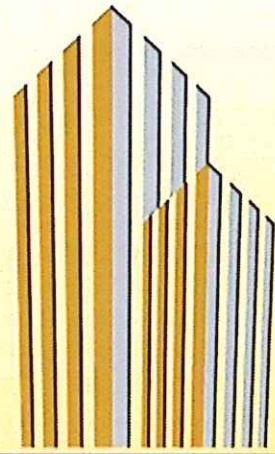


CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA



LAND SAIGON

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018



Tháng 03 năm 2019

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



// 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.
Ngày 27/04/2018	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2017.

b) Các dự án Công ty đầu tư

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

*** Dự án Khu phức hợp Cao ốc Văn phòng – Khách sạn – Thương mại và Chung cư (Dragon Riverside City)**

Tọa lạc tại địa chỉ: Số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM. Tổng diện tích khu đất 31.163,7 m²; mật độ xây dựng 39,77%; tổng diện tích sàn 230.300 m² được chia làm 3 phân khu:



Khu Căn hộ Dragon Hill Premier:

Là khu căn hộ cao cấp từ 30 đến 42 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 123.400 m²

Căn hộ 1 phòng ngủ được thiết kế với diện tích từ 49,3 đến 53,72 m²

Các căn hộ 2 phòng ngủ được thiết kế diện tích từ 74,38 đến 78,36 m²

Các căn hộ 3 phòng ngủ được thiết kế với diện tích từ 91,52 m² – 132,09 m²

Căn Penthouse có diện tích từ 297 m² - 405 m²

Khu Dragon Mall:

Với chức năng là làm trung tâm thương mại 5 sao, đẳng cấp quốc tế.

Tầng hầm là một đại siêu thị .

Rạp chiếu phim IMAX.

6 tầng nổi với tổng diện tích thương mại là hơn 60.000 m² là khu thương mại được đánh giá là lớn bậc nhất Sài Gòn.

Sân thượng Dragon Mall được bố trí 1 hồ bơi người lớn và 1 hồ bơi trẻ em cùng với công viên rộng 3.000 m² phục vụ cho nhu cầu giải trí, vui chơi, sinh hoạt.

Tòa tháp Dragon Tower:



Tòa Dragon Tower cao đến 53 tầng, cũng là tòa cao nhất của tổng thể dự án Dragon Riverside City

Diện tích sàn xây dựng: 72.712 m²

Gồm tổ hợp khu Khách sạn 5 sao, căn hộ dịch vụ,

văn phòng cao cấp hạng A và trung tâm hội nghị triển lãm lớn nhất Sài gòn với sức chứa 3000 chỗ ngồi, 2 tầng hầm để xe hơi và xe máy.

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

Dự án tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng. Sản phẩm của dự án gồm 34 nền đất kinh doanh với diện tích 3.795m².

Đến nay dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng và bàn giao cho khách hàng.



*** Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh**

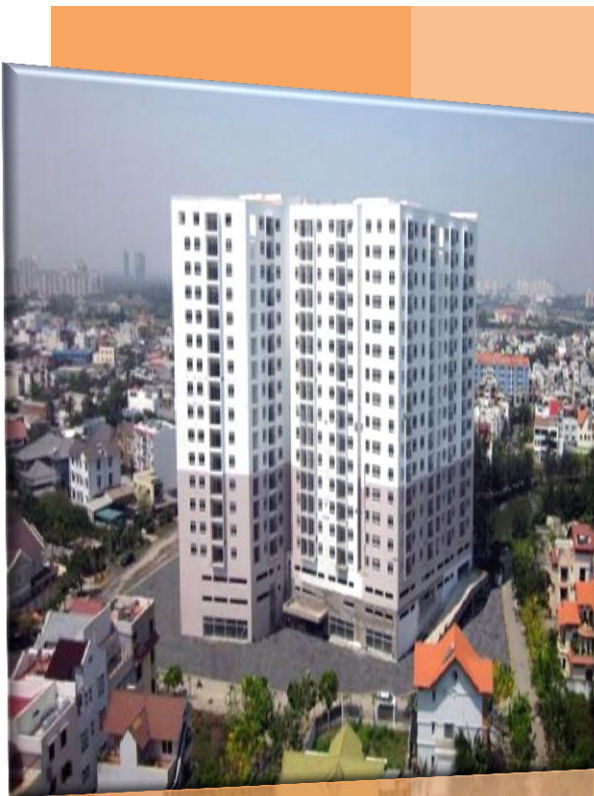
Khu căn hộ Phú Hoàng Anh nằm trong tổng thể dự án Dragon City (65ha), phía Tây giáp trục đường Nguyễn Hữu Thọ - trục đại lộ Bắc Nam của Thành Phố (lộ giới 60m), phía Đông tiếp giáp sân Golf 36 lỗ của Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, phía Bắc và phía Nam tiếp giáp đường nội khu lộ giới 20m.

