

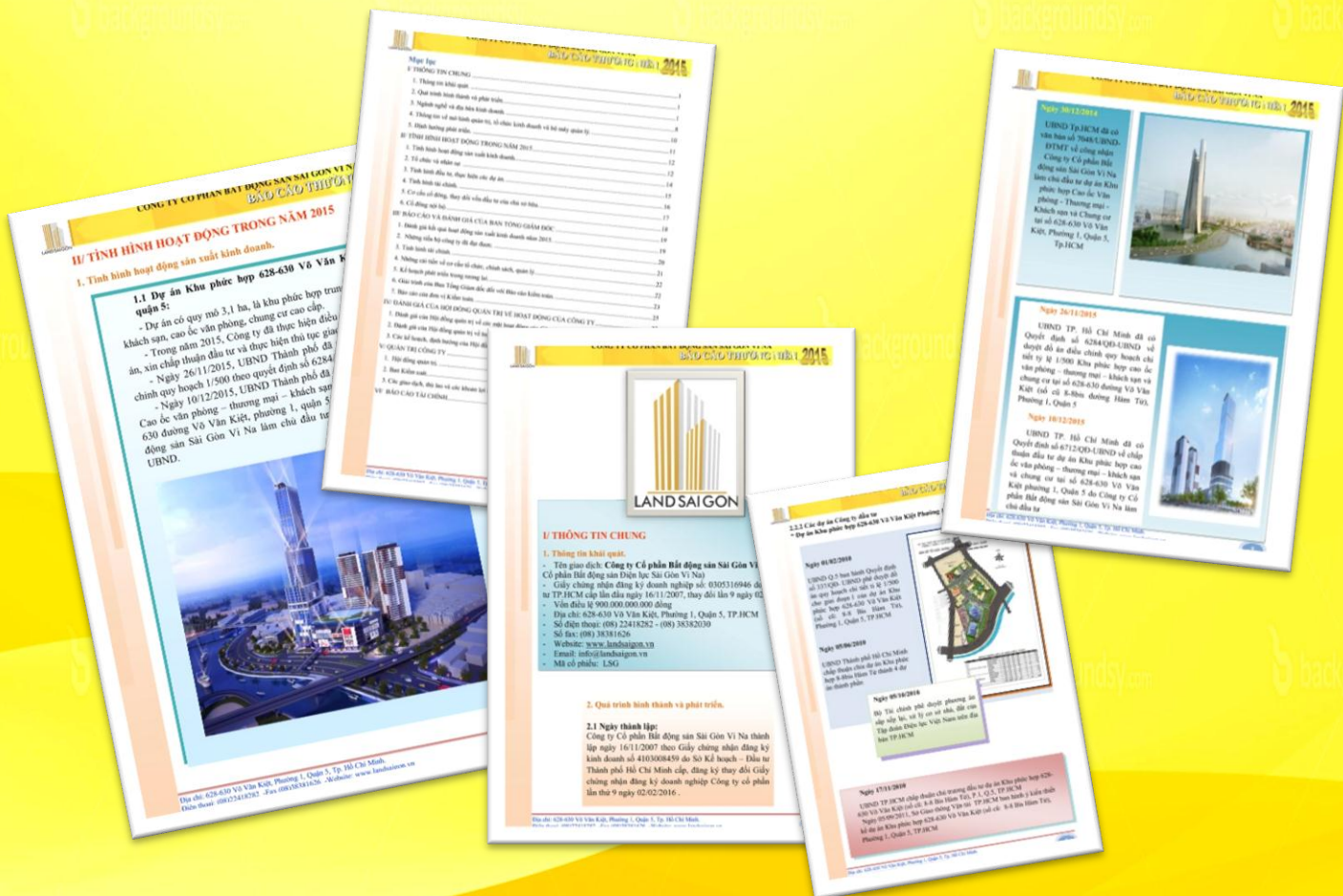
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

