

DỰ THẢO

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2023

**KẾ HOẠCH
SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023**

I. TÌNH HÌNH CHUNG VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2023

Vào cuối năm 2022, thị trường bất động sản đang được đánh giá là “thảm” những khó khăn sau nhiều tháng lượng giao dịch sụt giảm mạnh, người mua nhà tạm dừng kế hoạch mua nhà khi lãi suất ngân hàng tăng cao. Thiếu dòng tiền thu, nhiều doanh nghiệp bất động sản cũng trở nên khó khăn phải cắt giảm nhân sự.

Dẫu còn “khó chồng khó” nhưng giới chuyên gia và nhiều nhà đầu tư vẫn kỳ vọng, bước sang năm 2023 thị trường sẽ sớm phục hồi. Họ hy vọng vào sự can thiệp của Nhà nước như: Chính phủ sẽ cần có những chính sách để thúc đẩy thị trường bất động sản bằng việc tháo gỡ các vướng mắc, rào cản trong thủ tục đầu tư, phát triển dự án để gia tăng nguồn cung mới cho thị trường.

Điều chỉnh và sàng lọc – đó là cách mà giới chuyên gia và nhà đầu tư nhận định về bức tranh thị trường hiện tại. Sang năm 2023, với những sản phẩm đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý đầy đủ, thị trường sẽ có những bước phát triển trở lại, nhất là khi dòng vốn đầu tư công được giải ngân, tín dụng ngân hàng mở trở lại và các dự án triển khai hoàn thiện ra hàng nhiều hơn.

Qua thông tin thị trường nêu trên và kết quả nghiên cứu thị trường, có thể kỳ vọng rằng năm 2023 là thời điểm thuận lợi để chào bán căn hộ Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City.

II. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, KINH DOANH:

1. Chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận:

Kế hoạch năm 2023 của Công ty như sau:

- Tổng doanh thu : 83,48 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 80,57 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 2,91 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế : 2,33 tỷ đồng
- Chia cổ tức : không chia cổ tức

Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận năm 2023 của Công ty như sau:

DVT: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2023	GHI CHÚ
A	Doanh thu	83.480	
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	3.000	
2	Doanh thu hoạt động tài chính	80.468	
3	Thu khác	12	
B	Chi phí	80.568	
1	Giá vốn hàng bán	2.256	
2	Chi phí tài chính	65.305	
3	Chi phí bán hàng	-	
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.407	
5	Chi phí khác	600	
C	Lợi nhuận trước thuế	2.912	
	Thuế TNDN	582	
D	Lợi nhuận sau thuế	2.330	

Doanh thu trong năm 2023 được ghi nhận chủ yếu từ nguồn tiền lãi các hợp đồng cho vay, hợp tác đầu tư kinh doanh. Ngoài ra Công ty chủ động tìm kiếm cơ hội cung cấp dịch vụ quản lý dự án cho khách hàng để tạo thêm doanh thu.

2. Tổng nhu cầu vốn đầu tư năm 2023 dự án Dragon Riverside City:

DVT: triệu đồng

STT	Dự án	Giá trị	Ghi chú
1	Chi phí đất	416.516	
2	Chi phí xây dựng và thiết bị	281.645	
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	9.388	
4	Chi phí quản lý dự án	8.286	
5	Chi phí quản lý tổng thầu	8.058	
6	Công tác tư vấn khác	799	
7	Chi phí lãi vay	65.262	
Tổng cộng		789.954	



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

Trang 2/4

3. Thuyết minh các chỉ tiêu kế hoạch:

3.1. Pháp lý dự án Dragon Riverside City:

- Dự án có quy mô 3,16 ha, là Khu phức hợp cao ốc - văn phòng - thương mại - khách sạn và chung cư cao cấp.
- Công ty đã tạm nộp 262 tỷ đồng tiền sử dụng đất khu nhà ở thương mại và đang tiếp tục liên hệ Sở ban ngành liên quan để thực hiện thủ tục thẩm định, phê duyệt giá đất, điều chỉnh bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể để lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục xin điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.
- Công ty đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây) và tiếp tục thực hiện thủ tục cấp giấy phép xây dựng phần còn lại và văn bản xác nhận đủ điều kiện mở bán căn hộ hình thành trong tương lai cho Khu chung cư Dragon Hill Premier (giai đoạn 1).

3.2. Việc triển khai thi công xây dựng Dự án:

- Khu chung cư Dragon Hill Premier (Giai đoạn 1): Dự kiến tiếp tục triển khai thi công gói thầu: Móng - hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thi công phần khung Bê tông cốt thép vào tháng 10/2023.
- Khu Dragon Mall và Dragon Tower (Giai đoạn 2): Chưa triển khai (Dự kiến bắt đầu triển khai công tác thiết kế vào tháng 4/2024 và thi công cọc thử vào tháng 9/2024).

3.3. Hoạt động tài chính:

- Doanh thu hoạt động tài chính trong năm chủ yếu từ nguồn tiền lãi các hợp đồng cho vay 79,56 tỷ đồng.
- Trong năm hạch toán chi phí tài chính 65,3 tỷ đồng, trong đó lãi vay 61 tỷ, lãi hợp tác đầu tư 4,3 tỷ đồng.

III. KẾ HOẠCH THU CHI NĂM 2023:

Trong năm 2023, Công ty có các nguồn thu và chi như sau:

Nguồn thu:

ĐVT: triệu đồng			
STT	Hạng mục	Giá trị	Ghi chú
1	Thu từ kinh doanh	497.331	
	<i>Dự án Dragon Riverside City</i>	<i>494.331</i>	
	<i>Dịch vụ tư vấn</i>	<i>3.000</i>	
2	Thu từ vay ngân hàng	292.648	

STT	Hạng mục	Giá trị	Ghi chú
3	Thu từ vay tổ chức khác	135.000	
4	Thu hồi tiền cho vay	309.530	
5	Thu khác	932	
Tổng cộng		1.235.441	

Nguồn chi:

ĐVT: triệu đồng

TT	Nội dung	Giá trị	Ghi chú
1	Dự án Dragon Riverside City	789.954	
2	Chi trả nợ vay	215.000	
3	Chi phí kinh doanh chờ phân bổ	37.202	
4	Chi hoàn trả vốn góp HTKD	161.940	
5	Chi phí quản lý, hoạt động kinh doanh	11.931	
6	Các khoản thuế phải nộp	7.084	
7	Chi mua sắm TSCĐ	300	
8	Chi phí khác, khen thưởng, phúc lợi, ...	2.985	
Tổng cộng		1.226.396	

IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC:

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.
- Công đoàn Công ty thực hiện công tác chăm lo đời sống người lao động và các hoạt động phong trào.

V. BIỆN PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

- Quản lý nhà thầu xây dựng đúng tiến độ, tổ chức bán hàng Dự án Dragon Hill Premier.
- Xây dựng chiến lược đầu tư, kinh doanh, chiến lược phát triển thương hiệu phù hợp với tình hình thị trường.
- Xây dựng chiến lược phát triển nhân sự và thực hiện công tác đào tạo để nâng cao năng lực của cán bộ nhân viên.
- Tổ chức, vận hành hệ thống quản lý và kiểm soát chặt chẽ.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp.

LAND SAIGON



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

Trang 4/4