Khu căn hộ có tổng diện tích xây dựng 37.623m², trong đó diện tích xây dựng chung cư là 6.463m², được thiết kế gồm 07 tòa nhà từ 25 tầng đến 34 tầng.

Dự án do Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh làm chủ đầu tư. LAND SAI GON hợp tác mua sỉ 94 căn và đã bán hết 94 căn.



***Dự án Chung cư Ngọc Lan**



Nằm trong quần thể các khu dân cư phường Phú Thuận, Quận 7, một trong những khu vực có tốc độ đô thị hóa và phát triển nhanh, đẹp, bền vững nhất của Thành phố Hồ Chí Minh

Dự án được thiết kế 18 tầng, với 275 căn hộ có diện tích từ 53 m² đến 204 m².

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%.

Đến nay dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng và bàn giao cho khách hàng.

***Dự án Chung cư Linh Trung**

Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường 16, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức. Chung cư Linh Trung có tổng diện tích khu đất 4.075,7 m² được thiết kế với quy mô 15 tầng, 259 căn hộ gồm 1 tầng hầm để xe tiêu chuẩn cao cấp, trung tâm thương mại, khu sinh hoạt cộng đồng và nhà giữ trẻ...

Đến nay dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng và bàn giao cho khách hàng.



3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.

3.1 Ngành nghề kinh doanh chính:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Dịch vụ quản lý chung cư, nhà cao tầng. Dịch vụ quảng cáo bất động sản. Môi giới bất động sản. Định giá bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật.

Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông.

Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, giám sát thi công, khảo sát xây dựng).

