

TP.HCM, ngày 08 tháng 04 năm 2011

## **BÁO CÁO**

### **TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2010 & ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2011**

#### **A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2010:**

##### **I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH CHUNG:**

###### **1. Khó khăn:**

Tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam năm 2010 vẫn phải đối mặt với những khó khăn thách thức, tỷ lệ lạm phát khoảng 11,75%. Tình hình thị trường bất động sản Việt Nam vẫn chưa khởi sắc, giá cả có nhiều biến động, sự tăng giá các mặt hàng thiết yếu như xăng dầu, sắt thép... đặc biệt là sự biến động của giá vàng, ngoại tệ, lãi suất ngân hàng gây ảnh hưởng lớn đến việc mua bán bất động sản trên thị trường. Vốn vay ngân hàng chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu vốn đầu tư dự án, việc tiếp cận nguồn vốn vay ngày càng khó khăn. Nhìn chung thị trường bất động sản năm qua ít thuận lợi, nhiều khó khăn.

###### **2. Thuận lợi:**

Luôn được sự quan tâm lãnh đạo và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV và sự giúp đỡ hỗ trợ thiết thực của các ngành chức năng, của cấp ủy, chính quyền Quận Bình Tân, Huyện Bình Chánh, Quận 11 cùng với sự nỗ lực của cán bộ, nhân viên Công ty. HĐQT luôn nắm vững tình hình thị trường, đưa ra các giải pháp kịp thời tháo gỡ khó khăn, để chỉ đạo đầu tư kinh doanh. Các dự án công ty đầu tư trong thời gian qua đều đúng hướng, khả thi và kỳ vọng mang lại hiệu quả cao. Kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2010 đạt được như sau:

#### **II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2010:**

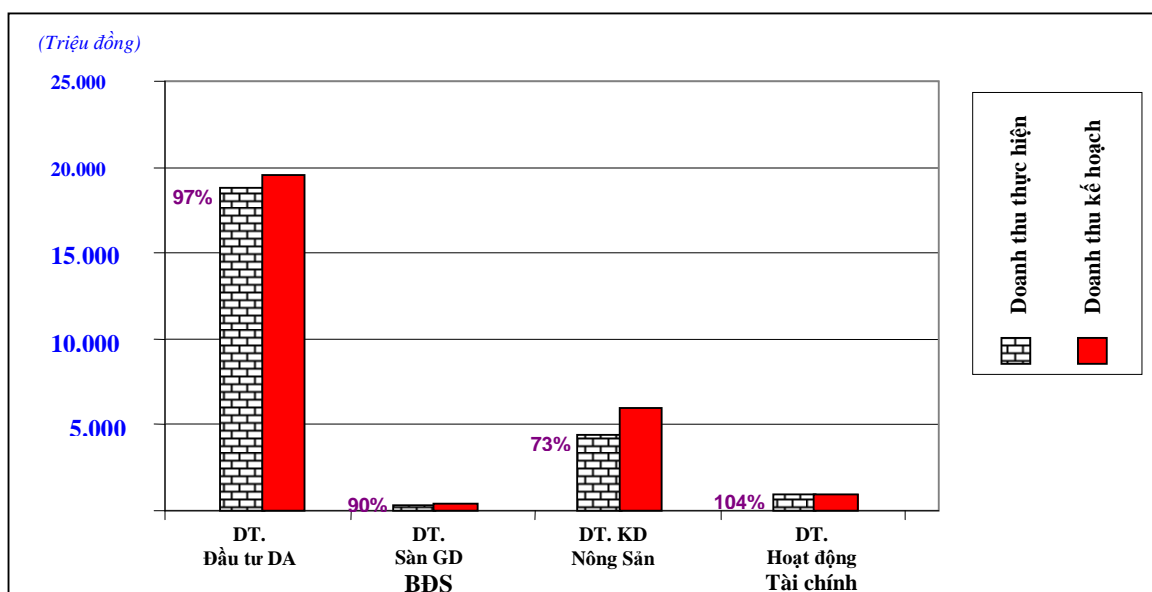
##### **1. Kết quả đầu tư kinh doanh, phân phối lợi nhuận và phân tích tài chính:**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2010	Thực hiện năm 2010	% TH /KH
	Vốn điều lệ bình quân	135.000	121.800	90 %
	- Tổng chi phí đầu tư trong năm	22.900	28.667	125 %
	- Tổng chi phí đầu tư lũy kế đến 31/12/2010		391.915	