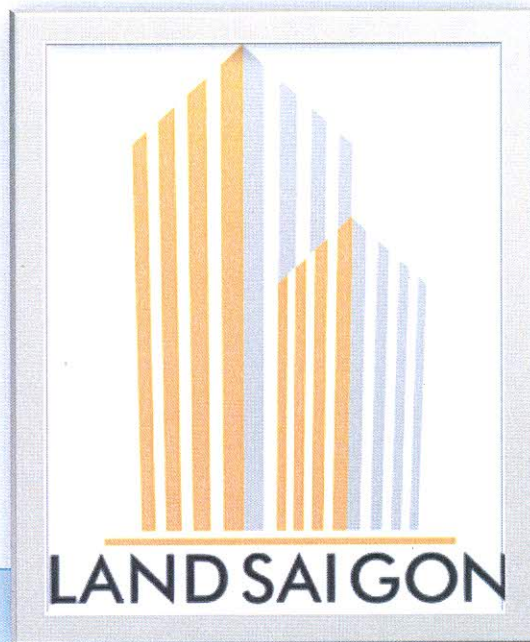


BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016



Số: 214/BC-LSG.TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 02 năm 2017



I/ THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: **Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na**
- 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 Vi Na 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
Ngày 25/03/2016	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2015.

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 05/10/2010

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 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, Q.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 đế 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 Vi 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 duyệt 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 Vi Na làm chủ đầu tư



Ngày 01/07/2016

UBND TP.HCM đã có quyết định số 3357/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam để đầu tư xây dựng 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.

Ngày 19/08/2016

UBND TP.HCM đã có quyết định số 4310/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh cục bộ 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 18/10/2016

UBND TP.HCM có văn bản số 5853/UBND-ĐT về việc tạm nộp tiền sử dụng đất 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.

Ngày 07/12/2016

Sở Tài nguyên & Môi trường TP. HCM phê duyệt bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở tại 628-630 Võ Văn Kiệt, P1, Q5, bản đồ số 41192/GĐ-TNMT.

Ngày 22/12/2016

Cục Quản lý Hoạt động xây dựng đã có văn bản số 1314/HĐXD v/v thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án khu phức hợp cao ốc Văn phòng, Thương mại, Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, P1, Q5, TP.HCM.

***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 21/11/2012

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



Ngày 08/03/2016, UBND Thành phố Bảo Lộc ban hành Quyết định số 400/QĐ-UBND phê duyệt thiết kế đô thị và ban hành quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điều chỉnh khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, phường 2, Thành phố Bảo Lộc.

Ngày 30/03/2016, UBND Tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 690/QĐ-UBND về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu dân cư hẻm đường Nguyễn Văn Trỗi, Thành phố Bảo Lộc.

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.