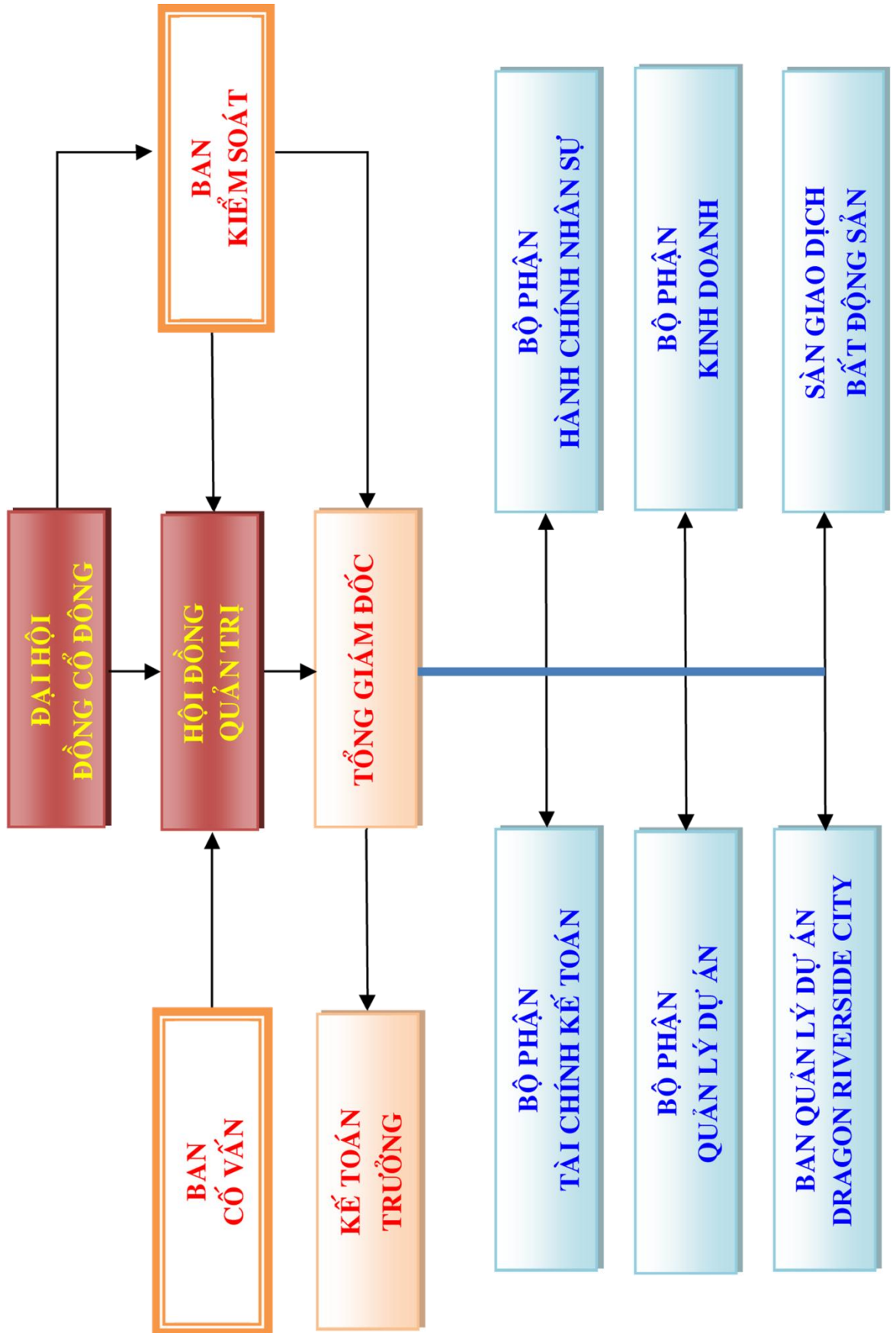
Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: Môi giới thương mại.

3.2. Địa bàn kinh doanh:

Trong và ngoài lãnh thổ nước CHXHCN Việt Nam.

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.

- Tập trung đầu tư cho dự án trọng điểm là Dự án DRAGON RIVERSIDE CITY, 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.

Nhiệm vụ chủ yếu năm 2018

- Công ty tập trung đầu tư xây dựng dự án khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc DA Dragon Riverside City.
- Triển khai bán hết các sản phẩm tồn kho: căn hộ chung cư Phú Hoàng Anh, Khu thương mại và bãi đậu xe chung cư Linh Trung
- Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh phát triển thương hiệu Công ty.
- 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 các năm tới.
- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực cán bộ nhân viên.

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 dẫn đến các Công ty Bất động sản phải chịu nhiều phát sinh như: chi phí, thời gian, những thiếu sót trong hồ sơ pháp lý
- Tín dụng đang siết chặt cho vay bất động sản

II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.1 Dự án DRAGON RIVERSIDE CITY tại số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Tp.Hồ Chí Minh

a. Thủ tục giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án:

Dự án có quy mô 3,16 ha, là khu phức hợp trung tâm thương mại, khách sạn, cao ốc văn phòng, chung cư cao cấp.

Dự án đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và Công ty đã nộp tiền sử dụng đất đợt 1 vào ngày 15/02/2017 với giá trị tạm tính 262 tỷ đồng. Sau khi UBND Thành phố ban hành quyết định phê duyệt chính thức phương án giá đất, LAND SAIGON sẽ thực hiện tiếp nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất còn lại.



b. Thủ tục pháp lý về quy hoạch - xây dựng, thiết kế và xin cấp phép xây dựng

- Trước khi UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2), Dự án đã hoàn thành công tác thiết kế, được Bộ xây dựng có ý kiến thẩm định thiết kế và Sở xây dựng cấp phép xây dựng phần ngầm.

