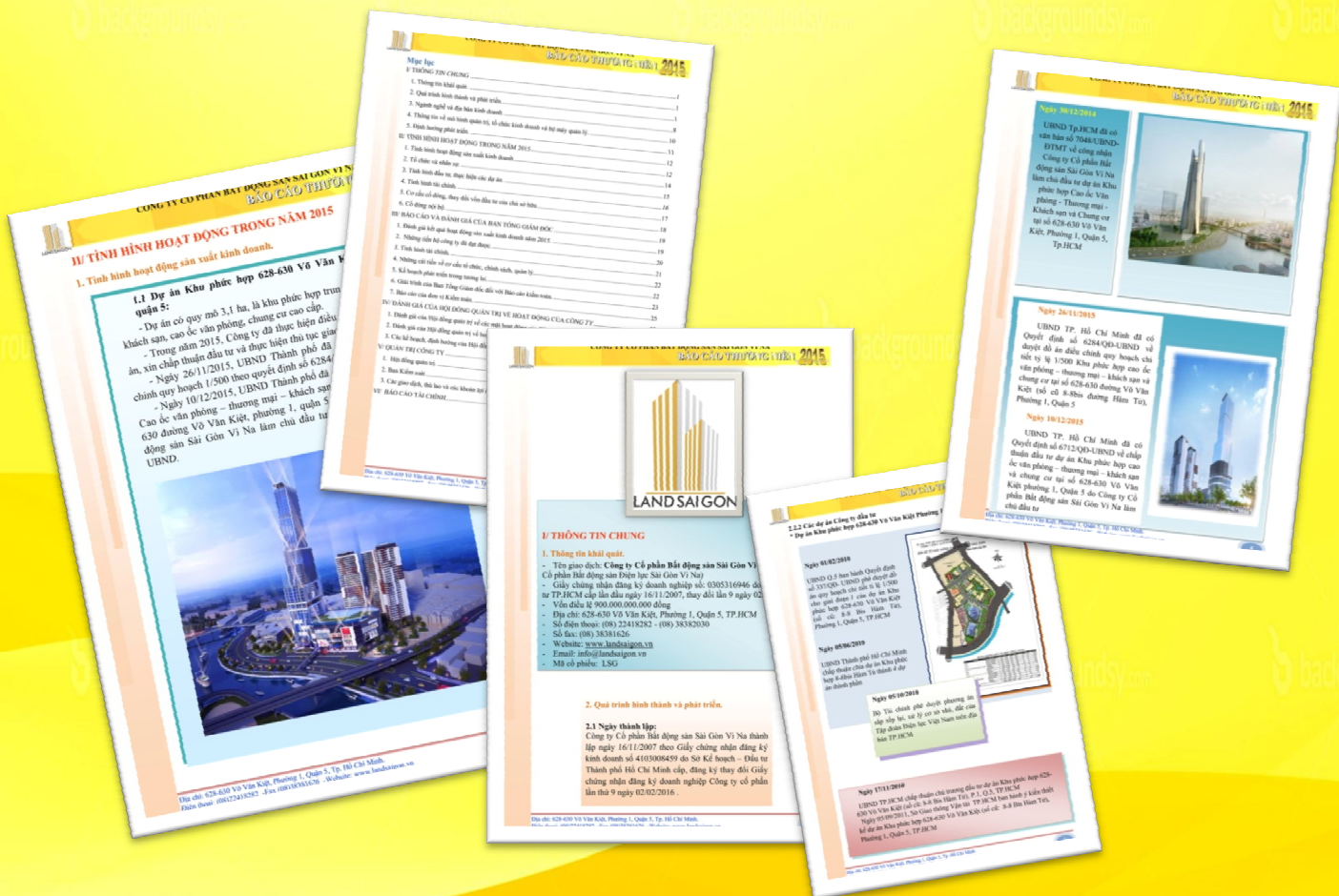
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

Điện thoại: (08)3838 2030 - Fax (08)3838 1626 - Website: www.landsaigon.vn



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015



Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 02 năm 2016



I/ THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305316946 do Sở Kế hoạch-Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi lần 9 ngày 02/02/2016.
- Vốn điều lệ 900.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM
- Số điện thoại: (08) 22418282 - (08) 38382030
- Số fax: (08) 38381626
- Website: www.landsaigon.vn
- Email: info@landsaigon.vn
- Mã cổ phiếu: LSG

2. Quá trình hình thành và phát triển.

2.1 Ngày thành lập:

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam 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 9 ngày 02/02/2016 .

2.2 Những sự kiện quan trọng:

a) Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Ngày 20/10/2007

Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty



Ngày 27/04/2009	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2008
Ngày 22/04/2010	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2009
Ngày 26/04/2011	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2010
Ngày 24/04/2012	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2011
Ngày 25/04/2013	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2012
Ngày 30/06/2014	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2013
Ngày 17/04/2015	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2014

b) Các dự án Công ty đầu tư

*** Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt Phường 1, Quận 5, TP.HCM**

Ngày 01/02/2010

UBND Quận 5 ban hành Quyết định số 337/QĐ- UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cho giai đoạn 1 của dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM

Ngày 05/06/2010

UBND Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử thành 4 dự án thành phần



Ngày 05/10/2010

Bộ Tài chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện lực Việt Nam trên địa bàn TP.HCM

