



TỔNG CTY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MTV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

205-207-209 Lý Thường Kiệt – P6 – Quận Tân Bình Thành Phố Hồ Chí Minh

ĐT : 08.38.640.129

Fax: 08.38.653.290

Số : 300/BC-CTY ngày 30 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

Tháng 03/2018



I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát :

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303240995 đăng ký thay đổi lần thứ 6, ngày 22 tháng 04 năm 2014.
- Vốn điều lệ: **80.600.000.000 đồng**
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu :80.600.000.000 đồng
- Địa chỉ : 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Tp. HCM
- Số điện thoại : 84-8-38640129
- Số fax : 84-8-38653290
- Website :<http://www.tanbinhres.com>

2. Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình là đơn vị được chuyển đổi sở hữu từ một doanh nghiệp nhà nước Công ty Kinh Doanh và Phát Triển Nhà Quận Tân Bình, tiền thân là Đội kiến trúc 304 được thành lập ngày 10/9/1976 trực thuộc Ban xây dựng nhà đất và công trình công cộng Quận Tân Bình. Quá trình hoạt động đơn vị đã được chuyển đổi tên qua các giai đoạn như sau:

- Năm 1979 đổi tên thành Đội xây dựng sửa chữa nhà Tân Bình.
- Tháng 5/1982 chuyển thành Xí nghiệp xây dựng và sửa chữa nhà Tân Bình.
- Tháng 3/1989 chuyển thành Công ty Phát triển nhà Tân Bình.
- Tháng 12/1990 được đổi tên thành Công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà Quận Tân Bình trực thuộc UBND quận Tân Bình.
- Đến đầu năm 1998 Công ty được sát nhập và trở thành Công ty thành viên của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn (Trực thuộc UBND Tp. HCM).
- Đầu năm 2004 thực hiện chủ trương cổ phần hóa Doanh nghiệp nhà nước **Công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà Tân Bình được chuyển đổi sở hữu thành Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình** theo quyết định 5757/QĐ.UB ngày 31/12/2003 của UBND Tp. HCM.
- Từ ngày **01/4/2004**, Công ty Cổ Phần Địa Ốc Tân Bình chính thức đi vào hoạt động theo mô hình mới.
- Ngày 07/03/2013, UBND Tp. HCM đã có quyết định 1122/QĐ-UBND “Về việc xác định giá trị phần vốn nhà nước đến thời điểm quyết toán chuyển thể Công ty Kinh doanh và Phát triển Nhà Tân Bình thuộc Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên.

*** Các sự kiện khác :**

- Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình đề nghị UBND Thành phố công nhận danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc năm 2017”
- Đề nghị UBND Thành phố tặng Bằng khen “đã có thành tích xuất sắc trong 02 năm 2016 - 2017”
- Công ty đang đề nghị Ban thi đua khen thưởng Tp. HCM đề nghị Chính phủ tặng Huân chương lao động Hạng I (*Thành tích tính đến thời điểm năm 2017*)

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

***Ngành nghề kinh doanh :**

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết : Kinh doanh nhà, kinh doanh công trình dân dụng – công nghiệp</i>	6810
2	Xây dựng nhà các loại <i>Chi tiết : Xây dựng nhà; Xây dựng khác (Sửa chữa công trình)</i>	4100
3	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ <i>Chi tiết : Xây dựng, sửa chữa các công trình giao thông theo phân cấp</i>	4210
4	Hoạt động thiết kế dân dụng <i>Chi tiết : Trang trí nội thất</i>	7410
5	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét <i>Chi tiết Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng (không hoạt động tại cơ sở)</i>	2392
6	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết : Kinh doanh vật liệu xây dựng, vật tư, nguyên liệu phục vụ xây dựng và trang trí nội thất</i>	4663
7	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan <i>Chi tiết : Đại lý kinh doanh xăng dầu (Trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn)</i>	4661
8	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết : Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản (Trừ tư vấn mang tính pháp lý)</i>	6280
9	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết : Tư vấn đầu tư (Trừ tư vấn tài chính, kế toán)</i>	6619
10	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>Chi tiết : Tư vấn xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình. Lập dự toán công trình. Giám sát thi công xây dựng dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình xây dựng. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng.</i>	7110
11	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết : Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, trang trại để chuyển nhượng hoặc cho thuê. Đầu tư xây dựng, kinh doanh nghỉ trang.</i>	4290
12	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết : Mua bán vật liệu trang trí nội thất</i>	4669
13	Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy khác <i>Chi tiết : Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng và trang trí nội thất</i>	4659
14	Sản xuất khác chưa phân vào đâu <i>Chi tiết : Sản xuất vật liệu trang trí nội thất (Không hoạt động tại trụ sở)</i>	3290

*** Địa bàn kinh doanh:**

- Kinh doanh các căn hộ chung cư Khuông Việt – Phường Phú Trung – Quận Tân Phú, TP.HCM.
- Các mặt bằng kinh doanh-thương mại tại chung cư Lô A và Lô M cư xá Bàu Cát II, Phường 10, Quận Tân Bình, TP.HCM.
- Thực hiện hợp tác đầu tư kinh doanh dự án tại khu dân cư Phường 7 – Quận 8 với Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn – Chợ Lớn.
- Nghiên cứu thực hiện dự án cao ốc văn phòng Công ty tại 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, TP. HCM.
- Dự án cao ốc văn phòng hoặc nhà ở xã hội tại khu Cư xá Bàu Cát II, Phường 10, Q. Tân Bình, TP. HCM.
- Dự án căn hộ cao tầng tại số 4 Lương Thế Vinh, Quận Tân Phú (hợp tác với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5)
- Triển khai thực hiện các dự án được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên giao trên địa bàn TP.HCM (nếu có).