- Trong quá trình triển khai, dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 vào ngày 10/3/2018. Sau đó, Công ty đã hoàn thành một số thủ tục pháp lý sau:



+ Bộ Xây dựng có ý kiến thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở ngày 30/05/2018 và hồ sơ thiết kế kỹ thuật hạng mục phân ngầm ngày 25/9/2018.

+ Cục cảnh sát PCCC chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC ngày 13/07/2018.

+ UBND Thành phố phê duyệt sửa đổi một số nội dung chấp thuận đầu tư Dự án vào ngày 11/9/2018.

+ Công ty đã nộp hồ sơ trình Bộ xây dựng thẩm định thiết kế kỹ thuật phần thân khu chung cư Dragon Hill Premier vào ngày 31/10/2018. Ngày 25/12/2018, Công ty bổ sung hồ sơ trình thẩm định. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục theo dõi

quá trình thụ lý hồ sơ tại Bộ xây dựng.

c. Đấu thầu - Lựa chọn Nhà thầu:

Hoàn thành công tác đấu thầu các gói thầu: thi công móng hầm, thiết kế công nghệ và thi công lắp đặt hệ thống XLNT.



Đang triển khai công tác đấu thầu các gói thầu: quan trắc chuyển vị công trình, thi công phần khung BTCT, thiết kế và thi công hồ bơi (giai đoạn 1), thi công hệ thống PCCC.

Đang chuẩn bị hồ sơ mời thầu các gói thầu: Thi công hệ thống MEP, thi công hoàn thiện và các gói thầu vật tư hoàn thiện (sàn gỗ, gạch ốp lát, cửa gỗ chống cháy, cửa nhôm kính, thiết bị vệ sinh).

d. Thiết kế:

- Thiết kế kỹ thuật phần ngầm: Các đơn vị tư vấn thiết kế đã hoàn thành hồ sơ thiết kế kỹ thuật kiến trúc, kết cấu, MEP và đã được Bộ xây dựng thẩm định.
- Thiết kế kỹ thuật phần thân: Các đơn vị thiết kế đã hoàn thành hồ sơ thiết kế kỹ thuật phần thân và đang trình thẩm định tại Bộ xây dựng.
- Thiết kế bản vẽ thi công: Hoàn thành hồ sơ thiết kế phần ngầm, đang tiếp tục triển khai hồ sơ thiết kế phần Thân.

e. Tiến độ thi công:

Gói thầu Thiết kế và thi công cọc, tường vây: Nhà thầu đã thi công hoàn thành và đang thực hiện quyết toán.

Thi công nhà mẫu Dự án Dragon Riverside City: Đang điều chỉnh thiết kế nội thất 02 căn hộ mẫu. Sau khi hoàn thành thiết kế sẽ triển khai thi công 02 căn hộ mẫu.

f. Công tác bán hàng Khu chung cư Dragon Hill Premier:

- Công ty đang thực hiện quảng cáo truyền thông cho dự án.
- Tổ chức tư vấn cho nhân viên bán hàng về kiến thức PCCC của khu căn hộ Dragon Hill Premier.
- Theo kế hoạch dự kiến trong quý 4/2018 sẽ triển khai mở bán hàng đợt 1. Tuy nhiên do hồ sơ pháp lý chưa đầy đủ nên trong năm chưa triển khai công tác bán hàng.

1.2 Dự án Chung cư Linh Trung:



Công ty đã bán hết 100% sản phẩm của Dự án và đã bàn giao hết giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các khách hàng.

1.3 Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh:

Công ty đã bán hết 100% sản phẩm của dự án và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các khách hàng.

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 Bình Định
 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 cán bộ, nhân viên: 33 người, trong đó: 24 nam, 09 nữ (đến 31/12/2018).
 Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ: 01 người, thạc sĩ: 04 người, cử nhân: 26 người, trung cấp: 01 người, phổ thông trung học: 01 người.



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

Trong năm 2018 Công ty tập trung đầu tư xây dựng dự án khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Dragon Riverside City.