Ngày 17/11/2010

UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM

Ngày 05/09/2011, Sở Giao thông Vận tải TP.HCM ban hành ý kiến thiết kế dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM

Ngày 09/09/2011

UBND TP.HCM chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt (số cũ: 8-8 Bis Hàm Tử), Phường 1, Quận 5, TP.HCM

Ngày 26/11/2011

Tiến hành thủ tục động thổ Dự án thành phần hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, 5, TP.HCM



Ngày 11/9/2013

UBND TP. Hồ Chí Minh đã có quyết định Điều chỉnh quy hoạch Khu chung cư 1 & 2: làm tầng hầm dưới các lô đất công viên lô 7,9 một phần đường số 1,3 trong dự án và điều chỉnh tầng cao khối để thương mại của Chung cư 2 thuộc dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5

Ngày 30/12/2014

UBND Tp.HCM đã có
văn bản số 7048/UBND-
ĐTMT về công nhận
Công ty Cổ phần Bất
động sản Sài Gòn Việt Na
làm chủ đầu tư dự án Khu
phức hợp Cao ốc Văn
phòng - Thương mại -
Khách sạn và Chung cư
tại số 628-630 Võ Văn
Kiệt, Phường 1, Quận 5,
Tp.HCM



Ngày 26/11/2015

UBND TP. Hồ Chí Minh đã có
Quyết định số 6284/QĐ-UBND về phê
duyet đồ án điều chỉnh quy hoạch chi
tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp cao ốc
văn phòng – thương mại – khách sạn và
chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn
Kiệt (số cũ 8-8bis đường Hàm Tử),
Phường 1, Quận 5

Ngày 10/12/2015

UBND TP. Hồ Chí Minh đã có
Quyết định số 6712/QĐ-UBND về chấp
thuận đầu tư dự án Khu phức hợp cao
ốc văn phòng – thương mại – khách sạn
và chung cư tại số 628-630 Võ Văn
Kiệt phường 1, Quận 5 do Công ty Cổ
phần Bất động sản Sài Gòn Việt Na làm
chủ đầu tư



***Dự án Chung cư Linh Trung**

Ngày 05/03/2012

UBND Quận Thủ Đức ban hành văn bản chấp thuận đầu tư dự án Chung cư kết hợp Thương mại –Dịch vụ tại số 6-8 đường 16 Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM do Công ty làm Chủ đầu tư.

Ngày 21/05/2012

Sở Xây dựng có ý kiến về thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư Linh Trung.

Ngày 21/11/2012

UBND Thành phố cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Linh Trung, quận Thủ Đức.

Ngày 13/06/2013

UBND TP.HCM công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na là Chủ đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM.

Ngày 19/12/2013

Khởi công dự án Chung cư Linh Trung, Quận Thủ Đức.

Ngày 26/01/2016

Nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.



***Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo lộc**

Ngày 16/08/2010

Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na ký hợp đồng Hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo Lộc với Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt.

Ngày 04/07/2011

Khởi công dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo Lộc

Ngày 27/12/2011

Hoàn thành, nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, TP. Bảo lộc, bàn giao cho địa phương.

Ngày 18/12/2013

UBND Tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản số 7770/UBND-XD về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt chuyển nhượng dự án khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – TP Bảo Lộc cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na



3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.

3.1 Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008459 được cấp lần đầu ngày 16/11/2007, ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ tiếp thị. Trang trí nội thất. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật. Tư vấn đầu tư. Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng). Môi giới thương mại.

3.2. Địa bàn kinh doanh:

Trong và ngoài lãnh thổ đất nước Việt Nam.

3.3 Bổ sung hiệu chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 1 ngày 11/07/2008: Bổ sung ngành nghề kinh doanh**

Khai thác quặng sắt, quặng bô xít. Khai thác quặng kim loại khác.

Khai thác quặng kim loại quý hiếm. Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Khai thác khoáng hóa chất và khoáng phân bón (không hoạt động khai thác, khai khoáng tại trụ sở).

Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng. Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không chế biến gỗ tại trụ sở). Sản xuất sơn, véc ni và các chất sơn, quét tương tự, ma tít (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất sản phẩm gốm sứ (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất xi măng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất vôi, thạch cao, bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất sắt thép, gang, kim loại màu và kim loại quý (không sản xuất tại trụ sở). Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không gia công, xử lý kim loại tại trụ sở).

Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất pin và ắc quy (không sản xuất tại trụ sở).

Sản xuất dây cáp, cáp điện và điện tử (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại, thiết bị điện chiếu sáng, đồ điện dân dụng.

Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp, vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất đồ chơi, trò chơi, máy móc, thiết bị điện tử và quang học, thiết bị điện.

Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp (không lắp đặt tại trụ sở). Sản xuất điện, truyền tải và phân phối điện. Bán buôn hàng gốm, sứ, thủy tinh, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự. Bán buôn thiết bị điện và linh kiện điện tử viễn thông.

Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng. Bán buôn máy móc, thiết bị

điện, vật liệu điện. Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng.

Bán buôn quặng kim loại. Bán buôn sắt, thép. Bán buôn kim loại. Bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác. Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến.

Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi. Bán buôn sơn, vecni. Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh. Bán buôn đồ ngũ kim. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.

Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 2 ngày 03/07/2009**

Thay đổi một số thông tin người đại diện phần vốn góp của các cổ đông sáng lập.