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

- Công ty hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần có vốn Nhà nước chiếm 51%. Tổng số CB-CNV toàn Công ty đến thời điểm hiện nay là 65 người. Bộ máy quản lý gồm:

- + Đại hội đồng Cổ đông
- + Hội đồng Quản trị
- + Ban Tổng Giám đốc
- + Giám đốc các Bộ phận và Xí nghiệp trực thuộc
- + Đội trưởng các Đội thi công, Tổ thi công
- Các Bộ phận và Xí nghiệp trực thuộc gồm có :
 - + Bộ phận Tổ chức Hành chính
 - + Bộ phận Tài vụ
 - + Bộ phận Kế hoạch Đầu tư
 - + Bộ phận Kỹ thuật
 - + Sàn Giao dịch Bất động sản
 - + Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế
 - + Xí nghiệp Xây lắp công trình II

- Các Xí nghiệp hoạt động hạch toán phụ thuộc, có con dấu riêng. Hoạt động theo quy chế hoạt động của từng Xí nghiệp và của Công ty. Ngoài ra, còn có các Hội đồng, Ban, Tổ nghiệp vụ chức năng để thực hiện các nhiệm vụ chung của Công ty.

5. Định hướng phát triển của Công ty:

*** Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:**

Tiếp tục duy trì và mở rộng phạm vi hoạt động trên các lĩnh vực Công ty có thể mạnh như:

Xây dựng các căn hộ chung cư có giá bán phù hợp với thị trường, phục vụ đối tượng là người có thu nhập thấp, người có thu nhập trung bình với chế độ thanh toán và hỗ trợ thanh toán linh hoạt. Thiết kế, thi công xây lắp, quản lý phát triển dự án đầu tư kinh doanh Bất Động Sản.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

Mở rộng hình thức liên doanh liên kết, hợp tác đầu tư để nâng cao khả năng triển khai thực hiện dự án và hiệu quả đầu tư nhằm cố gắng bảo đảm duy trì tốc độ tăng trưởng, tạo công ăn việc làm cho người lao động và gia tăng lợi ích cho các cổ đông tạo sự gắn bó lâu dài giữa các cổ đông, giữa người lao động với Công ty.

***Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

• Về trung hạn:

- Nhằm tạo nguồn vốn phục vụ cho các hoạt động kinh doanh các năm tiếp theo, Công ty đã tăng cường quảng cáo tiếp thị kết hợp xây dựng các chương trình khuyến mãi theo hướng vừa bảo đảm hiệu quả kinh doanh vừa thật sự có tác dụng kích thích sức mua của khách hàng để nâng cao khả năng bán ra các căn hộ chung cư tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư, đặc biệt là dự án Chung cư Khuông Việt.

- Tập trung mọi nguồn vốn và lực để tiếp tục thi công các dự án chung cư do Công ty làm chủ đầu tư, hạn chế tối đa việc vay vốn ngân hàng để thực hiện đầu tư nhằm giảm giá thành sản phẩm, tạo điều kiện thuận lợi cho việc huy động vốn để thi công các giai đoạn tiếp theo và bàn giao nhà cho khách hàng đúng thời hạn trong hợp đồng.

- Tập trung cân đối nguồn vốn và phối hợp tốt với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn trên cơ sở hợp đồng hợp tác đầu tư đã ký giữa hai bên để tổ chức đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu dân cư phường 7 quận 8 theo phương án đền bù đã được phê duyệt.

- Tập trung cân đối nguồn vốn để hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đầu tư xây dựng dự án căn hộ cao tầng tại số 4 Lương Thế Vinh, Quận Tân Phú.

- Triển khai các dự án nhà ở được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH – MTV giao để có dự án gói đầu cho các năm tiếp theo (nếu có).

- Quan tâm theo dõi, tham gia đấu thầu, nhận thầu thiết kế, thi công xây lắp bên ngoài để giải quyết việc làm cho người lao động của các Xí nghiệp trực thuộc và tạo doanh thu xây lắp, doanh thu thiết kế cho Công ty.

• Về dài hạn:

- Tiếp tục tập trung đầu tư vào các lĩnh vực chính như đầu tư xây dựng kinh doanh về nhà ở, ưu tiên cho các dự án xây dựng chung cư, hạn chế tối đa đầu tư vào lĩnh vực trái ngành Công ty chưa có kinh nghiệm.

- Nghiên cứu mở rộng phương thức đầu tư vào lĩnh vực xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê tại trụ sở văn phòng Công ty hiện hữu và tại dự án cư xá Bàu Cát 2, Phường 10, Quận Tân Bình.

