

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2023*

**BÁO CÁO  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022**

**I. Tình hình chung:**

Năm 2022 là một năm đầy khó khăn của các doanh nghiệp bất động sản do chính sách về quản lý đất công ngày càng được thắt chặt, gây ảnh hưởng lớn đến việc cấp phép và phê duyệt dự án mới. Vì vậy, các hoạt động của doanh nghiệp ngành bất động sản cũng bị ảnh hưởng. Đa phần các doanh nghiệp không hoàn thành kế hoạch kinh doanh và theo đó Công ty cũng bị ảnh hưởng nhiều khó khăn. Tuy nhiên Ban lãnh đạo cùng tập thể Cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON) không ngừng nỗ lực để đạt được kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2022 như sau:

**II. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:**

**1. Các chỉ tiêu kế hoạch:**

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 đề ra các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022 như sau:

- Tổng doanh thu : 161,14 tỷ đồng
- Tổng chi phí : 148,41 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế : 12,73 tỷ đồng

Mục tiêu chính trong năm 2022 Công ty đầu tư xây dựng khu Chung cư Dragon Hill Premier thuộc Dự án Khu phức hợp cao ốc - Văn phòng - Thương mại - Khách sạn và chung cư tại 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM (Dragon Riverside City) và tập trung các hoạt động đầu tư tài chính như: hợp tác góp vốn đầu tư kinh doanh, cho vay ngắn hạn ... Vì vậy toàn bộ chỉ tiêu lợi nhuận theo kế hoạch năm 2022 do Đại hội đồng cổ đông giao được mang lại chủ yếu là từ doanh thu hoạt động tài chính.

## 2. Kết quả kinh doanh:

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022 (do ĐHĐCĐ giao)	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ TH/KH
<b>A</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>161.140</b>	<b>137.743</b>	<b>85,48%</b>
1	Doanh thu bán hàng & dịch vụ	0	0	0
2	Doanh thu hoạt động tài chính	161.118	137.503	85,34%
3	Doanh thu khác	22	240	1090,91%
<b>B</b>	<b>Chi phí</b>	<b>148.406</b>	<b>134.152</b>	<b>90,40%</b>
1	Giá vốn hàng bán	0	0	
2	Chi phí tài chính	129.302	120.894	93,50%
3	Chi phí bán hàng	0		
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.104	12.578	78,11%
5	Chi phí khác	3.000	680	22,67%
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>12.734</b>	<b>3.590</b>	<b>28,19%</b>
<b>D</b>	<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>2.547</b>	<b>1.003</b>	<b>39,38%</b>
<b>E</b>	<b>Thuế TNDN hoãn lại</b>		<b>(13)</b>	
<b>D</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>10.187</b>	<b>2.600</b>	<b>25,53%</b>

## 3. Giá trị đầu tư:

ĐVT: triệu đồng

STT	Dự án	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ TH/KH
1	Dự án Dragon Riverside City	1.235.355	62.426	5,05%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.235.355</b>	<b>62.426</b>	<b>5,05%</b>



### **III. Kết quả thực hiện một số hoạt động đầu tư, kinh doanh chính:**

#### **1. Dự án Chung cư Linh Trung và Chung cư Phú Hoàng Anh:**

Theo dõi thu hồi công nợ theo tiến độ bán hàng trả chậm.

#### **2. Thực hiện Dự án Dragon Riverside City:**

Tọa lạc tại địa chỉ số 628 – 630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5, TP.HCM. Dự án có quy mô 3,16 ha, đã được UBND TP.HCM quyết định giao đất ngày 01/7/2016 và Công ty đã tạm nộp tiền sử dụng đất 262 tỷ đồng.

Công ty 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 tác thiết kế, đấu thầu và thi công đang tạm dừng.

##### *a) Công tác pháp lý:*

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) thuộc dự án Dragon Riverside City đã được Cục Quản lý hoạt động xây dựng của Bộ Xây dựng thẩm định.
- Công trình Nhà ở chung cư cao tầng (Dragon Hill Premier) đã được cấp phép xây dựng giai đoạn 1 – phần ngầm (cọc và tường vây).

##### *b) Công tác thiết kế:*

- Giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Công ty đã hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật (được Bộ Xây dựng thẩm định).
- Giai đoạn 2 (Khu Dragon Mall và Dragon Tower): Chưa triển khai.

##### *c) Công tác đấu thầu:*

Đã hoàn tất công tác đấu thầu và ký kết Hợp đồng các gói thầu thuộc giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier): Thiết kế và thi công cọc – tường vây; Thi công móng, hầm; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống hồ bơi; Thiết kế, cung cấp và thi công lắp đặt thiết bị cho hệ thống xử lý nước thải; Quan trắc lún nghiêng công trình.

##### *d) Công tác quản lý hợp đồng, chi phí:*

Thực hiện gia hạn Bảo lãnh tiền tạm ứng và Bảo lãnh thực hiện hợp đồng các gói thầu đang triển khai.

