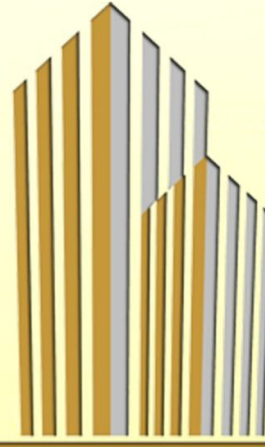


CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA

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

Điện thoại: (028) 3838 2030 - Fax (028) 3838 1626 - Website: www.landsaigon.vn



LAND SAIGON

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

The collage features several overlapping documents:

- Top Left:** A page with the heading "CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017" and a section titled "II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017". It includes a sub-section "1.1 Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Quận 5, TP. HCM (DA Dragon Riverside City)".
- Top Right:** A page with the heading "CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017" and a section titled "1.2 Dự án Chung cư Linh Trung - Quận Thủ Đức". It includes a sub-section "CÔNG TRÌNH ĐÃ ĐƯỢC THÌ CÔNG HOÀN THÀNH VÀ BÁN GIAO" and a photograph of a construction site.
- Middle Right:** A page titled "CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT BUYỀN SỔ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUNG CƯ LINH TRUNG - Q. THỦ ĐỨC, TP. HCM, NGÀY 09/11/2016".
- Bottom Left:** A page with the heading "CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017" and a section titled "I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017". It includes a sub-section "1.1 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 (DA Dragon Riverside City)".
- Bottom Right:** A page with the heading "CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017" and a section titled "I/ THÔNG TIN CHUNG". It includes a sub-section "2.1 Nguyên nhân hình thành và phát triển".

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2018

Số: 309/BC-LSG.TCKT

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



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: (028) 22418282 - (028) 38382030
- Số fax: (028) 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 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.
Ngày 28/07/2017	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2016.

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 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 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 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.

Ngày 13/01/2017

Cục thuế TP. HCM có thông báo số 404//TB-CT về việc tạm nộp tiền sử dụng đất.

Ngày 04/4/2017

Công ty đã nhận giấy phép xây dựng số 66/GPXD của Sở Xây Dựng cấp để xây dựng phần ngầm (cọc và tường vây) cho Khu nhà ở cao tầng thuộc DA Dragon Riverside City.

Ngày 19/08/2017
Dự án chính thức khởi công

***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.

* Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh tại đường Nguyễn Hữu Thọ, Quận 7, TP.HCM, do Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh, Công ty đã mua si 94 căn hộ và đến nay đã bán được 79 căn. Công ty đặt mục tiêu sẽ bán hết 15 căn còn lại



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.



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 VINA, 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.