- Nghiên cứu chuyên sang đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại dự án cư xá Bàu Cát 2, Phường 10, Quận Tân Bình.

- Cân đối vốn và nguồn vốn trong từng giai đoạn, cân nhắc kỹ hiệu quả để có quyết định đầu tư vừa sức, không thực hiện đầu tư dàn trải vượt quá khả năng cân đối tài chính của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Thị trường bất động sản đã trầm lắng rất nhiều năm nay. Từ tháng 6/2016 đến nay thị trường đã ấm dần lên, tín hiệu tích cực hơn, cụ thể giao dịch BĐS qua từng tháng

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

tăng dần. Giá bất động sản đến nay đã giữ ổn định và tiếp cận gần với giá trị thực. Đó là những dấu hiệu rất tích cực của một thị trường BĐS bền vững. Thêm vào đó, tín dụng BĐS tăng, nhu cầu vay BĐS tăng, ngân hàng dễ dàng hơn trong việc cho vay mua BĐS.

- Năm 2017, với đà đi lên của thị trường BĐS, cộng với những tín hiệu tích cực đến từ Luật nhà ở, Luật kinh doanh BĐS sửa đổi được thông qua, mở rộng hơn đối tượng người nước ngoài tham gia vào thị trường, đối tượng có nhu cầu nhà ở tăng lên.

- Hòa cùng tình hình chung của cả nước, là một đơn vị chuyên doanh về đầu tư và kinh doanh căn hộ chung cư, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình cũng được thuận lợi từ những tác động tích cực của thị trường, hơn nữa nhờ sự đoàn kết nỗ lực phấn đấu chung giữa Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty, Công ty đã thực hiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017.

• *Những thay đổi chủ yếu trong năm 2017:*

- Đứng trước tình hình khó khăn chung của thị trường, Hội Đồng Quản Trị Công ty đã bàn bạc thống nhất với Ban điều hành Công ty và đi đến quyết định sẽ tiến hành thi công dự án chung cư Khuông Việt bằng nguồn vốn tự có hạn chế tối đa việc sử dụng vốn vay để hạ giá thành sản phẩm. Đến cuối năm 2017 đã hoàn thành chung cư đúng tiến độ đề ra và kịp bàn giao nhà cho khách hàng.

- Khâu kinh doanh nhà đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, niềm nở, tận tình đối với khách hàng và đảm bảo qui trình mua bán, chuyển nhượng nhà đất đúng quy định của nhà nước. Thực hiện nghiêm túc theo các qui định và pháp luật liên quan, đúng quy chế, quy định của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV trong lĩnh vực hoạt động SXKD, liên kết liên doanh với các thành viên trong TCTY để cùng nhau hỗ trợ, thúc đẩy SXKD. Đặc biệt trong năm 2017, nhờ vào sự nỗ lực không ngừng, từng bước tháo gỡ những khó khăn trong xây dựng và đưa ra những phương án tối ưu trong việc bán nhà như chỉ đạo phương pháp tiếp thị quảng cáo, chiết khấu để bán các căn hộ chung cư của Ban Tổng Giám đốc Công ty, tính đến cuối năm 2017 đã bán được 180 căn hộ chung cư Khuông Việt và đã bàn giao được cho khách hàng 95 căn hộ.