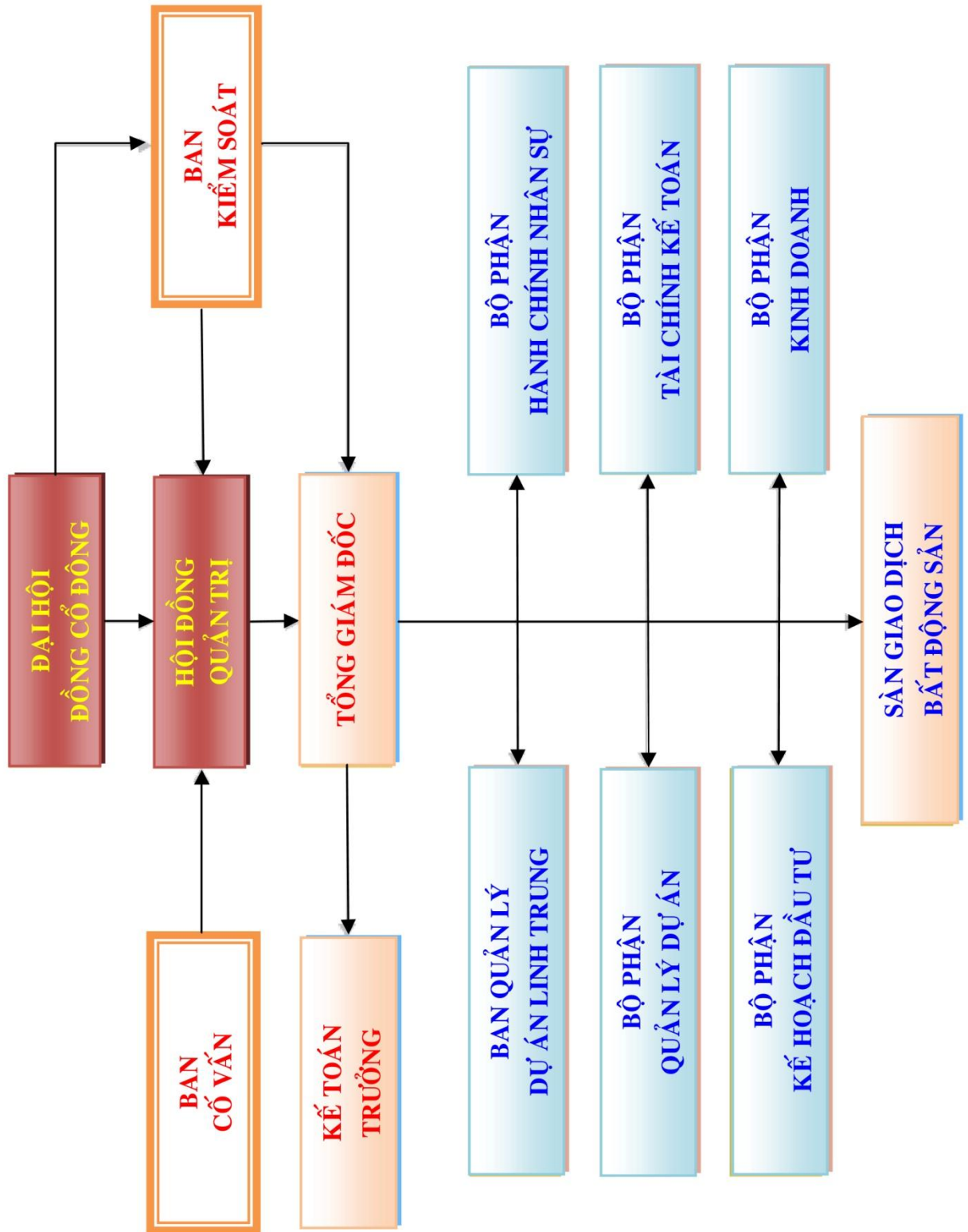
*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 8 ngày 18/08/2014**

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. Chiến lược phát triển trung hạn:

- Tập trung đầu tư cho dự án trọng điểm là Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, phường 1, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai các dự án lớn đồng thời với các dự án vừa và nhỏ nhằm mục tiêu tạo doanh thu sớm và quay vòng vốn nhanh.
- Ưu tiên hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án bất động sản như khu dân cư, thương mại, văn phòng, đồng thời từng bước mở rộng các hoạt động khác như: dịch vụ, tư vấn, xây dựng...
- Xác định thị trường thành phố Hồ Chí Minh là trọng tâm, từng bước phát triển thị trường ra các địa phương khác.
- Xây dựng thương hiệu Công ty dựa trên 2 yếu tố cơ bản là chất lượng sản phẩm và môi trường làm việc chuyên nghiệp.

5.3 Nhiệm vụ chủ yếu năm 2017

Khởi công xây dựng dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM.

Thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng của Chung cư Linh Trung.

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 2017 và năm 2018.

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 2016

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.
- Ngày 01/07/2016 UBND TP.HCM đã có Quyết định số 3357/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na để đầu tư xây dựng 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.



- Ngày 19/08/2016, UBND TP.HCM đã có quyết định số 4310/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh cục bộ 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 18/10/2016, UBND TP.HCM có văn bản số 5853/UBND-ĐT về việc tạm nộp tiền sử dụng đất 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.
- Ngày 07/12/2016, Sở Tài nguyên & Môi trường TP. HCM phê duyệt bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm nhà ở tại 628-630 Võ Văn Kiệt, P1, Q5, bản đồ số 41192/GĐ-TNMT.
- Ngày 22/12/2016, Cục Quản lý Hoạt động xây dựng đã có văn bản số 1314/HĐXD v/v thẩm định thiết kế cơ sở công trình nhà ở chung cư cao tầng thuộc dự án khu phức hợp cao ốc Văn phòng, Thương mại, Khách sạn và Chung cư tại số 628-630 đường Võ Văn Kiệt, P1, Q5, TP.HCM.
- Công ty đã hoàn tất việc di dời 09 hộ dân trong khuôn viên dự án. Dự án đã được khởi công thi công cọc thí nghiệm vào ngày 22/07/2016 và đã hoàn tất thí nghiệm 03 cọc. Dự án đang được tiếp tục triển khai thi công tường vây và sẽ tiếp tục thi công móng, hầm, phần thân.
- Ngày 13/01/2017, Cục thuế TP. HCM có Thông báo số 404//TB-CT về việc tạm nộp tiền sử dụng đất.
- Ngày 20/01/2017, Sở Quy hoạch Kiến trúc TP.HCM có công văn số 385/SQHKT-QHKV1 về ý kiến về cách tính hệ số sử dụng đất của 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 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5.