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 3 ngày 24/12/2010**

Thay đổi vốn điều lệ từ 1.500 tỷ đồng giảm còn 628.258.340.000 đồng; bổ sung thông tin về chi nhánh và văn phòng đại diện của Công ty tại 202A Lý Chính Thắng – Phường 9 – Quận 3 – TP.HCM

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 4 ngày 20/10/2011**

Bổ sung thông tin về chi nhánh của Công ty tại 300D.03 lô D khu 300, đường Bến Chương Dương, Phường Cầu Kho, Quận 1 – TP.HCM

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 5 ngày 15/05/2012**

Đổi tên Công ty cổ phần Bất động sản Điện lực Sài Gòn Vina thành Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na, địa chỉ trụ sở chính: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 6 ngày 06/07/2012**

Thay đổi thông tin về địa chỉ chi nhánh của Công ty tại số 500 Võ Văn Kiệt, Phường Cầu Kho, Quận 1, TP.HCM và địa chỉ thường trú của Tổng Giám Đốc – người đại diện theo pháp luật.

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 7 ngày 23/07/2014**

Thay đổi thông tin người đại diện pháp luật.

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 8 ngày 18/08/2014**

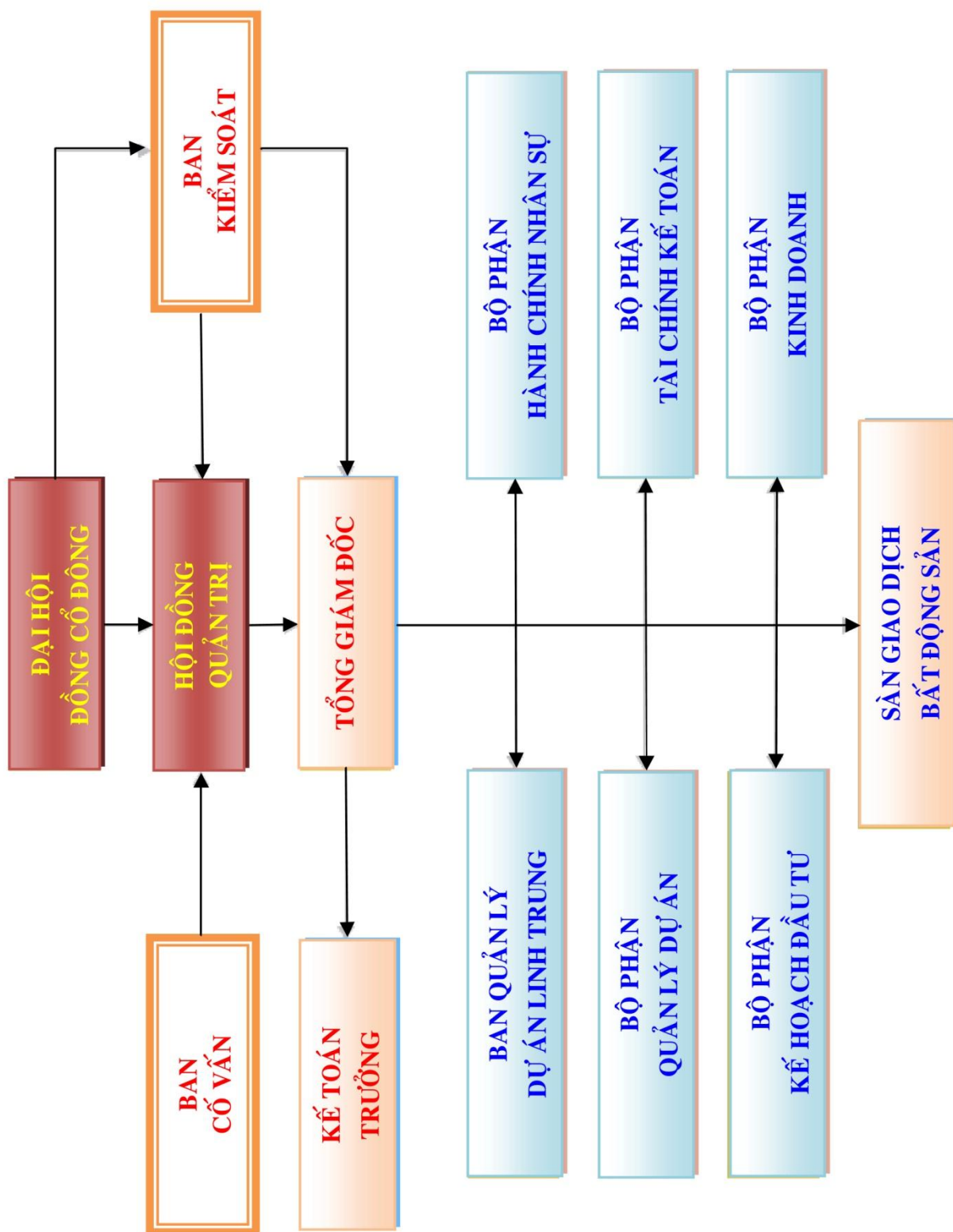
Thay đổi địa chỉ thường trú của người đại diện pháp luật.

*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 9 ngày 02/02/2016**

Thay đổi vốn điều lệ từ 628.258.340.000 đồng tăng lên 900.000.000.000 đồng.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.

Sơ đồ Tổ chức bộ máy Quản lý



5. Định hướng phát triển.