Dự án đã triển khai hoàn tất thi công gói thầu thiết kế và thi công cọc, tường vây và đang hoàn chỉnh ý tưởng thiết kế nội thất 02 căn hộ mẫu để tiến hành thi công nhà mẫu Dự án Dragon Riverside City.

4. Tình hình tài chính.

4.1. So sánh giá trị năm 2017 và 2018:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	4.024.014	3.916.656	- 97%
Doanh thu thuần	37.475	45.526	+ 121%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.529	-10.305	- 292%
Doanh thu hoạt động tài chính	28.951	20.125	- 70%
Doanh thu khác	1.818	5.063	+ 278%
Lợi nhuận trước thuế	4.316	2.864	- 66%
Lợi nhuận sau thuế	3.260	2.121	- 65%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,53	15,01	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,24	7,44	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (%)	76%	75,4%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	318%	307%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0,45	1,95	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản (%)	1%	1,16%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,09	0,05	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0034	0,0022	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,00081	0,00054	

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	06	25.471.516	
2	Cổ đông là cá nhân	33.297	64.528.484	71,969
	Cộng	33.303	90.000.000	100,000

Phân loại theo cổ đông lớn và cổ đông nhỏ:

TT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông lớn, trong đó	04	49.971.538	55,524
2	Cổ đông nhỏ	33.299	40.028.462	44,476
	Cộng	33.303	90.000.000	100,000

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	2.248.500	2,498%
-	Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Thanh Niên Xung Phong		2.248.500	2,498%
2	Cổ đông khác	33.302	87.751.500	97,502%
	Cộng	33.303	90.000.000	100,000 %

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	33.302	89.970.000	99,967%
2	Cổ đông nước ngoài	1	30.000	0,033%
Cộng			33.303	90.000.000

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 31/12/2018 như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ nắm giữ (%)
A. Hội đồng quản trị			955.050	1,061
1	Võ Hữu Thiện	CT. Hội đồng quản trị	955.050	1,061
B. Ban Kiểm Soát				
1	Không		-	-
C. Ban Tổng Giám đốc				
1	Nguyễn Quang Hiến	Tổng Giám đốc	291.735	0,324
D. Kế toán trưởng			-	-
1	Trần Thị Minh Tâm	Kế toán trưởng	897	0,001
Cộng				

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

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

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2018	THỰC HIỆN 2018	Tỷ lệ TH/KH
A	Tổng doanh thu			
1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	54.025	70.714	130,9%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	38.604	45.526	117,9%
-	Tiền lãi ngân hàng	15.027	20.126	133,9%
-	Lãi đầu tư trái phiếu	727	2.217	304,9%
-	Lãi góp vốn hợp tác đầu tư	14.300	17.899	125,2%
3	Doanh thu khác	394	5.063	1.285%
B	Tổng chi phí	51.556	67.850	131,6%
1	Giá vốn hàng bán	48.422	55.831	115,3%
2	Chi phí bán hàng	234	454	194%
3	Chi phí tài chính	-	4.149	-
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.900	2.536	133,5%
5	Chi phí khác	1.000	4.880	488%
C	Lợi nhuận trước thuế	2.469	2.864	116%

2. Những tiến bộ Công ty đã đạt được.

Dự án Khu chung cư Dragon Hill Premier đã triển khai hoàn tất thi công gói thầu thiết kế và thi công cọc, tường vây; đang hoàn chỉnh ý tưởng thiết kế nội thất 02 căn hộ mẫu để tiến hành thi công nhà mẫu Dự án Dragon Riverside City.

Dự án chung cư Phú Hoàng Anh và Dự án chung cư Linh Trung đã bán hết 100% sản phẩm còn lại và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng.

3. Tình hình tài chính.

3.1. Tình hình tài sản:

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

Tổng giá trị tài sản tại ngày 31/12/2018 là: 3.916.656.164.289 đồng

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2017: 0,107%

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản năm 2018: 0,073%

Hiện nay Công ty tập trung đầu tư vào dự án chính là Dragon Riverside City đã thực hiện 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.