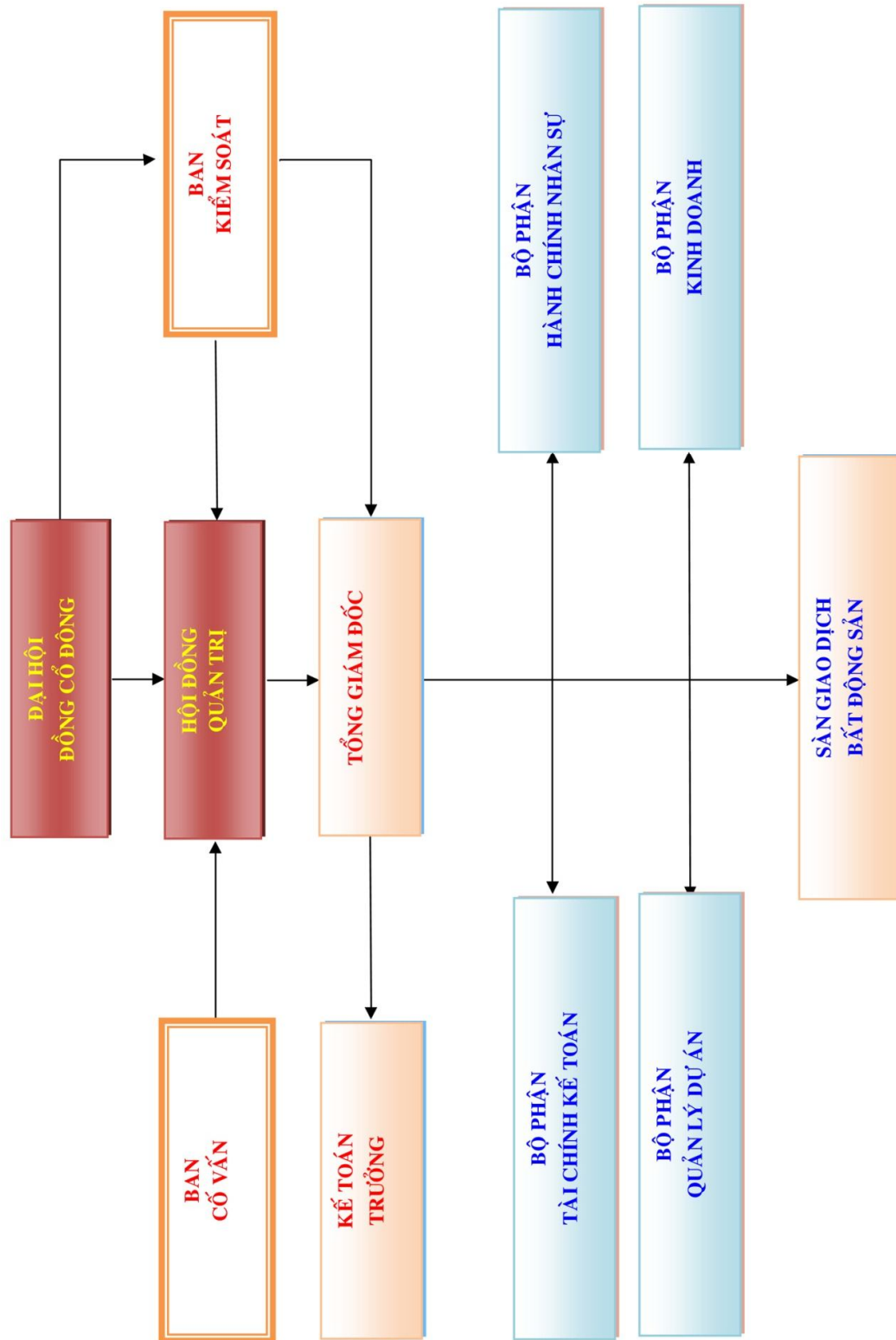
*** Bổ sung hiệu chỉnh lần 8 ngày 18/08/2014**

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 và phát triển mạng lưới 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 (Dragon Riverside City).

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 2017

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.1 Dự án Khu phức hợp cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Quận 5, TP. HCM (DA Dragon Riverside City)

Ngày 28/02/2017, Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng đã ban hành văn bản số 146/HĐXD

HĐXD-QLTK về việc thông báo kết quả thẩm định kỹ thuật phần ngầm công trình Khu chung cư cao cấp thuộc DA Dragon Riverside City.

Dự án đã được chính thức khởi công vào ngày 19/8/2017.



Ngày 04/4/2017, Công ty đã nhận giấy phép xây dựng số 66/GPXD của Sở Xây Dựng cấp để xây dựng phần ngầm (cọc và tường vây) cho Khu nhà ở cao tầng thuộc DA Dragon Riverside City.

Dự án đã triển khai hoàn tất thi công cọc thí nghiệm, tường vây, đang tiếp tục triển khai thi công cọc đại trà và dự kiến hoàn thành thi công cọc đại trà vào tháng 3/2018.

Quý 1/2018 Công ty sẽ dự kiến thi công sửa chữa văn phòng tạm làm việc tại dự án.

Công ty đang thực hiện quảng cáo

truyền thông cho dự án từ tháng 08/2017 đến 31/12/2017 và kéo dài trong năm 2018.