5.1. Chiến lược phát triển dài hạn:

- Xây dựng Công ty trở thành Tổng Công ty đầu tư bất động sản vững mạnh, có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản trong và ngoài nước.
- Xây dựng và phát triển mạng lưới các chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động trong và ngoài nước.

5.2 Nhiệm vụ chủ yếu năm 2016:

- Khởi công xây dựng dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM.
- Quyết toán dự án Chung cư Linh Trung, quản lý vận hành chung cư.
- Tìm kiếm thêm các dự án bất động sản khác với quy mô trung bình, thủ tục triển khai nhanh để có sản phẩm kinh doanh trong năm 2016 và năm 2017.
- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực cán bộ nhân viên.
- Xây dựng chiến lược phát triển thương hiệu Công ty.

6. Các rủi ro.

- Thị trường bất động sản phát triển không ổn định, thị trường vừa hồi phục sau thời kỳ suy thoái đã bắt đầu có dấu hiệu bong bóng bất động sản.
- Các quy định pháp luật thường xuyên được điều chỉnh.
- Một số đơn vị kinh doanh bất động sản hoạt động thiếu chuyên nghiệp, không giữ uy tín làm ảnh hưởng đến tâm lý chung của khách hàng đối với tất cả các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.1 Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5:

- 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.
- Trong năm 2015, Công ty đã thực hiện điều chỉnh quy hoạch dự án, xin chấp thuận đầu tư và thực hiện thủ tục giao đất.
- Ngày 26/11/2015, UBND Thành phố đã phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch 1/500 theo quyết định số 6284/QĐ-UBND.
- Ngày 10/12/2015, UBND Thành phố đã chấp thuận đầu tư dự án Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5 do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na làm chủ đầu tư, quyết định số 6712/QĐ-UBND.



1.2 Dự án Chung cư Linh Trung, quận Thủ Đức:

- Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại số 6-8 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 được khởi công vào ngày 19/12/2013 và đã hoàn tất đầu tư xây dựng trong năm 2015. Tuy nhiên, sau khi đánh giá kết quả thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2015 và đặc điểm tình hình sản xuất kinh doanh những năm sắp tới, Công ty đã quyết định nghiệm thu đưa vào sử dụng trong năm 2016. Do vậy, mặc dù dự án đã bán 93% sản phẩm trong năm 2015, nhưng theo quy định về điều kiện hạch toán doanh thu, toàn bộ doanh thu bán hàng sẽ hạch toán trong năm 2016.

1.3 Dự án Chung cư Ngọc Lan:

- Dự án do Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu Savimex làm chủ đầu tư, LAND SAIGON hợp tác với tỷ lệ góp vốn 50%. Dự án đã được nghiệm thu bàn giao vào ngày 20/06/2012. Công ty đã thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng.

- Công ty đã bán toàn bộ khu thương mại và 03 căn hộ do khách hàng thanh

lý hợp đồng. Hiện còn 01 căn hộ đang cho thuê, Công ty sẽ bán trong năm 2016.

1.4. Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc, Lâm Đồng:

- Dự án tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. LAND SAIGON 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 năm 2015, do tình hình thị trường khá khó khăn nên Công ty không bán được theo kế hoạch. Tuy vậy, vào cuối năm Công ty đã triển khai bán hàng quyết liệt, nhiều khách hàng đã quan tâm đặt chỗ. Công ty sẽ bán toàn bộ sản phẩm trong năm 2016.

1.5. Dự án Căn hộ Chung cư 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, đến nay đã bán được 75 căn.

- Theo kế hoạch, năm 2015 Công ty thực hiện cho thuê 19 căn hộ thuộc sở hữu của Công ty, tổng doanh thu là 1,730 tỷ đồng.

2. Tổ chức và nhân sự.

2.1. Danh sách Ban điều hành:

**Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Hiến**

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 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

**Giám đốc Tài chính-Kế toán
kiêm Kế toán trưởng
Ông Dương Minh Dũng**

Sinh ngày: 14/05/1980.

Nơi sinh: Hà Tĩnh.

CMND số : 0205214752

Nơi cấp: Công an TP.HCM

Đăng ký thường trú: Căn hộ 802 Lô A, Chung cư Bộ đội Biên Phòng, Đường Nguyễn Văn Công, Phường 03, Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Căn hộ 802 Lô A, Chung cư Bộ đội Biên Phòng, Đường Nguyễn Văn Công, Phường 03, Quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- 04/2004-06/2005: Nhân viên kỹ thuật Công ty TNHH V.A.N.E.T
- 7/2005-3/2010: Kế toán trưởng một số Công ty thành viên của Tập đoàn Mai Linh.
- 09/2010-04/2011: Phó Giám đốc Ban Tài Chính Tập đoàn Khải Vy-Duyên Hải.
- 06/2011 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

2.2 Số lượng cán bộ, nhân viên.

- Tổng số cán bộ, nhân viên: 36 người, trong đó: 25 nam, 11 nữ (đến 31/12/2015).
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ: 01 người, thạc sĩ: 02 người, cử nhân: 29 người, cao đẳng: 01 người, trung cấp: 01 người, phổ thông trung học: 02 người.

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

- Năm 2015, Công ty thực hiện thủ tục pháp lý để triển khai dự án khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt. UBND TP.HCM đã có văn bản chấp thuận đầu tư dự án Cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5 do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na làm chủ đầu tư, quyết định số 6712/QĐ-UBND.