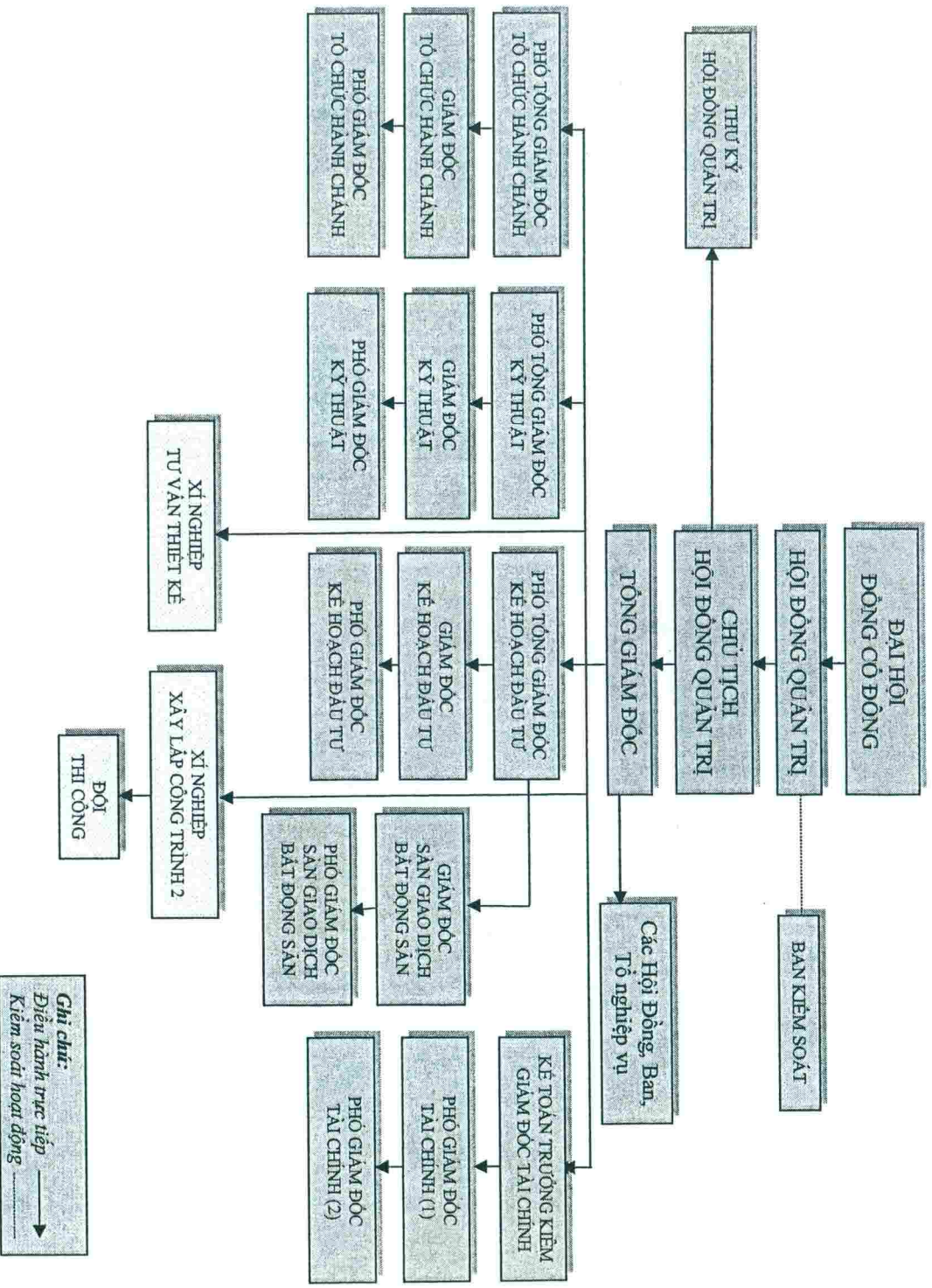
• *Tình hình thực hiện so với kế hoạch năm 2017:*

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu	Tr.đồng	92.000	139.179	151,28%
2	Nộp ngân sách	“	6.188	8.107	131,01%
3	Lợi nhuận	“	7.260	8.897	122,55%
4	Cổ tức	%	10%	10%	100%

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

2. Tổ chức và nhân sự:

** Cơ cấu tổ chức của Công ty:*



Ghi chú:
 Đường hành trực tiếp —————>
 Kiểm soát hoạt động - - - - ->

* Lý lịch Ban điều hành:

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Sinh năm 1965 tại Sài Gòn, Kỹ sư xây dựng. Ông còn là Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Tổng Giám Đốc Công ty

Bà Nguyễn Thị Thúy Phương

Sinh năm 1965 tại Đà Nẵng, Cử nhân Lưu trữ - Quản trị văn phòng. Bà còn là Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Phó Tổng Giám Đốc TC-HC Công ty

Ông Nguyễn Hồ Lan

Sinh năm 1970 tại Phú Thọ, Cử nhân Kinh tế - Cử nhân Luật. Ông còn là Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

Phó Tổng Giám Đốc KH-ĐT Công ty

Ông Nguyễn Thành Danh

Sinh năm 1972 tại Tây Ninh, Kiến trúc sư

Phó Tổng Giám Đốc Kỹ thuật Công ty

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư trong năm 2018, không nhằm tăng trưởng doanh thu mà bán hàng bằng mọi giá, không chạy theo biến động của thị trường.

- Về triển khai thực hiện các dự án:

+ Tiếp tục xây dựng hoàn thiện dự án chung cư Khuông Việt tại số 341/13A đường Khuông Việt phường Phú Trung quận Tân Phú, hoàn thành và bàn giao nhà cho khách hàng vào cuối năm 2017.

+ Đối với dự án khu dân cư phường 7 - quận 8 (diện tích 75.797 m²) Công ty hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn với tỷ lệ góp vốn 30%, Công ty tiếp tục phối hợp tốt với chủ đầu tư để tổ chức đền bù giải phóng mặt bằng phần diện tích chưa đền bù giải tỏa theo phương án đã được UBND quận 8 phê duyệt.

+ Ngoài các dự án trên, đề tạo dự án gói đầu Công ty sẽ triển khai:

▪ Dự án Văn phòng Công ty tại 205-207-209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình: Công ty sẽ tiếp tục thuê đất của Nhà nước, khi có điều kiện sẽ đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng vừa làm văn phòng Công ty vừa cho thuê nhiều tầng.

▪ Dự án cao ốc văn phòng tại khu Cư xá Bàu Cát 2, Phường 10, Quận Tân Bình: tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có thể đưa vào khai thác, chuyển nhượng hoặc chuyển sang xây dựng nhà ở xã hội.

▪ Dự án căn hộ cao tầng tại số 4 Lương Thế Vinh, Quận Tân Phú: tập trung cân đối nguồn vốn để hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đầu tư xây dựng với tỷ lệ góp vốn dự kiến 20%.