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 nghiệm thu đưa vào sử dụng vào ngày 26/01/2016.

- Công ty đã bán 252/259 căn hộ, tương đương 97% sản phẩm. Hiện nay Công ty đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng.

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 SAI GON 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 các căn hộ.

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 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 năm 2016 Công ty đã bán 17 nền đất và tiếp tục bán toàn bộ sản phẩm trong năm 2017.

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.

- Trong năm 2016, Công ty cho thuê toàn bộ 19 căn hộ thuộc sở hữu của Công ty.

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: 37 người, trong đó: 27 nam, 10 nữ (đến 31/12/2016).
 Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ: 01 người, thạc sĩ: 04 người, cử nhân: 28 người, trung
 cấp: 01 người, phổ thông trung học: 03 người.

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

- Năm 2016, Công ty triển khai dự án khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, bao gồm các thủ tục giao đất, phê duyệt quy hoạch, lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật, khởi công thi công cọc, tường vây.

- Đối với các dự án đầu tư từ các năm trước, Công ty tiếp tục 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.

4. Tình hình tài chính.

4.1. So sánh giá trị năm 2015 và 2016:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015	% Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	3.177.547,66	1.039.732,39	+206%
Doanh thu thuần	232.807,05	10.605,07	+2095%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	44.557,21	319,62	+13841%
Doanh thu hoạt động tài chính	125.112,99	32.597,75	+284%
Doanh thu khác	3.171,49	6.834,58	-54%
Lợi nhuận trước thuế	71.973,17	24.786,95	+190%
Lợi nhuận sau thuế	57.439,43	19.356,47	+197%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức		1,5%	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2015	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	0,87	8,18	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,72	5,74	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	70%	12%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	230%	13%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	1,09	0,04	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản (%)	7%	1%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,87	1,825	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,247	0,021	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,060	0,019	

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	0	90.000.000
2	Mệnh giá (đồng/cổ phiếu)	10.000	0	10.000
3	Giá trị cổ phiếu (đồng)	900.000.000.000	0	900.000.000.000

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	22.255.949	24,73%
2	Cổ đông là thể nhân	35.575	67.744.051	75,27%
	Cộng	35.578	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	62.937.954	69,93%
1	Nguyễn Thị Thu	1	14.833.454	16,48%
2	Công ty cổ phần Địa ốc Đại Á	1	12.233.584	13,59%
3	Nguyễn Thị Thạch Trúc	1	11.452.250	12,72%
4	Phạm Hữu Hòa	1	11.452.250	12,72%
5	Công ty cổ phần Sovico	1	7.773.865	8,64%
6	Nguyễn Quang Trung	1	5.192.551	5,77%
II	Cổ đông nhỏ	35.572	27.062.046	30,07%
	Cộng	35.578	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	35.577	87.750.000	97,50%
	Cộng	35.578	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	35.577	89.970.000	99,967%
2	Cổ đông nước ngoài	1	30.000	0,033%
	Cộng	35.578	90.0000.000	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 31/12/2016 như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
A. Hội đồng Quản trị			6.197.601	6,890%
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	1.005.050	1,117%
2	Nguyễn Quang Trung	Phó chủ tịch HĐQT	5.192.551	5,770%
B. Ban Kiểm Soát			0	0
Không				
C. Ban Giám đốc			191.735	0,213%
1	Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc	191.735	0,213%
	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 2016.