Đến ngày 31/12/2017, khách hàng đã



đặt giữ chỗ của các căn hộ tháp B và tháp C là 533/569 căn hộ chiếm tỷ lệ 93,67% (trong đó tháp B: 276/305 căn hộ, tháp C: 257/264 căn hộ).

1.2. Dự án Chung cư Linh Trung - Quận Thủ Đức:

Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường 16, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức với diện tích 4.075,7m², quy mô 15 tầng gồm trung tâm thương mại - dịch vụ và 259 căn hộ.

Công trình đã được thi công hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng từ ngày 26/01/2016 và đã được bàn giao cho Ban quản trị Chung cư, hoàn tất vào ngày 01/11/2016.

Công ty đã bán hết 259/259 căn hộ và 01/05 căn thương mại. Số căn thương mại còn lại Công ty sẽ bán trong năm 2018.



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 quý 1 năm 2017 Công ty đã bán hết 100% sản phẩm

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 94 căn, đến nay đã bán được 79 căn. Còn 15 căn sẽ bán hết trong năm 2018

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
Bà Trần Thị Minh Tâm

Sinh ngày: 02/01/1983 Nơi sinh: Bình Định
 CMND số : 211707787 Nơi cấp: Công an TP.HCM
 Chỗ ở hiện nay: Chung cư Linh Trung, số 8 đường 16, Linh Trung, Thủ Đức, TP.HCM.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- Tháng 11/2004 đến 11/2008: Kế toán Tổng hợp Công ty TNHH Trúc Quỳnh
- Tháng 12/2008 đến 02/2011: Kế toán tổng hợp Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Tháng 03/2011 đến 07/2017: Phó Giám đốc Bộ phận Tài chính- Kế toán Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- Tháng 08/2017 đến nay: Giám đốc Bộ phận Tài chính-Kế toán kiêm Kế toán trưởng Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na

2.2 Số lượng cán bộ, nhân viên:

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2017 là 34 cán bộ nhân viên. Trong năm có 14 lao động thôi việc và tuyển dụng mới 11 lao động. Mức lương bình quân của CBNV là 27,6 triệu đồng/người/tháng, tăng 5% so với năm 2016 (lao động bình quân 32 người/tháng).



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

- Đối với dự án **Khu phức hợp cao ốc văn phòng – thương mại – khách sạn và chung cư tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Quận 5, TP. HCM** (DA Dragon Riverside City), dự án đã được chính thức khởi công vào ngày 19/8/2017.

- Dự án đã triển khai hoàn tất thi công cọc thí nghiệm, tường vây, đang tiếp tục triển khai thi công cọc đại trà và dự kiến hoàn thành thi công cọc đại trà vào tháng 3/2018.

- 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 2016 và 2017:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	% Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	4.024.014	3.177.548	+127%
Doanh thu thuần	37.475	232.807	- 84%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.529	44.557	- 92%
Doanh thu hoạt động tài chính	28.951	125.113	- 76,8%
Doanh thu khác	1.818	3.171	- 42,6%
Lợi nhuận trước thuế	4.316	71.973	- 94%
Lợi nhuận sau thuế	3.260	57.439	- 94%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2016	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,53	0,87	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,24	0,72	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	76%	70%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	318%	230%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0,45	1,09	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản (%)	1%	7%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,09	0,25	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0034	0,059	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,00081	0,018	

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 tổ chức và cá nhân:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông là tổ chức	4	24.278.965	29,98%
2	Cổ đông là cá nhân	33.568	65.721.035	73,02%
	Cộng	33.572	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	33.566	27.062.046	30,07%
	Cộng	33.572	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	33.571	87.750.000	97,50%
	Cộng	33.572	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	33.571	89.970.000	99,967%
2	Cổ đông nước ngoài	1	30.000	0,033%
	Cộng	33.572	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 31/12/2017 như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
A. Hội đồng Quản trị			6.147.601	6,831%
1	Võ Hữu Thiện	Chủ tịch HĐQT	955.050	1,061%
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 Hiền	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.