TT	Nợ phải trả	Số tiền (Đồng)
1	Phải trả người bán ngắn hạn	20.120.600.981
2	Người mua trả tiền trước	0
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	697.395.682
4	Các khoản phải trả ngắn hạn khác	32.105.298.448
5	Phải trả người lao động	1.413.570.984
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	33.917.228.738
7	Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.390.546.675
8	Các khoản phải trả dài hạn khác	2.864.293.477.333
Tổng Cộng (1+2+3+4+5+6+7+8)		2.953.938.118.841

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 2018, Công ty phối hợp với chuyên môn tổ chức nhà ăn tập thể phục vụ bữa trưa cho CBNV tại văn phòng bắt đầu từ ngày 04/07/2018; tổ chức lớp học bóng bàn cho CBNV 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 Dragon Riverside City 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 VI NA

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

Số: 159 /TGT-LSG.TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 3 năm 2019

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 Vi Na cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 105/2018/HĐKT ngày 26 tháng 6 năm 2018, 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
Địa chỉ: 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐT: (028) 22418282 - 38382030 - Fax: (028) 38381626 - Website: www.landsaigon.vn

1/6



(5) Trong năm 2018, Chúng tôi sử dụng dịch vụ luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Minh Nhật theo các Hợp đồng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trước tòa như sau:

- Hợp đồng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trước tòa số 09/18-HĐ ngày 01 tháng 6 năm 2018 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty trong vụ kiện liên quan đến Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án bất động sản do Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh là chủ đầu tư với nguyên đơn là bà Trần Thị Thanh Hằng ("bà Hằng") có yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã thanh toán mua căn hộ và tiền lãi tương ứng là 2.967.195.000 và 2.014.489.655 VND. Công ty đã có Đơn yêu cầu phân tố số 224/LSG-KD ngày 01 tháng 3 năm 2018 với nội dung: Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai của Công ty ký với bà Hằng là hợp pháp và yêu cầu phân tố buộc bà Hằng phải thanh toán số tiền còn nợ Công ty hiện nay là 197.813.000 VND và tiền lãi chậm nộp tương ứng là 76.256.912 VND. Hiện tại, Tòa án huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý hồ sơ, chưa có phán quyết cuối cùng.
- Hợp đồng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trước tòa số 10/18-HĐ ngày 18 tháng 7 năm 2018 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty trong vụ kiện về xử lý kỷ luật lao động theo hình thức sa thải với nguyên đơn là bà Trần Thị Kim Trang ("bà Trang") có yêu cầu thanh toán tiền lương, tiền bồi thường với tổng số tiền là 315.000.000 VND. Vụ kiện này do Tòa án Quận 5, thành phố Hồ Chí Minh xét xử và đã có Bản án sơ thẩm số 12/2018/LĐ-ST ngày 7 tháng 11 năm 2018 với nội dung bản án: công nhận quyết định kỷ luật lao động đối với bà Trang là đúng theo quy định của Bộ luật Lao động và số tiền yêu cầu khởi kiện bồi thường 315.000.000 VND là không có cơ sở chấp nhận.

Công ty xét thấy hai vụ kiện tranh chấp trên không ảnh hưởng trọng yếu đến tài chính của Công ty trong tương lai. Ngoài hai vụ kiện này ra, Công ty không còn tranh chấp nào đang còn xử lý.

(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.

- (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 8 tháng 3 năm 2019.
- (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. 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 cho các khoản sau là không cần thiết:
 - Chi phí phải gánh chịu khi hoàn tất, hoặc khi không thể hoàn tất một cam kết bán hàng;
 - Chi phí phải gánh chịu do cam kết mua hàng với khối lượng nhiều hơn yêu cầu thông thường hoặc với giá cao hơn giá thị trường;
 - Chi phí phải gánh chịu do việc giảm giá hàng tồn kho thừa hoặc lỗi thời tới giá trị thực hiện ròng;
 - Chi phí phải gánh chịu do việc giảm không mang tính tạm thời của giá trị vốn đầu tư;
 - Chi phí phải gánh chịu do việc dự phòng những khoản nợ khó đòi với do những nguyên nhân sau:



Phải thu khách hàng

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là thu tiền theo tiến độ của hợp đồng, khách hàng nhỏ lẻ, không tập trung, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Công ty đánh giá rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu của khách hàng là không đáng kể.