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2016	THỰC HIỆN 2016	Tỷ lệ TH/KH
A	Tổng doanh thu	287.403	361.092	125,64%
1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	255.442	232.807	91,14%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	30.137	125.113	415,15%
-	<i>Tiền lãi ngân hàng</i>	7.628	5.974	78,31%
-	<i>Lãi đầu tư trái phiếu</i>	22.508	42.810	190,20%
-	<i>Thu tiền chi phí sử dụng vốn từ Công ty Danatol</i>		1.158	
-	<i>Lãi góp vốn hợp tác đầu tư</i>		74.747	
3	<i>Lãi bán hàng trả chậm</i>		424	
4	Doanh thu khác	1.824	3.171	173,88%
B	Tổng chi phí	249.223	289.118	116,01%
1	Giá vốn hàng bán	210.255	188.250	89,53%
2	Chi phí bán hàng	15.886	13.160	82,84%
3	Chi phí tài chính	9.500	74.000	778,95%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.582	8.660	68,83%
5	Chi phí khác	1.000	5.048	504,83%
C	Lợi nhuận trước thuế	38.180	71.973	188,51%

2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.

Năm 2016, 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 có Quyết định số 3357/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 của Ủy ban nhân dân TP.HCM về giao đất cho Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam để đầu tư xây dựng Khu phức hợp cao ốc – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630, đường Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, đây là Quyết định mang tính pháp lý quan trọng của DA KPH.

3. Tình hình tài chính.

3.1. Tình hình tài sản:

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2015 là: 1.039.732.387.157 đồng

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2016 là: 3.177.547.660.909 đồng

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2015: 2,38%

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2016: 2,27%

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 2017.

- 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	8.894.091.394
2	Người mua trả tiền trước	661.914.000
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	917.134.213
4	Các khoản phải trả ngắn hạn khác	89.731.681.397
5	Phải trả người lao động	1.261.669.786
6	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.000.000.000.000
7	Quỹ khen thưởng phúc lợi	400.962.675
8	Các khoản phải trả dài hạn khác	1.114.036.000.000
Tổng Cộng (1+2+3+4+5+6+7+8)		2.215.903.453.465

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 2016, Công ty phối hợp với Công đoàn tổ chức các hội thi nấu ăn, các buổi đạp xe nhằm tạo sân chơi giải trí lành mạnh 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

Số: 125 /LSG-TCKT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 02 năm 2017

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2016 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):

- (1) Tôi đã hoàn thành các trách nhiệm của mình, như đã thỏa thuận trong các điều khoản của Hợp đồng kiểm toán số 125/2016/HĐKT ngày 20 tháng 6 năm 2016, 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 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) Công ty có quyền sở hữu hợp pháp đối với tất cả các tài sản, không có tranh chấp liên quan tới các tài sản và không có các tài sản bị cầm cố cũng như thế chấp.
- (4) Tôi đã ghi nhận hoặc trình bày đúng đắn tất cả các khoản nợ phải trả, bao gồm các khoản nợ thực tế và nợ tiềm tàng và đã trình bày tất cả các khoản bảo lãnh cho bên thứ ba và các bên liên quan của Công ty trên các Báo cáo tài chính.
- (5) Tôi xác nhận rằng Công ty đã không sử dụng bất kỳ luật sư nào trong năm cho bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại nào.
- (6) Các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã được giải thích và thuyết minh đầy đủ tại mục VIII.1 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính một cách phù hợp theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt



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: (08)22418282 - 38382030 - Fax: (08) 38381626- Website: www.landsaigon.vn