▪ Triển khai các dự án nhà ở được TCTY Địa ốc Sài Gòn TNHH - MTV giao trên địa bàn TP.HCM (nếu có)

4. Tình hình tài chính:

a. Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	329.833.633.157	236.768.465.217	139,31%
Doanh thu thuần	139.179.488.907	14.195.219.550	980,47%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.812.559.313	(14.531.877.128)	161%
Lợi nhuận khác	84.478.834	23.000.200.382	0,37%
Lợi nhuận trước thuế	8.897.038.147	8.468.323.254	105,06%
Lợi nhuận sau thuế	7.122.368.919	6.380.508.599	111,63%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm	tăng (giảm)
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn : (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	2,17	4,41	49,2%
+ Hệ số thanh toán nhanh : (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,20	0,86	139,5%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,43	0,19	226,32%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,74	0,23	321,74%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay tồn kho	83%	0.1%	830%

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	42,2%	6,00%	703,33%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,05	0,44	11,36%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,04	0,03	133,33%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,02	0,03	66,67%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,06	(1,02)	105,88%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**a. Cổ phần :**

- Tổng số cổ phiếu thường: 8.060.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 8.060.000 cổ phiếu.
- Về hạn chế chuyển nhượng: Không có số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng.

b. Cơ cấu cổ đông :

Loại hình	Số lượng cổ đông sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1. Nhà nước	1	4.110.600	51
2. Hội đồng quản trị	4	58.830	0,73%
3. Ban kiểm soát	1	56.340	0,699%
4. Cổ đông pháp nhân	6	969.530	12,03%
5. CB.CNV	16	239.456	2,971%
6. Cổ đông khác	176	2.625.244	32,571%
Cộng	204	8.060.000	100

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu : Không**d. Giao dịch cổ phiếu quỹ : Không****e. Các chứng khoán khác : Không****III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc:****1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2017, trong bối cảnh tình hình kinh tế trong nước vẫn còn bị ảnh hưởng bởi những khó khăn chung của thế giới, thị trường Bất Động Sản chưa thật sự khởi sắc, sức mua chưa cao đã làm cho nhiều đơn vị kinh doanh Bất Động sản gặp khó khăn rất lớn về nguồn vốn để duy trì hoạt động đầu tư và kinh doanh Bất Động Sản thậm chí nhiều đơn vị phải bán giảm giá nhằm sớm thu hồi vốn, tình hình trên đã làm nảy sinh sự cạnh tranh gay gắt trong lĩnh vực mua bán các căn hộ chung cư giữa các Doanh nghiệp kinh doanh Bất Động Sản dẫn đến tình hình tiêu thụ sản phẩm căn hộ chung cư hết sức khó khăn.

Đứng trước tình hình trên là một đơn vị chuyên doanh về đầu tư và kinh doanh căn hộ chung cư, Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình cũng không thể tránh được các tác động tiêu cực của thị trường tuy nhiên nhờ sự đoàn kết nỗ lực phấn đấu chung giữa Hội Đồng

Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty, Công ty đã vượt qua khó khăn và thực hiện hoàn thành kế hoạch Sản xuất kinh doanh năm 2017.

Để có thể vượt qua khó khăn và hoàn thành vượt mức kế hoạch năm 2017 như trên Công ty đã có những giải pháp chủ yếu như sau:

- Tiếp tục củng cố và xây dựng thương hiệu Công ty thông qua việc thực hiện nghiêm túc các cam kết và nghĩa vụ hậu mãi đối với khách hàng.

- Tiếp tục áp dụng các chính sách khuyến mãi và chế độ thanh toán hợp lý để phù hợp với xu thế chung nhằm kích thích sức mua đồng thời tăng cường công tác tiếp thị quảng cáo rộng rãi trong đó nhấn mạnh các điểm lợi thế về căn hộ Công ty đang rao bán. Các giải pháp này đã phát huy hiệu quả tốt thể hiện ở chỗ: mặc dù so với một số doanh nghiệp khác thì chương trình khuyến mãi của Công ty hết sức khiêm tốn, tuy nhiên tính đến cuối năm 2017 Công ty đã bán được 180 căn hộ chung cư Khuông Việt trên tổng số 233 căn hộ của dự án, và đã bàn giao được cho khách hàng 95 căn hộ, điểm này cũng thể hiện tinh thần kiên định của lãnh đạo Công ty trong công tác điều hành hoạt động kinh doanh cụ thể là Công ty không chạy theo biến động của thị trường để bán căn hộ bằng mọi giá. Nhờ vậy, Công ty vẫn còn quỹ nhà dự trữ để bán ra trong năm sau.

- Giữ vững sự đoàn kết thống nhất trong nội bộ Công ty, đảm bảo tốt chế độ lương, thưởng và các quyền lợi khác để người lao động yên tâm công tác.

- Trả cổ tức cho cổ đông theo đúng tinh thần của Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông.