Các khoản phải thu khác

Các khoản phải thu khác chủ yếu là các khoản dự thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, lãi trái phiếu và các khoản phải thu từ hoạt động đầu tư hợp tác kinh doanh bao gồm giá trị đầu tư và lãi dự tính được chia. Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu này không bị suy giảm về giá trị, Tôi cam kết có khả năng thu hồi các khoản phải thu sau đây:

	Số dư 31/12/2018
Ngắn hạn	191.746.049.196
Phải thu lãi trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Việt Nga	52.396.500.000
Lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.070.113.887
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sóng Việt	533.333.333
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Việt Nga	532.266.666
- Công ty cổ phần Du lịch Nhật Minh	1.345.833.333
- Công ty cổ phần Du lịch Sinh thái Thanh Vân	2.084.722.222
- Công ty cổ phần Đầu tư An Phúc Thịnh	573.958.333
Phải thu tiền thanh lý trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô Thị Mới	134.279.435.309
- Gốc	116.380.000.000
- Lãi	17.899.435.309
Dài hạn	1.409.048.055.556
Góp vốn hợp tác kinh doanh (BCC) các dự án:	
Dự án Khu liên hợp Dịch vụ Thương mại, Khách sạn, Căn hộ Du lịch và Văn phòng cho thuê Luna của Công ty Cổ phần Du lịch Nhật Minh	321.937.500.000
- Gốc	255.000.000.000
- Lãi	66.937.500.000
Dự án Khu du lịch sinh thái Thanh Vân của Công ty Cổ phần Du lịch Sinh thái Thanh Vân	416.625.000.000
- Gốc	330.000.000.000
- Lãi	86.625.000.000

Số dư 31/12/2018


Dự án Tòa nhà hỗn hợp tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng của Công ty Cổ phần Đầu tư An Phúc Thịnh	309.312.500.000
- <i>Gốc</i>	245.000.000.000
- <i>Lãi</i>	64.312.500.000
Dự án Republic Plaza của Công ty Cổ phần Thương mại Thùy Dương - Đức Bình	361.173.055.556
- <i>Gốc</i>	284.000.000.000
- <i>Lãi</i>	77.173.055.556
Cộng	1.600.794.104.752

- (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) 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. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BP.TCKT (Tâm) 


TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Hiến

7. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.



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 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 3 năm 2019, từ trang 6 đến trang 39 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 3 năm 2019

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 TÂN - 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 31/12/2018 là 33.303 cổ đông.

Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2017 vào ngày 27/4/2018.

1.2 Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Lợi nhuận trước thuế là 2.863 tỷ đồng, đạt 116% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế 2.121 tỷ đồng.
- Mức chia cổ tức: không chia.

1.1 Một số chỉ tiêu tài chính:

Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn: 24,6%

Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản : 34,3%

Khả năng thanh toán hiện hành: 15,01 lần

Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu: 306,8%

Vốn chủ sở hữu: 962.718.045.448 đồng

Nợ phải trả: 2.953.938.118.841 đồng

Lợi nhuận trước thuế/Tổng doanh thu : 4,05%

Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu: 3%

Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư chủ sở hữu: 0,22%

1.3. Hoạt động sản xuất kinh doanh:

a) Dự án chung cư Dragon Hill Premier

Ngày 11/9/2018, UBND TP.HCM đã có Quyết định số 3967/QĐ-UBND về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 6712/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND TP.HCM về chấp thuận đầu tư Dự án;

Dự án đã triển khai hoàn tất thi công gói thầu thiết kế và thi công cọc, tường vây và đang hoàn chỉnh ý tưởng thiết kế nội thất 02 căn hộ mẫu để tiến hành thi công nhà mẫu Dự án Dragon Riverside City;

Công ty đang thực hiện quảng cáo truyền thông cho dự án.