##### *e) Công tác thi công:*

Đã hoàn thành gói thầu “Thiết kế và thi công cọc, tường vây” của giai đoạn 1 (Khu chung cư Dragon Hill Premier).

##### *f) Hoạt động bán hàng:*



- Tính đến 31/12/2022 số lượng căn hộ khách hàng đặt giữ chỗ 256 căn hộ Dragon Hill Premier và có 19 chỗ khách hàng đặt giữ chỗ ưu tiên 2.
- Công ty đã xây dựng Kế hoạch mở bán đợt 1, đồng thời xây dựng hình ảnh quảng cáo truyền thông cho dự án.

### 3. Về hoạt động tài chính:

- Nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Dragon Riverside City hiện nay chủ yếu từ vốn vay ngân hàng.
- Thực hiện các hoạt động tài chính nhằm xoay vòng vốn tạo nguồn thu nhập từ các hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh, vay - cho vay ...

### 4. Đăng ký thực hiện giao dịch cổ phiếu (UPCOM):

Công ty đã thực hiện đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán (UPCOM), chính thức thực hiện giao dịch từ ngày 12/5/2022.

### IV. Công tác tổ chức, nhân sự và đào tạo:

Tổng số lao động của Công ty tính đến ngày 31/12/2022 là 28 cán bộ nhân viên (CBNV), trong năm có 01 lao động thôi việc và 01 là Trưởng Ban kiểm soát theo quy định không còn ký hợp đồng lao động (chuyển sang hưởng thù lao). Mức lương bình quân của CBNV là 25,12 triệu đồng/người/tháng.

*Cơ cấu nhân sự gồm:*

STT	BỘ PHẬN	TỔNG SỐ	TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG				GIỚI TÍNH	
			Trên Đại Học	Đại Học	Cao Đẳng	Trung Cấp	Nam	Nữ
1	BAN LÃNH ĐẠO	2	2				2	
2	HÀNH CHÁNH NHÂN SỰ	4		3	1			4
3	TÀI CHÍNH KẾ TOÁN	6		5		1	4	2
4	QUẢN LÝ DỰ ÁN	11		11			11	
5	KINH DOANH	5		5			2	3
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>19</b>	<b>9</b>
	<b>TỶ LỆ</b>	<b>100%</b>	<b>7,14%</b>	<b>85,72%</b>	<b>3,57%</b>	<b>3,57%</b>		

- Công ty tổ chức cho CBNV tham gia khóa đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ như: quản lý xây dựng, chính sách thuế ...
- Thực hiện công tác chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CBNV.
- Tham gia các hoạt động xã hội.

### V. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022:

Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận theo kết quả hoạt động kinh doanh như sau:



DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Tổng lợi nhuận</b>			
1	Lợi nhuận trước thuế	12.734	3.590	
2	Thuế TNDN		1.003	
3	Thuế TNDN hoãn lại		(13)	
4	Lợi nhuận sau thuế		2.600	
5	Lợi nhuận của các năm trước chuyển sang		131.949	
6	Tổng lợi nhuận phân phối		134.549	
<b>II</b>	<b>Đề xuất phân phối lợi nhuận như sau</b>			
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		900	Trích 01 tháng lương
2	Lợi nhuận còn lại (*)		133.649	

(\*) Trong năm 2023 Công ty tiếp tục triển khai xây dựng dự án Khu chung cư cao cấp Dragon Hill Premier thuộc dự án Dragon Riverside City, do đó Công ty cần nguồn vốn rất lớn. Nguồn vốn này được huy động từ nhiều nguồn: vốn tự có, vốn vay ngân hàng, vốn huy động từ khách hàng. Tuy nhiên để giảm thiểu chi phí lãi vay, Công ty dự kiến sẽ không chia cổ tức để tập trung nguồn vốn đầu tư cho Dự án.

## VI. Kết luận:

Năm 2022 vừa qua, việc triển khai thực hiện dự án Dragon Riverside City còn gặp nhiều khó khăn về hồ sơ pháp lý, việc thẩm định giá đất của cơ quan kéo dài nhiều năm làm ảnh hưởng kế hoạch thi công cũng như kế hoạch mở bán căn hộ. Nhà nước rà soát pháp lý các dự án bất động sản và thủ tục phát hành trái phiếu nên Công ty chủ động không thực hiện tăng vốn điều lệ và phát hành trái phiếu dẫn đến không hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch, lợi nhuận trước thuế 3,59 tỷ đồng đạt 28,19% kế hoạch.

Nhận định rằng thị trường bất động sản năm 2023 có nhiều thay đổi về chính sách của Nhà nước nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp hoàn thiện hồ sơ pháp lý của các dự án. Công ty tập trung quyết liệt đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư Dragon Hill Premier để mở bán trong năm 2023. Đây là bước tiến quan trọng để Công ty chuyển sang giai đoạn tăng tốc phát triển, đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm, mang lại hiệu quả kinh doanh và khẳng định uy tín thương hiệu cho Công ty.

**LAND SAI GON**



**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](http://www.landsaigon.vn)

Trang 5/5