2. Tình hình tài chính

a) **Tình hình tài sản:** Tổng tài sản của công ty tại thời điểm 31/12/2017 là : 329.833.633.157, tăng 93.065.167.940 đ so với thời điểm 31/12/2016, chủ yếu là do tăng khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn.

b) **Tình hình nợ phải trả :** Năm 2017, nợ phải trả của Công ty tăng 95.744.953.996 đ, chủ yếu do tăng khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn, tăng khoản vay và nợ thuế tài chính.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

- Công ty lựa chọn mô hình “*Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án*”, nhân sự của bộ phận Quản lý dự án lấy từ nhân sự của các bộ phận nên tiết kiệm được một phần chi phí quản lý dự án. Đã tập trung rất nhiều vào việc thiết lập và vận hành hệ thống quản lý và hệ thống kiểm soát công ty, bao gồm: Sơ đồ cơ cấu tổ chức; phân công phân nhiệm cho từng bộ phận, cho từng cá nhân; cơ chế phối hợp giữa các cá nhân trong một bộ phận và giữa các bộ phận trong toàn công ty. Đặc biệt trong sơ đồ tổ chức chủ yếu là theo sơ đồ chức năng, bên cạnh đó có một số bộ phận tham mưu như Tổ khai thác kinh doanh, Tổ thẩm định, Tổ chuyên gia mời thầu, các Hội đồng và một bộ phận quan trọng là quản lý thực hiện dự án.

- Các biện pháp kiểm soát: Công ty có Ban kiểm soát và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Trong năm 2018 mặc dù Chính phủ đã có những chính sách để vực dậy thị trường Bất Động Sản. Tuy nhiên, việc cạnh tranh mua bán căn hộ chung cư vẫn diễn ra sự cạnh tranh gay gắt, do các khó khăn dồn nén từ các năm trước buộc các Doanh nghiệp phải tiếp tục giảm giá bán để tăng sức cạnh tranh nhằm giải quyết bài toán khó khăn về vốn, duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh. Trước tình hình giá bán chưa thể tăng trong khi chi phí đầu

vào ngày càng tăng dẫn đến luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh Bất Động Sản trong thời điểm này.

Tuy nhiên, với tinh thần quyết tâm phấn đấu vượt khó lãnh đạo Công ty vẫn đang ký thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch trong năm 2018 như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch
1	Doanh thu	Triệu đồng	100.000
2	Nộp ngân sách	“	6.800
3	Lợi nhuận	“	8.000
4	Cổ tức	%	12%

Để có thể hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch của năm 2018, Công ty đề ra một số biện pháp thực hiện chủ yếu như sau:

a. Đối với hoạt động kinh doanh:

- Tập trung mọi nỗ lực vào việc thúc đẩy khả năng bán ra các căn hộ chung cư Khuông Việt – phường Phú Trung – Quận Tân Phú để vừa có thể hoàn thành kế hoạch trong năm nay và năm sau cùng như bảo đảm nguồn vốn cho việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh những năm tiếp theo. Nghiên cứu áp dụng các chương trình khuyến mãi, quảng cáo tiếp thị hiệu quả có sức hấp dẫn đối với khách hàng để thúc đẩy tiến trình trên; duy trì việc cho thuê siêu thị chung cư lô M Bàu Cát II và mặt bằng kinh doanh tầng trệt chung cư Lô A – Bàu Cát II nhằm bổ sung nguồn doanh thu trong năm.

- Hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đất cao ốc văn phòng tại khu cư xá Bàu Cát II để có thể đưa vào khai thác, chuyển nhượng hoặc chuyển sang làm nhà ở xã hội.

b. Đối với hoạt động tài chính:

- Cân đối vốn hiện có, kết hợp với vay vốn Ngân hàng để bảo đảm vốn cho thi công tại dự án chung cư do Công ty làm chủ đầu tư hoặc triển khai một dự án khác theo hình thức hợp tác kinh doanh.

- Tăng cường thực hiện tốt công tác theo dõi, đôn đốc thu nợ mua nhà trả góp theo định kỳ nhằm có kế hoạch quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn, nguồn thu của Công ty, hạn chế việc khách hàng chiếm dụng vốn.

- Tích cực phối hợp với Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Tân Định và các ngân hàng khác để có các chương trình hỗ trợ cho vay mua nhà trả góp để giúp khách hàng có khó khăn về vốn có thể tiến hành ký hợp đồng mua nhà trả góp với Công ty.

- Nghiên cứu thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn xây dựng bệnh viện Chợ Rẫy – Phnông phênh, Ngân hàng HD Bank, Công ty Sadeco nhằm tập trung vốn triển khai các dự án mới.

c. Đối với hoạt động phát triển dự án đầu tư :

- Tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng Dự án phường 7 quận 8.

- Cân đối nguồn vốn để hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần phát triển Địa ốc Sài Gòn, 5 đầu tư xây dựng dự án căn hộ cao tầng tại số 4 Lương Thế Vinh, Quận Tân Phú.

- Tập trung nghiên cứu khả năng chuyển đổi khu đất văn phòng hiện hữu triển khai xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê.