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2017	THỰC HIỆN 2017	Tỷ lệ TH/KH
A	Tổng doanh thu	161.592	68.243	42,23%
1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	97.787	37.475	38,32%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	62.690	28.950	46,18%
-	<i>Tiền lãi ngân hàng</i>	<i>1.285</i>	<i>1.623</i>	129,00%
-	<i>Lãi đầu tư trái phiếu</i>	<i>40.152</i>	<i>5.010</i>	12,50%
-	<i>Lãi góp vốn hợp tác đầu tư</i>	<i>21.253</i>	<i>22.318</i>	105,01%
3	Doanh thu khác	1.115	1.818	163,05%
B	Tổng chi phí	123.926	63.927	51,58%
1	Giá vốn hàng bán	89.546	33.946	37,91%
2	Chi phí bán hàng	4.644	2.998	64,56%
3	Chi phí tài chính	22.098	22.098	100,00%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.638	4.283	75,97%
5	Chi phí khác	2.000	602	30,10%
C	Lợi nhuận trước thuế	37.666	4.316	11,46%

2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.

Năm 2017 Công ty tập trung chính là xây dựng và tổ chức bán hàng dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dự án Dragon Riverside City). Doanh thu của dự án dự sẽ được ghi nhận vào năm 2020.

3. Tình hình tài chính.

3.1. Tình hình tài sản:

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

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2017 là: 4.024.013.603.989 đồng

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2016: 2,38%

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2017: 0,11%

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 đã thực hiện khởi công vào năm 2017 và bán hàng chính thức vào năm 2018.

- 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.

TT	Nợ phải trả	Số tiền
1	Phải trả người bán ngắn hạn	3.439.890.480
2	Người mua trả tiền trước	233.712.693
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	469.194.359
4	Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.475.940.155.000
5	Phải trả người lao động	1.105.406.984
6	Chi phí phải trả ngắn hạn khác	8.101.232.142
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	200.000.000.000
8	Quỹ khen thưởng phúc lợi	137.982.675
9	Các khoản phải trả dài hạn khác	1.371.589.263.384
Tổng Cộng (1+2+3+4+5+6+7+8)		3.061.016.837.717

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 2017, 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**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 03 năm 2018

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 2017 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 133-01/2017/HĐKT ngày 5 tháng 10 năm 2017, 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, ngoài các tài sản thế chấp đã thuyết minh trên Báo cáo tài chính.
- (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 Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028)22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

1/3

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM
THƯ GIẢI TRÌNH CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- (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 6 tháng 3 năm 2018.
- (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. Không có bất kỳ hàng tồn kho nào được ghi nhận theo giá trị vượt quá giá trị thuần có thể thực hiện được.
- (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, chuyển 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.

531894
CÔNG TY
CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN
SÀI GÒN VIỆT NAM
TP. HCM



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

THƯ GIẢI TRÌNH CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- (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) 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 chúng tôi biết.
- (21) Hiện tại, không có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải xem xét lại số liệu đã trình bày trong Báo cáo tài chính hoặc phải thuyết minh bổ sung. Tôi sẽ thông báo cho Quý vị nếu có bất kỳ sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày lại số liệu hoặc thuyết minh bổ sung trong Báo cáo tài chính.
- (22) 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.
- (23) 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, 



NGUYỄN QUANG HIỀN
Tổng Giám đốc




CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VIỆT NAM

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

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

3/3

7. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.



Số: 0030/2018/BCTC-KTV

02 Huỳnh Khuong Ninh Street
 District 1, Ho Chi Minh City
 Tel: (84-28) 39105401
 Fax: (84-28) 39105402
 Email: vietland@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 VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Việt Nam, được lập ngày 6 tháng 3 năm 2018, từ trang 6 đến trang 41 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 6 tháng 3 năm 2018

Công ty TNHH Kiểm toán - Tư vấn Đất Việt



NGUYỄN CAO HOÀI THU - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0474-2018-037-1

NGUYỄN ĐỨC TẤN - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2666-2018-037-1

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 31/12/2017 là 33.572 cổ đông.

Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2016 vào ngày 28/07/2017.

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.