b) Dự án Chung cư Linh Trung:

- Công ty đã bán hết 100% căn thương mại và chỗ đậu xe.
- Công ty đã bàn giao hết giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các khách hàng đã thanh toán đủ

c) Dự án Chung cư Phú Hoàng Anh:

Công ty đã bán hết 100% sản phẩm hàng tồn kho và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu cho các khách hàng đã thanh toán đủ

1.4. Hoạt động tài chính:

- Chi phí đầu tư dự án Dragon Riverside City chủ yếu từ vốn vay ngân hàng. Trong năm 2018 Công ty huy động 1.000 tỷ đồng từ việc phát hành trái phiếu để tăng quy mô vốn hoạt động của doanh nghiệp, bổ sung vốn hoạt động đầu tư, Công ty dùng nguồn tiền thu được 1.000 tỷ đồng từ phát hành trái phiếu, để đầu tư góp vốn.

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 2018.

- Kết thúc năm 2018, 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.

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và tình hình triển khai thực hiện Dự án Dragon Riverside City (D.R.C) của Công ty hiện nay, HĐQT định hướng hoạt động chính trong năm 2019 như sau:

Chỉ đạo, giám sát Ban Tổng Giám đốc thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.

Tập trung hoàn thành các thủ tục pháp lý còn lại của Dự án D.R.C

Tiếp tục triển khai thực hiện các hạng mục thiết kế, thi công của Dự án D.R.C

Tiếp tục thực hiện quảng cáo truyền thông cho dự án D.R.C, nhận đặt chỗ mua căn hộ và dự kiến triển khai bán hàng vào Quý 4/2019.

Thu hồi công nợ còn lại của các dự án chung cư Linh Trung, chung cư Phú Hoàng Anh, đất nền Bảo Lộc.

Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh phát triển thương hiệu Công ty

VI/ 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			1,061	1,061
2	Nguyễn Quang Trung	PCT		-	-	-
3	Nguyễn Quang Hiến	TGD			0,324	0,324
4	Nguyễn Thanh Quang	Thành viên		-	-	-
5	Bùi Hương Quế	Thành viên				

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 2018, có 06 cuộc họp Hội đồng quản trị.

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:

Ông Trương Thành Long

Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Land Sai Gon –
Kế toán trưởng 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 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 2018 Ban kiểm soát họp 02 lần	- Ngày 28/3/2018, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty LAND SAI GON năm 2017
	- Ngày 04/9/2018, họp kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty 06 tháng đầu năm 2018.

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: 2.798.642.314 đồng, trong đó:

- Thu nhập Chủ tịch HĐQT chuyên trách	: 2.318.642.314 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	Nguyễn Quang Trung	PCT. HĐQT	5.192.551	5,770	0	0
2	Nguyễn Quang Hiến	Tổng giám đốc	191.735	0,213	291.735	0,324
Cộng			5.384.286	5,983	291.735	0,324

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: (không có)

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

Trong năm 2018 Công ty tiếp tục áp dụng đúng quy định theo Điều lệ Công ty và các Quy chế, Quy định đã ban hành.



VII/ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Đính kèm Báo cáo Tài chính năm 2018 sau kiểm toán)

Nơi nhận:

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



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Hiền

Mục lục

I/ THÔNG TIN CHUNG	1
1. Thông tin khái quát	1
2. Quá trình hình thành và phát triển	1
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	6
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.	7
5. Định hướng phát triển.	8
II/ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018	9
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.	9
2. Tổ chức và nhân sự.	12
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án.....	14
4. Tình hình tài chính.....	14
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.	15
6. Cổ đông nội bộ.	17
III/ BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	18
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.	18
2. Những tiến bộ Công ty đã đạt được.	19
3. Tình hình tài chính.....	19
4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....	21
5. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	21
6. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo kiểm toán.....	22
7. Báo cáo của đơn vị Kiểm toán.....	28
IV/ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	30
1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.	30
2. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty.....	31
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị.	32
V/ QUẢN TRỊ CÔNG TY	32
1. Hội đồng Quản trị.....	32
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