<b>1</b>	<b>Doanh Thu</b>	<b>26.800</b>	<b>24.849</b>	<b>93 %</b>
<b>2</b>	Tổng chi phí	7.750	8.823	114 %
<b>3</b>	Lợi nhuận trước thuế	19.050	16.026	84 %
<b>4</b>	Thuế TNDN 25%	4.762	4.006	84 %
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>14.288</b>	<b>12.020</b>	<b>84 %</b>
<b>6</b>	Tỷ suất LNTT/Vốn điều lệ BQ	14,11 %	13,16 %	
<b>7</b>	Tỷ suất LNST/Vốn điều lệ BQ	10,58%	9,87 %	
<b>8</b>	Tỷ suất LNST/tổng doanh thu	53,31 %	48,37 %	
<b>9</b>	LNST/cổ phần	1.058 đồng/CP	987 đồng/CP	

## 2. Sơ đồ chi tiết doanh thu:



## 3. Cổ phiếu, cổ tức :

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2009	Năm 2010	Tỷ lệ TH 2010/2009
1	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành đầu năm	Cổ phần	6.000.000	9.000.000	150 %
2	Kế hoạch phát hành cổ phiếu trong năm	Cổ phần	3.000.000	9.000.000	300 %
3	Thực hiện phát hành cổ phiếu trong năm	Cổ phần	3.000.000	9.000.000	300 %
4	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành cuối năm	Cổ phần	9.000.000	18.000.000	200 %
5	Cổ tức thực hiện trong năm	Triệu đồng	10.740	18.000	167 %
6	Tỷ lệ cổ tức đã chia / vốn điều lệ	%	15%	20%	
7	Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	Đồng/CP	10.000	10.000	

### **III. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ:**

#### **1. Các dự án đầu tư đang thực hiện:**

##### ***a) Dự án khu dân cư Phạm Văn Hai:***

Việc giải phóng mặt bằng của dự án hiện còn vướng hộ ông Huỳnh Văn Sáu lấn chiếm đất công khiến kiện nhiều ngành, nhiều cấp đã làm cho dự án không triển khai được. Trong năm Công ty đã phối hợp với các ban ngành chức năng Huyện Bình Chánh tiếp xúc thương lượng, hỗ trợ thêm, nhưng việc thương lượng không thành nên UBND Huyện Bình Chánh đã có văn bản kiến nghị UBND Thành phố cưỡng chế thu hồi. Khi thu hồi xong mặt bằng này Công ty tiếp tục triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật và khai thác kinh doanh dự án.

##### ***b) Dự án chung cư cao tầng 84 An Dương Vương:***

Công ty đã ký hợp đồng hợp tác với Công Ty Cổ Phần Bệnh Viện Đa Khoa Tư Nhân Triều An. Hiện Công ty đang kiến nghị điều chỉnh lại quy hoạch và thay đổi mục tiêu thực hiện dự án, (không thực hiện mục đích tái định cư, vì việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo giá thị trường), đang chờ cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết. Khi được giải quyết hai nội dung trên Công ty sẽ triển khai công tác thực hiện đầu tư với đối tác.

##### ***c) Dự án khu dân cư Hoàng Nam - Phường An Lạc, Quận Bình Tân:***

Công ty thực hiện hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Hoàng Nam, với tỷ lệ góp vốn 43 %. Trong năm liên doanh đã hoàn tất công việc bồi thường giải phóng mặt bằng và đang tiến hành san lấp, thi công hạ tầng kỹ thuật (đã kết nối đường D1 và D3 của dự án vào đại lộ Võ Văn Kiệt), tìm đối tác khai thác kinh doanh dự án. Hiện nay quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt diện tích là 116.532 m<sup>2</sup> (giảm so với diện tích được giao trước đây: 6.478m<sup>2</sup>).

#### **2. Các dự án dự kiến đầu tư:**

- Dự án 6/12 Lữ Gia, Quận 11: Tổng Công Ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV giao cho Công ty tiến hành thực hiện các trình tự và thủ tục xây dựng nhà ở xã hội theo quy định.
- Dự án khu dân cư Phạm Văn Hai mở rộng: Trong năm 2010 do điều kiện không thuận lợi nên Hội đồng Quản trị chỉ đạo cho Công ty tạm ngưng, khi có điều kiện sẽ thực hiện tiếp, dự kiến thực hiện khoảng (6 - 8 ha) trong năm 2011.

### **IV. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC:**

#### **1. Hoạt động của Sàn Giao Dịch Bất Động Sản:**

Trong năm qua tuy tình hình kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn, CBNV Sàn có nhiều nỗ lực đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, xây dựng website [www.vinanha.com.vn](http://www.vinanha.com.vn) và thường xuyên cập nhật trên website các thông tin về bất động sản cũng như kết hợp cho việc quảng cáo của Sàn.. Tuy nhiên hoạt

động kinh doanh của Sàn năm qua không đạt kế hoạch đề ra, hiệu quả còn ở mức thấp. Doanh thu: 358 triệu / 400 triệu, đạt 90% so với kế hoạch năm.