Lợi nhuận trước thuế đạt 3,259 tỷ đồng

1.1 Một số chỉ tiêu tài chính như sau:

Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn:
23,9%

Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản :
64%

Khả năng thanh toán hiện hành:
1,53 lần

Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu:
318%

Vốn chủ sở hữu: : 962.996.766.272đồng

Nợ phải trả: 3.061.016.837.717đồng

Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu:
11,5%

Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu:
0,36%

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Lợi nhuận trước thuế là 4,316 tỷ đồng, đạt 11 % so với kế hoạch.

Lợi nhuận sau thuế 3,259 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu: 0,36%

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. Đã chính thức khởi công ngày 19/08/2017.

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

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. Trong năm 2017 đã bán hết.

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 79 căn và còn lại 15.

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 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cả năm 2017.

- Kết thúc năm 2017, 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, 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), 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	1,061	1,061
2	Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT	Không tham gia điều hành	0	5,770	5,770
3	Nguyễn Quang Hiễn	Thành viên	Tổng Giám đốc điều hành	0	0,213	0,213
4	Nguyễn Thanh Quang	Thành viên	Không tham gia điều hành	0	0	0
5	Nguyễn Thành Mỹ	Thành viên	Không tham gia điều hành	0	0	0

1.2. Các tiểu 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 14/3/2017, họp thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2016 đã được kiểm toán; thông qua dự thảo các chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2017; thông qua thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm tài chính 2016. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;

+ Ngày 15/3/2017, họp thông qua việc hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Khu du lịch Bắc Mỹ An và thông qua việc ký kết Hợp đồng tổng thầu thi công khu chung cư Dragon Residence (tên mới là Dragon Hill Premier) thuộc DA Dragon Riverside City với Công ty Cổ phần Kiến trúc Tư vấn quản lý Đông Dương. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;

+ Ngày 02/6/2017, họp thông qua văn kiện Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2016; thông qua nội dung cập nhật điều chỉnh các quy định, quy chế của Công ty. Kết quả 100% thành viên tham dự cuộc họp thống nhất thông qua các nội dung đã đề ra;

+ Ngày 14/9/2017, họp thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 08 tháng đầu năm và ước thực hiện cả năm 2017; thông qua việc cập nhật điều chỉnh Quy chế chi tiêu nội bộ của Công ty. 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 Nguyễn Thị Thúy Lâm	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Land Sai Gon – Giám đốc khối tài chính Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long
Ông Đào Ngọc Phương Nam	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Land Sai Gon- Phó Phòng Tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Gia.
Bà Đoàn Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Land Sai Gon- Kế toán trưởng Công ty ty TNHH MTV Thương mại Vĩnh Trí

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 2017 Ban kiểm soát họp 02 lần	- Ngày 10/02/2017, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty LAND SAI GON năm 2016
	- Ngày 20/10/2017, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty 09 tháng đầu năm 2017.

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: 2.452.492.403 đồng, trong đó:

- Thu nhập Chủ tịch HĐQT chuyên trách	: 1.972.492.403 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 Việt Nam: 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	1.005.050	1,117	955.050	1,061%
Cộng			1.005.050	1,117	955.050	1,061%

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: đồng)	Số hợp đồng
1	Nguyễn Quang Trung	Phó CT. HĐQT	Hợp đồng tư vấn triển khai đầu tư kinh doanh dự án	36.000.000.000	Hợp đồng không số, lập ngày 01/04/2017

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

Trong năm 2017 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 đã gửi bản in và file đến UBCK NN ngày 06/03/2018)

Nơi nhận:

- UB.CKNN;
- Lưu VT, BP.HCNS, BP.TC-KT (Toàn, Tâm)

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Hiến

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.....	10
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	12
5. Định hướng phát triển.....	13
II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017	14
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	14
2. Tổ chức và nhân sự.	16
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án.	18
4. Tình hình tài chính.....	18
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.	19
6. Cổ đông nội bộ.....	21
III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	21
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016.....	21
2. Những tiến bộ công ty đã đạt được.....	22
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	34