- Đối với các dự án đầu tư từ các năm trước, Công ty triển khai bán hàng dự án Chung cư Linh Trung, dự án Khu dân cư hẻm đường Nguyễn văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm đồng và tiếp tục việc kinh doanh các sản phẩm còn lại của dự án Chung cư Phú Hoàng Anh, Chung cư Ngọc Lan.

4. Tình hình tài chính.

4.1. So sánh giá trị năm 2014 và 2015:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014	% Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	1.039.732,39	955.807,15	+ 8,78%
Doanh thu thuần	10.605,07	12.063,16	-12,09%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	319,62	9.833,71	-96,75%
Doanh thu hoạt động tài chính	32.597,75	21.627,17	+ 50,73%
Doanh thu khác	6.834,58	4.905,63	+ 39,32%
Lợi nhuận trước thuế	24.786,95	24.742,52	+ 0,18%
Lợi nhuận sau thuế	19.356,47	19.319,75	+ 0,19%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		3.5%	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	8,18	23,77	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ- Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	5,74	18,80	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	12,00%	3,92%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	13,00%	4,08%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0,04	0,01	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản (%)	1,00%	1,00%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,825	1,6	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,021	0,02	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,019	0,02	

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	38.174.166	51.825.834
2	Mệnh giá (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	900.000.000.000	381.741.660.000	518.258.340.000

5.2. Cơ cấu cổ đông:

Phân loại cổ đông theo pháp nhân và thể nhân:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông là pháp nhân	3	22.257.449	24,73%
2	Cổ đông là thể nhân	35.599	67.742.551	75,27%
	Cộng	35.602	90.000.000	100%

Phân loại cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
I	Cổ đông lớn, trong đó	6	63.687.954	70,764%
1	Nguyễn Thị Thu	1	15.583.454	17,315%
2	Công ty cổ phần Địa ốc Đại Á	1	12.233.584	13,593%
3	Nguyễn Thị Thạch Trúc	1	11.452.250	12,725%
4	Phạm Hữu Hòa	1	11.452.250	12,725%
5	Công ty cổ phần Sovico	1	7.773.865	8,638%
6	Nguyễn Quang Trung	1	5.192.551	5,770%
II	Cổ đông nhỏ	35.596	26.312.046	29,236%
	Cộng	35.602	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	2.250.000	2,50%
-	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Thanh Niên Xung Phong	1	2.250.000	2,50%
2	Cổ đông khác	35.601	87.750.000	97,50%
	Cộng	35.602	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	35.601	89.970.000	99,967%
2	Cổ đông nước ngoài	1	30.000	0,033%
	Cộng	35.602	90.000.000	100%

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

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có giao dịch

6. Cổ đông nội bộ.

Số lượng cổ phần nắm giữ của cổ đông nội bộ đến hết ngày 31/12/2015 như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
A. Hội đồng quản trị			5.447.601	6,053%
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	255.050	0,283%
2	Nguyễn Quang Trung	Phó chủ tịch HĐQT	5.192.551	5,770%
B. Ban Kiểm Soát			37.127	0,041%
2	Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên BKS	37.127	0,041%
C. Ban Giám đốc			33.330	0,037%
1	Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc	33.330	0,037%
	Cộng		5.518.058	6,131%

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

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015.

DVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2015	THỰC HIỆN 2015	Tỷ lệ TH/KH
A	Tổng doanh thu	215.175	50.037	23,25%
1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	190.568	10.605	5,56%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	22.711	32.598	143,53%
-	Tiền lãi ngân hàng	22.711	8.552	
-	Lãi đầu tư trái phiếu		20.957	
-	Thu tiền chi phí sử dụng vốn từ Công ty Danatol		1.155	
-	Hoàn nhập dự phòng giảm giá cổ phiếu DLR		1.934	
3	Doanh thu khác	1.895	6.834	360,66%
B	Tổng chi phí	211.483	25.250	11,94%
1	Giá vốn hàng bán	168.537	10.285	6,10%
2	Chi phí bán hàng	11.013	1.668	15,14%
3	Chi phí tài chính	20.233	214	1,06%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.200	8.720	77,86%
5	Chi phí khác	500	4.363	872,59%
C	Lợi nhuận trước thuế	3.692	24.787	671,37%

2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.

Năm 2015, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty đạt vượt kế hoạch đề ra. Các dự án của Công ty LAND SAI GON làm chủ đầu tư có uy tín trên thị trường, được nhiều khách hàng biết đến. Dự án Chung cư Ngọc Lan hầu hết cư dân của chung cư đều hài lòng với chất lượng công trình và dịch vụ quản lý chung cư. Công ty đã thực hiện đúng các cam kết với khách hàng theo hợp đồng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được Công ty thực hiện cho khách hàng. Dự án Chung cư Linh Trung thực hiện thi công đúng tiến độ, giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn cam kết theo hợp đồng.

Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dự án KPH): Công ty đã được UBND TP.Hồ Chí Minh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án KPH theo Quyết định số 6284/QĐ-UBND ngày 26/11/2015 UBND TP.HCM cũng đã chấp thuận đầu tư Dự án KPH do Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam làm chủ đầu tư theo Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015. Đây là 02 Quyết định có tính pháp lý quan trọng của Dự án KPH, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục để động thổ Dự án KPH vào cuối tháng 04/2016.