- Tập trung nghiên cứu khả năng chuyển đổi khu đất cao ốc văn phòng tại khu cư xá Bàu Cát II để có thể chuyển nhượng hoặc chuyển sang làm nhà ở xã hội.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

- Tập trung tìm kiếm các dự án mới trên địa bàn Thành phố và các tỉnh lân cận để tạo dự án gối đầu cho các năm tiếp theo.
- Tập trung tìm kiếm các mặt bằng, nhà phố trên địa bàn Thành phố có tiềm năng kinh doanh để khai thác trong khi chưa triển khai các dự án lớn.
- Triển khai dự án nhà ở khác nếu được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV giao.

d. Hoạt động thi công, xây lắp :

- Tập trung hoàn thiện các căn hộ chưa bàn giao và chưa bán tại dự án chung cư Khuông Việt.
- Tập trung nghiên cứu việc sử dụng các loại vật liệu nhẹ có giá thành rẻ trong quá trình thi công theo công nghệ mới hiện nay để có thể góp phần làm giảm giá thành sản phẩm khi thi công các dự án mới.
- Tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi cho các Xí Nghiệp tham gia đấu thầu công trình ngoài để giải quyết công ăn việc làm cho người lao động nhằm duy trì hoạt động SXKD của Xí nghiệp đồng thời góp phần tạo doanh thu xây lắp, doanh thu thiết kế cho Công ty.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động Công ty:

Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ III gồm 5 thành viên. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị và kiêm nhiệm điều hành Công ty, các thành viên Hội đồng quản trị đã hết mình thực hiện trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty, chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt hiệu quả cao nhất trong hoạt động đầu tư.

1. Đánh giá về kết quả các hoạt động của năm 2017 :

Năm 2017, tình hình kinh tế có chuyển biến tích cực, các giải pháp kiềm chế lạm phát và ổn định kinh tế của Chính phủ đã phát huy hiệu quả. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn chưa thật sự khởi sắc, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản còn gặp nhiều khó khăn trong việc triển khai dự án, cơ chế chính sách Nhà nước còn nhiều bất cập trong thủ tục đầu tư, xin phép xây dựng, giá bán sản phẩm giảm mạnh, hàng tồn kho nhiều, không tiêu thụ được sản phẩm, tính thanh khoản của thị trường thấp; nguồn vốn của thị trường bất động sản hầu hết là tín dụng của ngân hàng,

Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị đã tập trung mọi nỗ lực để tìm kiếm giải pháp, tăng cường quản trị, giám sát điều hành với mục tiêu bảo đảm Công ty hoạt động ổn định, an toàn để vượt qua giai đoạn khó khăn hiện nay. Hội đồng quản trị chủ trương không chạy theo doanh số để bán rẻ sản phẩm của Công ty, mà phải tính toán bảo đảm hiệu quả bền vững của Công ty trong những năm tiếp theo và đặt lợi ích của cổ đông lên trên.

Công ty đã thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch (Triệu đồng)	Thực hiện (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)
Doanh thu	92.000	139.179	151,28%
Lợi nhuận	7.260	8.897	122,55%
Tỷ lệ chia cổ tức	10%	10%	100%

Ngoài ra trong năm 2017, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo thực hiện đầy đủ các nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 về các vấn đề như phân phối lợi nhuận, trích lập quỹ, chia cổ tức cho cổ đông,...

Các thành viên Hội đồng quản trị đã nêu cao tinh thần trách nhiệm, tham gia đầy đủ

các phiên họp hoặc có ý kiến bằng văn bản, hoàn thành tốt các chức năng chỉ đạo, quản lý, giám sát theo quy định. Hội đồng quản trị đã thông qua các nghị quyết, biên bản cuộc họp giải quyết kịp thời các vướng mắc, khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc :

Mọi hoạt động quản trị, điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty đều được sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị mà trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Từ cơ sở này Hội đồng quản trị có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo toàn vốn và triển khai dự án.

Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh đều được Tổng giám đốc báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị mà trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.

Hội đồng quản trị trực tiếp là Chủ tịch Hội đồng quản trị cũng tham gia vào các cuộc họp giao ban hàng tuần của Ban Tổng giám đốc và các cuộc họp quan trọng khác để kịp thời nắm bắt tình hình của Công ty.

Hội đồng quản trị đánh giá cao năng lực điều hành của Tổng giám đốc cũng như nỗ lực của cả Ban điều hành trong việc thực hiện hiệu quả các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, kịp thời thông tin, báo cáo và điều chỉnh quá trình thực hiện cho phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của công tác.

3. Các kế hoạch, định hướng năm 2018 của Hội đồng quản trị :

Năm 2018, mặc dù Chính phủ đã có những chính sách để vực dậy thị trường bất động sản. Tuy nhiên dự báo nền kinh tế tiếp tục khó khăn và diễn biến phức tạp, tác động trực tiếp đến mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thị trường bất động sản dự báo vẫn chưa thật sự khởi sắc, hàng tồn kho còn lớn, thanh khoản thấp, giá bán cạnh tranh sẽ làm cho các đơn vị kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn.