1 / 3

Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

- (7) 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.
- (8) Tôi cũng xem xét tổng ảnh hưởng của các sai sót không điều chỉnh phát hiện trong quá trình kiểm toán đính kèm tại Phụ lục của thư này và tin rằng các sai sót này là không trọng yếu, xét riêng lẻ hay tổng hợp lại đến Báo cáo tài chính đã lập. Báo cáo tài chính kèm theo được phê duyệt vào ngày 08 tháng 02 năm 2017.
- (9) Tôi không có kế hoạch dừng xây dựng/ kinh doanh các dự án bất động sản nào có thể dẫn đến bất kỳ các dự án bất động sản tồn kho dư thừa hoặc không bán được ngoài các căn hộ Phú Hoàng Anh hiện tại giá thị trường thấp hơn giá trị ghi sổ sách mà Tôi đã trích lập dự phòng đầy đủ
- (10) Tôi không có bất kỳ kế hoạch nào có thể dẫn đến thay đổi trọng yếu giá trị cũng như phân loại của tài sản và nợ phải trả được trình bày trên Báo cáo tài chính
- (11) Không phát sinh các vấn đề sau:
 - Các thoả thuận với các tổ chức tài chính liên quan tới bù trừ các số dư, hoặc các thoả thuận liên quan tới hạn chế số dư tiền mặt và cung cấp tín dụng, hoặc các thoả thuận tương tự khác.
 - Các thoả thuận cam kết mua lại tài sản đã bán trước đó.
 - Hợp đồng quyền lựa chọn hoặc thoả thuận mua lại cổ phiếu, hoặc cổ phiếu được dành riêng cho việc thực hiện quyền lựa chọn, đảm bảo, chuyên đổi, hoặc việc thực hiện các cam kết khác.
 - Những thay đổi trong nguyên tắc kế toán có tác động tới tính nhất quán của số liệu.
- (12) Dự phòng cần thiết đã được lập cho các chi phí phải gánh chịu do việc giảm giá các căn hộ Phú Hoàng Anh tới giá trị thực hiện ròng.
- (13) Mọi giao dịch bán đều đã được chốt và không có bất cứ một thoả thuận biệt lập nào với khách hàng, hoặc một điều khoản bán hàng nào, cho phép trả lại căn hộ/ đất nền đã bán, ngoại trừ trường hợp căn hộ/ đất nền bị Tôi chấm dứt hợp đồng do khách hàng không thanh toán đúng theo tiến độ thanh toán.
- (14) 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.
 - Các biên bản họp, các nghị quyết của đại hội cổ đông, HĐQT và Tổng Giám đốc.
- (15) 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.
- (16) Tôi không nhận thấy có rủi ro Báo cáo tài chính có thể chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận.
- (17) 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 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.
- (18) 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.
- (19) 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.
- (20) Các Báo cáo tài chính đã thuyết minh tất cả các vấn đề mà Tôi biết có liên quan đến khả năng hoạt động theo nguyên tắc hoạt động liên tục.
- (21) Tôi đã cân nhắc đến tất cả các bút toán điều chỉnh mà Quý vị đề nghị và xác nhận Tôi chấp nhận các bút toán điều chỉnh này, ngoại trừ các bút toán không điều chỉnh phát hiện là không trọng yếu.

Trân trọng./ 

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT.HĐQT (để báo cáo);
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tâm). 




TỔNG GIÁM ĐỐC


Nguyễn Quang Hiến



7. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.



Số: 0007/2017/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 CÔ 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 8 tháng 02 năm 2017, từ trang 6 đến trang 41 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 2016, 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.

4

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 02 năm 2017

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Vietland

NGUYỄN ĐỨC TÂN - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2666-2013-037-1

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 31/12/2016 là 35.578 cổ đông.

Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2015 vào ngày 25/03/2016.

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 cổ tức cho cổ đông đúng như kế hoạch và bảo toàn tốt nguồn vốn huy động được.

Lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế đạt 71,973 tỷ đồng chủ yếu từ lợi nhuận bán căn hộ dự án căn hộ Linh Trung mang lại..

1.1 Một số chỉ tiêu tài chính như sau:

Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn:	30,26%
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản :	30,31%
Khả năng thanh toán hiện hành:	0,87 lần
Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu:	230,43%
Vốn chủ sở hữu:	961.644.207.444đồng
Nợ phải trả:	2.215.903.453.465đồng
Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu:	19,93%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu:	15,91%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu:	5,97%

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Lợi nhuận trước thuế là 71,973 tỷ đồng, đạt 188,51 % so với kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế 57,439 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu: 5,97%

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 2017.

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 các căn hộ.

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. Trong năm 2016 đã bán được 17 nền, Dự kiến trong năm 2017 sẽ bán hết 17 nền còn lại.

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, dự kiến bán hết trong năm 2017.

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 2016.