3. Tình hình tài chính.

3.1. Tình hình tài sản:

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2014 là: 955.807.154.087 đồng
 Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2015 là: 1.039.732.387.157 đồng
 Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2014: 2,59%
 Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2015: 2,38%

Hiện nay Công ty tập trung đầu tư vào dự án chính là: Dự án Khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án Khu phức hợp 628 – 630 Võ Văn Kiệt đang thực hiện các thủ tục chuẩn bị khởi công vào năm 2016.

- 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.

3.2. Tình hình nợ phải trả:

Hầu hết 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.

ĐVT: VNĐ

TT	Nợ phải trả	Số tiền
1	Phải trả người bán ngắn hạn	12.117.416.483
2	Người mua trả tiền trước	343.000.000
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.883.188.581
4	Các khoản phải trả ngắn hạn khác	17.395.547.330
5	Phải trả người lao động	1.934.059.539
6	Doanh thu chưa thực hiện	83.451.182.204
7	Quỹ khen thưởng phúc lợi	555.216.519
8	Các khoản phải trả dài hạn khác	1.136.000.000
Tổng Cộng (1+2+3+4+5+6+7+8)		119.815.610.656

4. 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. Trong năm 2015, Công đoàn Công ty đã thành lập Câu lạc bộ xe đạp, tổ chức lớp học bơi lội nhằm tạo sân chơi giải trí lành mạnh đồng thời nâng cao thể lực, sức khỏe cho cán bộ, nhân viên.

5. 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 hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong và ngoài nước.

- Xây dựng và phát triển mạng lưới và chi nhánh, đơn vị thành viên để mở rộng phạm vi hoạt động ra các địa bàn trong nước và ngoài nước.

6. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Kính gửi: Ông/Bà Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt

Thư giải trình này được cung cấp liên quan đến cuộc kiểm toán của Công ty Ông/Bà về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 nhằm mục đích đưa ra ý kiến về việc liệu Báo cáo tài chính có phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các 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 hay không.

Tôi xác nhận rằng (với sự hiểu biết và tin tưởng cao nhất, Tôi đã tìm hiểu những thông tin mà Tôi cho là cần thiết để thu được những hiểu biết thích hợp):

Báo cáo tài chính

- (1) Tôi đã hoàn thành các trách nhiệm của mình, như đã thỏa thuận trong các điều khoản của Hợp đồng kiểm toán số 110/2015/ HDKT ngày 16 tháng 6 năm 2015, đối với việc lập và trình bày Báo cáo tài chính theo các 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; cụ thể là Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các 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.
- (2) Tôi đã sử dụng các giả định hợp lý để đưa ra các ước tính kế toán, kể cả ước tính về giá trị hợp lý.
- (3) Các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã được giải thích và thuyết minh đầy đủ tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số VIII.1 một cách phù hợp theo các 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.
- (4) Tôi không nhận thấy có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán và cần phải được điều chỉnh và thuyết minh theo quy định của chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
- (5) Ảnh hưởng của các sai sót chưa được điều chỉnh, xét riêng lẻ hay tổng hợp lại, là không trọng yếu đối với tổng thể Báo cáo tài chính. Danh sách các sai sót không trọng yếu chưa được điều chỉnh được đính kèm với Thư giải trình này.
- (6) Tôi xác nhận rằng: Công ty đã ghi chép và trình bày đúng đắn tất cả các nghĩa vụ thuế theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Thông tin cung cấp

- (1) Tôi đã cung cấp cho Ông/Bà:
 - Quyền tiếp cận với tất cả tài liệu, thông tin mà Tôi nhận thấy có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính như sổ, tài liệu, chứng từ kế toán và các vấn đề khác;
 - Các tài liệu, thông tin bổ sung mà kiểm toán viên yêu cầu Tôi cung cấp để phục vụ cho mục đích kiểm toán;
 - Quyền tiếp cận không hạn chế với những cá nhân trong đơn vị mà kiểm toán viên xác định là cần thiết nhằm thu thập bằng chứng kiểm toán.
- (2) Tất cả các giao dịch đã được ghi chép trong tài liệu, sổ kế toán và đã được phản ánh trong Báo cáo tài chính.
- (3) Tôi không nhận thấy có rủi ro Báo cáo tài chính có thể chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận
- (4) Tôi không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến đơn vị và liên quan đến: Tổng Giám đốc; Những nhân viên có vai trò

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính.

- (5) Tôi không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến các cáo buộc gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của đơn vị mà Tôi được thông báo từ các nhân viên, nhân viên cũ của Công ty, các chuyên gia phân tích, các cơ quan quản lý hoặc những người khác.
- (6) Tôi không nhận thấy có bất kỳ trường hợp nào không tuân thủ hoặc nghi ngờ không tuân thủ pháp luật và các quy định mà ảnh hưởng của việc không tuân thủ đó cần được xem xét khi lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- (7) Tôi đã công bố cho Ông/Bà danh tính của các bên liên quan của đơn vị và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tôi biết.

Trân trọng,

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2016 



NGUYỄN QUANG HIỀN - Tổng Giám đốc

7. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.