## **2. Hoạt động kinh doanh Thương mại:**

Trong tháng 12/2010 Công ty tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh thương mại, tập trung kinh doanh các mặt hàng nông sản đạt được một số kết quả, doanh thu tháng 12/2010 đạt 4,4 tỷ, mở ra hướng kinh doanh mới, có nhiều triển vọng cho các năm sau, từng bước phát triển đa dạng về ngành hàng và phương thức kinh doanh.

## **3. Hoạt động tài chính:**

- Trong năm tình hình hoạt động tài chính, nguồn thu chủ yếu từ việc hợp tác kinh doanh các mặt bằng kho bãi, việc sử dụng các mặt bằng như: kho, bãi áp 1 xã Lê Minh Xuân, Kho áp 1 xã An Phú Tây để hợp tác kinh doanh mà không sử dụng vào khai thác kinh doanh được, do Nhà nước đã có quy hoạch nên không thể khai thác kinh doanh lâu dài mà phải hợp tác kinh doanh ngắn hạn.
- Riêng mặt bằng 84 An Dương Vương Công ty đang hoàn tất thủ tục pháp lý để triển khai dự án nhà cao tầng, nên trong thời gian chờ thi công xây dựng, Công ty tạm thời hợp tác kinh doanh với đối tác.
- Doanh thu: 932 triệu/900 triệu đồng, đạt 104% (trong đó doanh thu hợp tác kinh doanh kho bãi: 792 triệu đồng)

## **4. Tình hình lao động và thu nhập của người lao động năm 2010:**

- Lao động: đầu năm 32 lao động, đến ngày 31/12/2010 là: 36 lao động.
- Tổng quỹ tiền lương năm 2010 là: 1.607.580.000 đồng
- Tiền lương bình quân: 3.848.647 đồng/người/ tháng .
- Thu nhập bình quân: 3.805.747 đồng/ người/ tháng
- Trong năm qua Công ty tiếp tục củng cố tổ chức bộ máy làm việc nhằm nâng cao năng lực quản lý, chuyên môn, nghiệp vụ, luôn tìm kiếm tuyển dụng và tạo mọi điều kiện cho cán bộ nhân viên có cơ hội học tập nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ phục vụ cho lĩnh vực kinh doanh của mình.

## **5. Hoạt động của các tổ chức chính trị, xã hội:**

Năm qua Chi bộ Công ty tổ chức thành công Đại Hội Đảng viên, Chi bộ đã lãnh đạo Công Đoàn, Chi Đoàn thanh niên đều hoàn thành tốt nhiệm vụ, trách nhiệm được giao. CBNV Công ty tích cực tham gia hoạt động các phong trào do Tổng Công ty và địa phương tổ chức. Trong năm hoạt động Công đoàn Công ty đạt danh hiệu vững mạnh, Chi đoàn đạt danh hiệu xuất sắc.

## **V. NHẬN XÉT:**

Năm qua Công ty có cố gắng và đạt được một số kết quả, nhưng còn nhiều công việc tồn đọng, khó khăn chưa làm tốt có nguyên nhân khách quan, chủ quan, không hoàn thành được kế hoạch đề ra, phải xin điều chỉnh kế hoạch nhưng cũng không hoàn thành.

Các vấn đề Công ty chưa giải quyết được cụ thể như sau:

- Dự án Phạm Văn Hai chưa khai thác được nên không có doanh thu trong năm, do việc giải phóng mặt bằng của dự án chưa hoàn thành, do hộ ông Huỳnh Văn Sáu khiếu kiện chưa giải quyết xong, hiện UBND Huyện Bình Chánh đã có văn bản kiến nghị cưỡng chế thu hồi mặt bằng, đang chờ ý kiến chỉ đạo của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch, chuyển mục đích kinh doanh của dự án 84 An Dương Vương dù có tập trung giải quyết, nhưng chưa có kết quả.
- Việc đầu tư dự án khu dân cư Hoàng Nam có quy mô và vốn đầu tư lớn, khả thi, kỳ vọng mang lại hiệu quả cao, nhưng dòng tiền đầu tư chưa thu hồi lại do phải có thời gian, vì vậy việc cân đối vốn, nguồn, việc tiếp cận Ngân hàng để vay khó, lãi suất vay thường xuyên thay đổi, việc trả nợ gốc và vốn vay trong tình hình lãi suất biến động, nên Công ty luôn gặp khó khăn nhất là thời điểm cuối năm, tình hình đã khó càng khó thêm.
- Sàn Giao dịch Bất động sản không đạt kế hoạch, hiệu quả kinh doanh rất thấp, do thị trường bất động sản năm qua trầm lắng, công bố thông tin và quảng cáo còn hạn chế, Sàn VINANHA chưa là thương hiệu mạnh, sản phẩm kinh doanh chưa phong phú.
- Bộ phận đầu tư - kinh doanh bất động sản chưa được củng cố để đủ mạnh nên không thực hiện được kế hoạch đã đề ra.
- Việc quyết toán vốn Nhà nước để chuyển sang Công ty Cổ phần đến nay chưa được cấp có thẩm quyền giải quyết xong, do Nhà nước yêu cầu Công ty phải bổ sung thêm hồ sơ đánh giá lại tài sản, hàng hóa tồn kho tại thời điểm quyết toán chuyển thể.
- Phát hành thêm cổ phiếu và tăng vốn điều lệ, nhưng chưa thu đủ phần vốn góp của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV 20%, do phải chờ quyết định của UBND. Thành Phố Hồ Chí Minh.

## **B. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2011**

### **I. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ KINH DOANH NĂM 2011:**

#### **1. Mục tiêu và nhiệm vụ:**

- Tập trung giải quyết các tồn đọng, khó khăn, thực hiện đầu tư, khai thác kinh doanh 02 dự án (khu dân cư Phạm Văn Hai, khu nhà cao tầng 84 An Dương Vương). Dự kiến sẽ giải quyết xong việc thu hồi mặt bằng tại dự án Phạm Văn Hai trong quý 2 năm 2011, cùng đối tác thực hiện đầu tư và khai thác từng phần dự án khu dân cư Hoàng Nam.

- Tạo nguồn, cân đối vốn để phục vụ cho việc đầu tư các dự án trong năm 2011. Xác định nguồn vốn từ việc khai thác kinh doanh các dự án đã đầu tư và nguồn vốn vay Ngân hàng, của đối tác và nguồn vốn của các quỹ chưa sử dụng.
- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại: Mặt hàng kinh doanh chủ yếu trong năm 2011: bắp, tấm, cám, mì lát, đậu nành... Từng bước phát triển thêm ngành hàng mới.
- Sàn Giao dịch Bất động sản:
  - + Chủ động tìm kiếm nguồn sản phẩm, liên kết với các Sàn Giao dịch Bất động sản khác, mở rộng mạng lưới cộng tác viên, tăng cường công tác quảng cáo, thường xuyên tổ chức các buổi trao đổi nghiệp vụ môi giới bất động sản.
  - + Nâng cao năng lực, chất lượng hoạt động kinh doanh, từng bước tạo uy tín và thương hiệu.
- củng cố và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh nhà, đất.
- Xây dựng phương án Lao động tiền lương mới, xây dựng kế hoạch dài hạn về tổ chức bộ máy nhân sự và kế hoạch chuẩn bị cho công ty trở thành Công ty đại chúng.
- Thực hiện hoàn thành và hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch năm 2011.

## 2. Các chỉ tiêu kế hoạch :

### CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2011

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	TH 2010	KH NĂM 2011	% KH 2011 / TH 2010
	- Vốn điều lệ	180.000	180.000	100 %
	- Vốn điều lệ bình quân	121.800	180.000	148 %
	<b>Tổng chi phí đầu tư</b>	<b>28.667</b>	<b>247.800</b>	<b>864 %</b>
<b>1</b>	<b>Doanh Thu</b>	<b>24.849</b>	<b>144.600</b>	<b>582 %</b>
<b>2</b>	Tổng chi phí	8.823	86.451	980 %
<b>3</b>	Lợi nhuận trước thuế	16.026	58.149	363 %
<b>4</b>	Thuế TNDN 25%	4.006	14.537	363 %
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>12.020</b>	<b>43.612</b>	<b>363 %</b>
<b>6</b>	Tỷ suất LNTT/Vốn điều lệ BQ	13,16 %	32 %	
<b>7</b>	Tỷ suất LNST/Vốn điều lệ BQ	9,87 %	24 %	
<b>8</b>	Tỷ suất LNST/tổng doanh thu	48,37 %	30,16%	
<b>9</b>	LNST/cổ phần	987 đồng/CP	2.423 đ/CP	