Đặt trong bối cảnh chung, phân tích những khó khăn - thuận lợi của Công ty, Hội đồng quản trị tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng điểm và đề ra một số giải pháp sau:

a/ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 mà Công ty đăng ký với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV như sau:

- Doanh thu : 100 tỷ đồng
- Lợi nhuận : 8 tỷ đồng
- Cổ tức : 12%/VĐL

Ngoài ra trong năm 2018, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện tiết kiệm chi tiêu, tính toán kỹ lưỡng, tập trung đưa vốn vào các dự án trọng điểm, các công việc, hạng mục cần thiết, tạo ra sản phẩm kinh doanh mới có giá bán phù hợp thị trường. Có giải pháp cụ thể trong việc tiêu thụ sản phẩm, phương thức thanh toán và bán hàng linh hoạt, phù hợp với biến đổi của thị trường để đạt hiệu quả cao.

b/ Triển khai thực hiện các công tác và dự án trọng điểm trong năm 2017:

- Dự án Chung cư Khuông Việt , P. Phú trung, Q. Tân phú: tiếp tục mở bán các căn hộ chung cư.

- Tập trung cân đối nguồn vốn để hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

Sài Gòn 5 đầu tư xây dựng dự án căn hộ cao tầng tại số 4 Lương Thế Vinh, Quận Tân Phú.

- Dự án cao ốc văn phòng tại cư xá Bàu cát 2, P.10, Q. Tân bình: đẩy nhanh việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có thể đưa vào khai thác, chuyển nhượng hoặc chuyển sang làm nhà ở xã hội.

- Phối hợp chặt chẽ với Công ty cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ lớn trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng Dự án P7, Q.8.

- Triển khai nghiên cứu khả năng xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê tại vị trí văn phòng Công ty hiện nay.

- Triển khai thực hiện các dự án khác nếu được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn giao.

- Tích cực tìm kiếm các mặt bằng, dự án mới, hợp tác đầu tư các dự án với các Công ty thành viên theo định hướng chỉ đạo của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn nhằm ổn định việc sản xuất kinh doanh ít nhất đến năm 2020.

V. Quản trị Công ty :

1. Hội đồng quản trị

** Thành viên và cơ cấu của HĐQT:*

Ông Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1959

Chủ tịch HĐQT: đại diện chính 51% vốn nhà nước

Ông Nguyễn Tiến Dũng, sinh năm 1965

Phó Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc: cùng đại diện 51% vốn nhà nước

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng, sinh năm 1965

Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám Đốc: cùng đại diện 51% vốn nhà nước

Ông Nguyễn Hồ Lan, sinh năm 1970

Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc

Ông Hồ Quốc Bình, sinh năm 1975

Thành viên HĐQT – Kế Toán Trưởng

** Tỷ lệ sở hữu cổ phần của thành viên HĐQT:*

Họ và tên	Chức danh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
- Đại diện vốn nhà nước:		4.110.6000	51%
1. Nguyễn Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-	-
2. Nguyễn Tiến Dũng	Phó Chủ tịch HĐQT	31.820	0.3948%
3. Nguyễn Thị Thúy Phượng	Thành viên HĐQT	6.000	0.0744%
- Nguyễn Hồ Lan	Thành viên HĐQT	20.000	0.2481%
- Hồ Quốc Bình	Thành viên HĐQT	1.010	0,01%

- Hoạt động của Hội đồng quản trị được quy định tại Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình.

2. Ban Kiểm soát:

+ Ông Lê Quốc Sử, sinh năm 1961

Trưởng Ban kiểm soát

+ Bà Ngô Thanh Tuyên, sinh năm 1969

Thành viên Ban kiểm soát

+ Bà Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1985

Thành viên Ban kiểm soát

- Năm 2017, Ban kiểm soát có các cuộc họp với các nội dung :

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

+ Cũng theo thông lệ hàng năm, họp xem xét các hồ sơ, thư chào giá của các Công ty kiểm toán độc lập trong danh sách được Đại hội Cổ đông năm 2017 chấp thuận đề xuất chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017.

+ Họp thẩm tra báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2017 của Công ty, sau đó có buổi trao đổi nội bộ trong Ban kiểm soát để lập báo cáo cho HĐQT Công ty về Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm với các nhận xét về số liệu kế toán, một số nét trong hoạt động SXKD của Công ty, những kiến nghị, lưu ý,... đồng thời cũng lập Báo cáo trình Đại hội Cổ đông về việc thẩm tra Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của năm.

+ Ngoài các buổi họp với nội dung quan trọng quy định trên, các thành viên Ban kiểm soát cũng thường có buổi trao đổi với nội dung thông báo, trao đổi về các vấn đề trong công tác giám sát, phục vụ cho hoạt động của Ban Kiểm soát.

+ Trong thực hiện các công việc thuộc chức năng, nhiệm vụ của mình, Ban Kiểm soát cũng nhận được sự hỗ trợ, giúp đỡ của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và phụ trách các Bộ phận chức năng của Công ty.

- Hoạt động của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát nhiệm kỳ III (2014-2019).

VI. Báo cáo tài chính : Đính kèm

Trên đây là báo cáo thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần Địa Ốc Tân Bình. Công ty xin thông báo đến Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước, quý cổ đông và quý nhà đầu tư.

Trân trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tiến Dũng

Nơi nhận :

- UBCK Nhà nước
- ICTY Địa ốc SG “để b/c”
- HĐQT Cty “để b/c”
- Ban Kiểm soát Cty “để biết”
- Ban TGD Cty “để biết”
- Công bố Website Cty
- Lưu hồ sơ