Số: 0005/2016/BCTC-KTV

02 Huỳnh Khương Ninh St., Da Kao Ward, District 1, HCMC

Tel : (84-8) 3910 5401 - Fax : (84-8) 3910 5402

Email : vietland@vietlandaudit.com.vn

Website : www.vietlandaudit.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ 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 01 tháng 02 năm 2016, từ trang 6 đến trang 40 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 Tổng Giám đốc

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 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 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 2015, 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)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2016

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



VÕ THE HOÀNG – Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0484-2013-037-1

VĂN NAM HẢI - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0832-2013-037-1

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

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

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

Tổng số cổ đông tính đến ngày 31/12/2015 là 35.602 cổ đông.

Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2014 vào ngày 27/04/2015.

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản chưa thoát khỏi trạng thái đóng băng, nhưng Công ty vẫn ổn định được tổ chức, triển khai được các hoạt động đầu tư, kinh doanh, đảm bảo chi có tức cho cổ đông đúng như kế hoạch và bảo toàn tốt nguồn vốn huy động được.

Lợi nhuận: lợi nhuận trước thuế đạt 24,787 tỷ đồng chủ yếu từ hoạt động tài chính mang lại dưới dạng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ở các ngân hàng, lãi đầu tư trái phiếu và từ việc kinh doanh các dự án bất động sản.

1.1 Một số chỉ tiêu tài chính như sau:

Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn:
88,48 %

Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản :
93,35 %

Khả năng thanh toán hiện hành:
8,18 lần

Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu:
13,02%

Vốn chủ sở hữu:
919.916.776.501 đồng

Nợ phải trả: 119.815.610.656 đồng

Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu : 49,54%

Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu: 38,68%

Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu: 2,15 %

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Lợi nhuận trước thuế là 24,787 tỷ đồng, đạt 671 % so với kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế 19,356 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu: 2,15 %

1.3. Hoạt động sản xuất kinh doanh:

Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt đã được chấp thuận đầu tư ngày 10/12/2015. Dự án sẽ khởi công vào năm 2016.

Dự án Chung cư Linh Trung-Thủ Đức: khởi công xây dựng vào ngày 19/12/2013, đã nghiệm thu đưa vào sử dụng ngày 26/01/2016.

Dự án Chung cư Ngọc Lan: Công ty đã bán toàn bộ khu thương mại và căn hộ, hiện còn lại 01 căn dự kiến bán trong năm 2016.

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. Công ty đã 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. Dự kiến trong năm 2016 sẽ bán toàn bộ sản phẩm.

Dự án Chung cư 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, đến nay bán được 75 căn và còn 19 căn đang cho thuê.

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 2015.

- Kết thúc năm 2015, 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.

Năm 2016 Công ty thực hiện các công việc pháp lý để khởi công dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dự án KPH). Ngoài ra, Công ty thực hiện đầu tư các dự án khác để tạo nguồn thu và lợi nhuận cho các năm sau, tiếp tục nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ cán bộ, nhân viên để đáp ứng cho việc triển khai Dự án KPH với quy mô lớn, là một trong những dự án bất động sản lớn nhất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

V/ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị.

1.1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản trị:

Stt	Họ và tên thành viên HĐQT	Chức danh	Hoạt động	Tỷ lệ sở hữu cổ phần (%)		
				Đại diện tổ chức	Cá nhân	Tổng cộng
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch	Chuyên trách	-	0,283	0,283
2	Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	Không tham gia điều hành	-	5,770	5,770
3	Nguyễn Quang Hiên	Thành viên	Tổng Giám đốc điều hành	-	0,037	0,037
4	Trương Như Phúc	Thành viên	Không tham gia điều hành	-	-	-
5	Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên	Không tham gia điều hành	-	-	-

1.2. Các tiêu bản thuộc Hội đồng quản trị: không có

1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Thực hiện tốt chức năng giám sát các hoạt động của Tổng Giám đốc.

- Thảo luận, đề ra các định hướng hoạt động phù hợp tình hình của Công ty và thị trường, đưa ra các quyết định hợp tác, đầu tư thông qua các quy chế hoạt động và các vấn đề khác thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị

- Các cuộc họp Hội đồng quản trị: trong năm 2015, có 05 cuộc họp Hội đồng quản trị.

+ Ngày 23/01/2015, họp thông qua báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2014 và tạm thông qua kế hoạch sản xuất năm 2015; tăng vốn điều lệ Công ty; thông qua Quy chế quản trị, Quy chế tài chính của Công ty. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;

+ Ngày 29/01/2015, họp thông qua việc Công ty ký hợp đồng hợp tác kinh doanh; ký hợp đồng với ngân hàng HDBANK. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;

+ Ngày 20/03/2015, họp thông qua văn kiện Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2014; đầu tư dự án Lega Fashion House; kế hoạch nhân sự, tổng quỹ tiền lương và hệ số lương năm 2015; kế hoạch mua sắm tài sản, máy móc, thiết bị năm 2015; xác nhận đồng thuận sử dụng vốn Chủ sở hữu để đầu tư Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;

+ Ngày 17/07/2015, họp thông qua báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm 2015 và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng cuối năm 2015. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;

+ Ngày 21/10/2015, họp thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm 2015 và ước thực hiện cả năm 2015; thống nhất cơ bản về dự thảo các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016; thông qua chủ trương mua cổ phần của Công ty Legamex. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra.