## II. BIỆN PHÁP THỰC HIỆN:

- Tuyển dụng và đào tạo, đào tạo lại cán bộ có trình độ quản lý, chuyên môn đảm bảo đủ mạnh để thực hiện tốt nhiệm vụ đầu tư kinh doanh. Tổ chức lại bộ máy làm việc, kiên quyết bố trí sắp xếp lại nhân sự cho phù hợp.
- Theo dõi và phân ảnh kịp thời tình hình tài chính, tạo nguồn và cân đối kịp thời nguồn vốn đầu tư và kinh doanh, thực hiện tốt việc tiết kiệm chi phí và sử dụng đồng vốn có hiệu quả.
- Giới thiệu những sản phẩm chất lượng, tạo sức cạnh tranh, phát triển nghiệp vụ kinh doanh bất động sản, khai thác và kinh doanh hiệu quả, nâng cao uy tín và thương hiệu.
- Kinh doanh thương mại : Phát triển mạng lưới khách hàng, xây dựng hệ thống cung cấp nguồn hàng nông sản ổn định và nâng cao hiệu quả kinh doanh, nắm bắt kịp thời nhu cầu của thị trường đối với từng loại hàng hóa để kinh doanh đạt hiệu quả.
- Tập trung mọi nguồn lực vào những dự án trọng tâm, khả thi, mang lại hiệu quả, đảm bảo các trình tự thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật. Chú trọng việc hợp tác kinh doanh với các đối tác chiến lược, việc tạo năng lực và nguồn vốn xem đây là động lực chính để xây dựng và phát triển công ty.
- Đối với Sàn Giao dịch bất động sản thực hiện nghiêm việc khoán doanh thu đối với nhân viên môi giới bất động sản. Thương hiệu là yếu tố quyết định sự thành công trong việc khai thác và kinh doanh sản phẩm, năm 2011 quyết tâm xây dựng thương hiệu Sàn GD bất động sản VINANHA được nhiều người biết đến, thông qua phương tiện công bố thông tin và quảng cáo, khai thác và kinh doanh hiệu quả.
- Thực hiện đúng, đủ các nội dung Nghị quyết Đại hội cổ đông và luôn tuân thủ sự chỉ đạo của HĐQT, Tổng Công ty.

## C. NHU CẦU VỐN ĐẦU TƯ:

### 1. Các dự án đầu tư trong năm 2011:

Đơn vị tính : Triệu đồng

STT	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	Nhu cầu vốn đầu tư của Dự án năm 2011	Tỷ lệ góp vốn của Công ty	Nhu cầu vốn đầu tư của Công ty năm 2011
			(1)	(2)	(3) = (1) x (2)
1	Khu dân cư Phạm Văn Hai	Công ty CP. TM & Địa ốc Bình Chánh	103.481	20%	20.700
2	Khu dân cư Hoàng Nam (P. An Lạc)	Công ty TNHH TM XD Hoàng Nam	195.015	43%	84.000
			Lãi vay		20.000
3	Chung cư cao tầng 84 An Dương Vương	Công ty CP. TM & Địa ốc Bình Chánh	51.000	10%	5.100
	<b>Tổng cộng</b>				<b>129.800</b>

**2. Các dự án dự kiến đầu tư trong năm 2011 (nếu Công ty cân đối được nguồn tài chính):**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	TÊN DỰ ÁN	CHỦ ĐẦU TƯ	Nhu cầu vốn dự kiến đầu tư Dự án năm 2011	Tỷ lệ góp vốn của Công ty	Nhu cầu vốn dự kiến đầu tư của Công ty năm 2011
			(1)	(2)	(3) = (1) x (2)
1	Dự án 6/12 Lữ Gia, quận 11	Công ty CP. TM & Địa Ốc Bình Chánh	41.000	100 %	41.000
2	Dự án KDC Phạm Văn Hai mở rộng	Công ty CP. TM & Địa Ốc Bình Chánh	77.000	100%	77.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>118.000</b>

**3. Nhu cầu vốn đầu tư trong năm 2011 là 247,8 tỷ đồng:** nguồn thu về chủ yếu từ các nguồn sau:

- Dự án Khu dân cư Hoàng Nam : 70.000 triệu đồng
- Dự án Phạm văn Hai : 32.000 triệu đồng
- Vay ngân hàng : 50.000 triệu đồng
- Đối tác góp vốn liên kết kinh doanh : 17.000 triệu đồng
- Vốn còn thiếu : 78.800 triệu đồng

Trên đây là nội dung kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2010 và phương hướng đầu tư kinh doanh năm 2011. Tổng Giám đốc báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông và xin được thông qua.

*Trân trọng.*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**HUỲNH MINH KIÊN**