- Kết thúc năm 2016, 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 2017 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	-	1,117	1,117
2	Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	Không tham gia điều hành	-	5,770	5,770
3	Nguyễn Quang Hiến	Thành viên	Tổng Giám đốc điều hành	-	0,213	0,213
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 ban 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 2016, có 04 cuộc họp Hội đồng quản trị.
 - + Ngày 22/01/2016, họp thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2015 và tạm thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016; giao Tổng Giám đốc tổ chức triển khai kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2015; thống nhất đề xuất về việc điều chỉnh lương Ban lãnh đạo; thống nhất đề xuất việc chi trả thù lao cho Trưởng Ban cố vấn Công ty, thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;
 - + Ngày 02/03/2016, họp thông qua văn kiện Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2015, thông qua kế hoạch nhân sự, tổng quỹ lương và hệ số lương năm 2016; thông qua kế hoạch mua sắm tài sản, máy móc, thiết bị năm 2016. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;
 - + Ngày 15/7/2016, họp thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm và kế hoạch hoạt động 6 tháng cuối năm 2016 của Công ty; thông qua chủ trương Công ty xin Ủy ban Nhân dân TP.HCM cho đóng tiền sử dụng đất 2 giai đoạn, phù hợp với tiến độ khởi công và bán hàng. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;
 - + Ngày 11/11/2016, họp thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016, ghi nhận nội dung phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2017 của Công ty; thông qua việc chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Legamex; thông qua hệ số tiền lương năm 2017. 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, 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 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 Đoàn Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm soát – Kế toán trưởng Công ty Cổ phần CT Phương Nam thuộc CT Group

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 2016 Ban kiểm soát họp 02 lần	- Ngày 23/02/2016, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty LAND SAI GON năm 2015
	- Ngày 14/11/2016, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty 10 tháng đầu năm 2016.

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: 2.396.601.208 đồng, trong đó:

- Thu nhập Chủ tịch HĐQT chuyên trách	: 1.916.601.208 đồng.
- Thù lao các thành viên HĐQT	: 312.000.000 đồng.
- Thù lao các thành viên Ban Kiểm soát	: 168.000.000 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	0,245	1.005.050	1,117
2	Nguyễn Quang Hiền	Tổng Giám đốc	33.330	0,037	191.735	0,213
Cộng			253.380	0,282	1.196.785	1,330

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

TT	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: 1.000đồng)	Số hợp đồng
1	Nguyễn Quang Hiền	Tổng Giám đốc	Hợp đồng mua bán căn hộ A-6-B-2	929.946.204	987/HĐ-LSG.KD
2	Trương Như Phúc	Thành viên HĐQT	Hợp đồng Tư vấn Thiết kế Kết cấu công trình khu chung cư Dragon Residence	3.630.000.000	01/2016/SGVN-IACM
3	Trương Như Phúc	Thành viên HĐQT	Hợp đồng Tư vấn các thủ tục xin giao đất tại Dự án Dragon Riverside City số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Tp.HCM	4.717.462.989	39/2016/HĐTV
4	Trương Như Phúc	Thành viên HĐQT	Thi công cọc thử	125.035.404.722	2152/HĐ-LSG.KHĐT và PL 01
5	Trương Như Phúc	Thành viên HĐQT	Chi phí tư vấn thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500 dự án Dragon Riverside City	4.742.100.000	42/2016/HĐTV
6	Trương Như Phúc	Thành viên HĐQT	Chi phí tư vấn thiết kế cơ điện và hạ tầng kỹ thuật DA Dragon Riverside City	4.065.000.000	02/2016/HĐKT/LG -IACM

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

Trong năm 2016 Công ty tiếp tục áp dụng đúng quy định theo Điều lệ Công ty và các Quy chế, Quy định đã ban hành.

VI/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Báo cáo kiểm toán đính kèm)

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Nguyễn Quang Hiễn

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.....	9
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	11
5. Định hướng phát triển.....	12
II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016.....	13
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	13
2. Tổ chức và nhân sự.	15
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án.	16
4. Tình hình tài chính.....	17
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.	18
6. Cổ đông nội bộ.....	19
III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	20
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016.	20
2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.....	21
3. Tình hình tài chính.....	22
4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.	23
5. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	23
6. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo kiểm toán.....	24
7. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.	27
IV/ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	29
1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	29
2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty.....	30
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị.....	31
V/ QUẢN TRỊ CÔNG TY	31
1. Hội đồng Quản trị.....	31
2. Ban Kiểm soát.	33
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.....	34
VI/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH	35