- 1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Không có
- 1.5. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: không có
- 1.6. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty:

02/05 thành viên Hội đồng quản trị, 02/03 thành viên Ban Kiểm soát, 01/01 thành viên Ban Tổng Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty do UBCK Nhà nước cấp.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc có đầy đủ trình độ và kinh nghiệm để đưa ra các quyết định đúng đắn về chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn, dài hạn và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

2. Ban Kiểm soát.

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Bà Bùi Thị Kim Rân	Trưởng Ban Kiểm soát - Kế toán trưởng Công ty TNHH SOVICO Khánh Hòa.
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên Ban Kiểm soát - Phó Phòng Tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Gia.
Bà Tạ Thị Tuyết Nga	Thành viên Ban Kiểm soát – Chuyên viên Bộ phận Kế hoạch – Đầu tư Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam.

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Các thành viên Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ theo phân công của trưởng Ban kiểm soát và quy định của pháp luật. Định kỳ 6 tháng họp 1 lần, ngoài ra có những phiên họp bất thường theo yêu cầu của công tác kiểm soát các hoạt động của Công ty khi có kiến nghị của cổ đông. Các thành viên Ban Kiểm soát đều có trình độ chuyên môn Đại học và đã qua các khóa đào tạo chuyên môn và chuyên sâu.

Các cuộc họp của Ban kiểm soát: trong năm 2015 Ban kiểm soát họp 02 lần	- Ngày 25/02/2015, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty LAND SAI GON năm 2014
	- Ngày 21/07/2015, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty 6 tháng đầu năm 2015.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Lương Chủ tịch Hội đồng quản trị chuyên trách; thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho thành viên HĐQT và Ban kiểm soát: **1.786.460.953 đồng**, trong đó:

- Thu nhập Chủ tịch HĐQT chuyên trách	: 1.450.460.953 đồng.
- Thù lao các thành viên HĐQT	: 216.000.000 đồng.
- Thù lao các thành viên Ban Kiểm soát	: 120.000.000 đồng.
- Thù lao của Chủ tịch HĐQT và các khoản lợi ích khác tại các Công ty khác do Chủ tịch HĐQT là đại diện phần vốn góp của Công ty Cổ phần Bất Động Sản Sài Gòn Vi Na:	0 đồng

3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	220.050	0,42	255.050	0,283
Cộng			220.050	0,420	255.050	0,283

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

T	Cổ đông nội bộ/Tên tổ chức cá nhân thực hiện giao dịch	Chức vụ tại công ty	Nội dung giao dịch	Giá trị hợp đồng (ĐVT: 1.000 đồng)	Số hợp đồng
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	Hợp đồng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	1.044.184.268	810/HĐ-LSG.KD
2	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	Hợp đồng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	1.050.332.975	811/HĐ-LSG.KD
3	Dương Minh Dũng	Kế toán trưởng	Hợp đồng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	914.556.774	809/HĐ-LSG.KD
4	Huỳnh Thị Lan Hương	Thư ký	Hợp đồng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	1.051.368.391	806/HĐ-LSG.KD
5	Vũ Thị Thu Hà (vợ Ông Nguyễn Quang Hiến)	Tổng Giám đốc	Hợp đồng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	755.036.518	805/HĐ-LSG.KD
6	Nguyễn Quang Hưng (anh trai ông Nguyễn Quang Hiến)	Tổng Giám đốc	Hợp đồng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	962.375.427	987/HĐ-LSG.KD
7	Nguyễn Quang Huỳnh (em trai ông Nguyễn Quang Hiến)	Tổng Giám đốc	Hợp đồng mua căn hộ Chung cư Linh Trung	992.607.069	1007/HĐ-LSG.KD

3.4 Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Trên cơ sở thực hiện hoạt động theo Điều lệ Công ty và các Quy chế, Quy định đã ban hành, trong năm 2015 Công ty đã ban hành và áp dụng:

- Quy định hướng dẫn thể thức và kỹ thuật trình bày văn bản quản lý lưu trữ văn thư;
- Quy chế Quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam;
- Quy chế Tài chính Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam;
- Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2014;
- Quy định chế độ chính sách cho cán bộ, nhân viên Công ty;
- Nội quy lao động;
- Thỏa ước lao động tập thể;
- Quy định định mức sử dụng thẻ taxi;
- Quy định đảm bảo an toàn, an ninh mạng thông tin LAND SAIGON;
- Quy định quản lý, sử dụng và cung cấp thông tin trang thông tin điện tử Công ty;
- Quy chế Thi đua khen thưởng Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam;
- Quy chế tiền lương Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam;
- Quy định đánh giá kết quả thực hiện công việc.

VI/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Báo cáo kiểm toán đính kèm)



Nguyễn Quang Hiền

Mục lục

I/ THÔNG TIN CHUNG.....	1
1. Thông tin khái quát.	1
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	1
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.	8
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	10
5. Định hướng phát triển.	11
II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015.....	12
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.	12
2. Tổ chức và nhân sự.	14
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án.	15
4. Tình hình tài chính.	16
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	17
6. Cổ đông nội bộ.....	18
III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....	19
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015.	19
2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.	20
3. Tình hình tài chính.	21
4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.	22
5. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	22
6. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo kiểm toán.	23
7. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.	25
IV/ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	27
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.	27
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty.	28
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.	29
V/ QUẢN TRỊ CÔNG TY.....	29
1. Hội đồng quản trị.....	29
2. Ban Kiểm soát.	31
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.....	32
VI/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....	33