

Số: 138/BC-TGD

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016

VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017

Năm 2016 đánh dấu một năm xảy ra nhiều biến cố nhất trong 39 năm lịch sử hình thành và phát triển của công ty:

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn sở hữu 51% vốn điều lệ của công ty thực hiện việc thoái 26% vốn vào tháng 2/2016 và chỉ còn sở hữu 25% vốn điều lệ của công ty.

Cổ đông tham gia mua cổ phần và trở thành cổ đông lớn chi phối và điều hành công ty theo định hướng phát triển mới là giảm dần công tác nhận thầu thi công xây lắp công trình và tăng thị phần về đầu tư kinh doanh bất động sản và bất động sản du lịch theo hướng chuỗi giá trị liên kết toàn cầu.

Trong định hướng mới của cổ đông lớn, cổ đông chi phối công ty giải thể các chi nhánh hạch toán phụ thuộc chuyển qua thành lập các công ty con (Công ty Địa ốc III góp 90% vốn điều lệ) hạch toán độc lập để triển khai các dự án bất động sản, bất động sản du lịch theo định hướng phát triển mới.

Để thực hiện được kế hoạch sản xuất kinh doanh và theo định hướng mới của Đại hội đồng cổ đông thì hội đồng quản trị và Ban điều hành phải giải quyết hàng loạt công việc liên quan đến công tác nhân sự cũng như tái cơ cấu lại đơn vị gây ra những buồn phiền không nhỏ của cán bộ công nhân viên đã có thời gian công tác lâu năm tại công ty khi không còn phù hợp với định hướng phát triển mới của Đại hội cổ đông công ty đã định.

Trong năm 2016, Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành thực hiện việc quyết toán và thanh toán giải thể các Chi nhánh, Xí nghiệp cũng như giải quyết các công nợ tồn đọng tại các Chi nhánh và Xí nghiệp, trong đó nổi cộm là việc thanh toán các khoản nợ của công trình thi công Lô C Tân Mỹ do Chi nhánh 1 thực hiện; các nhà thầu và Đội thi công của Chi nhánh 1 lên Công ty gây áp lực đòi nợ, gây gỗ, hăm dọa ban điều hành cũng như toàn thể CB-CNV của công ty. Từ tháng 9/2016 đến tháng 01/2017 công ty gần như tê liệt không làm việc được, mặc dù Hội đồng quản trị và Ban điều hành tích cực tìm kiếm giải pháp để giải quyết tới nay mới tạm thời ổn định dự kiến việc giải quyết công nợ tại Chi nhánh 1 sẽ hoàn tất trong năm 2017 và 2018.

Thực hiện các nhiệm vụ theo quy định và nghị quyết Đại hội cổ đông cho năm 2016, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III báo cáo với Đại hội cổ đông kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016 và kế hoạch hoạt động năm 2017 với các nội dung chủ yếu như sau:

A. NHẬN ĐỊNH TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH 2016:

1. Tình hình chung trong sản xuất kinh doanh năm 2016:

Trong năm 2016, Công ty triển khai các thủ tục pháp lý để xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu 05 mặt bằng của Công ty: 61A Tú Xương, 2/32 Cao Thắng, 181 Võ Thị Sáu, 362-364 Võ Văn Tần, mặt bằng Xí nghiệp Củ Chi .

Doanh thu kinh doanh trong năm 2016 chủ yếu đạt được do việc quyết toán doanh thu còn lại của dự án khác như Phú Hữu - Quận 9, Gò Đen – Long An.

Mảng nhận thầu thi công xây lắp, thực hiện việc xây dựng công trình: Mầm Non 16 Quận 4 và Mầm Non Hoa Mai Quận 3.

Công ty cũng đã sắp xếp lại việc sử dụng các mặt bằng, đẩy mạnh việc cho thuê nhằm mục đích hạn chế thiệt hại và tạo được hiệu quả kinh doanh nhất định.

Với hoạt động chính là đầu tư, kinh doanh bất động sản, hầu hết các dự án của Công ty đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư. Nên nguồn dự trữ hàng hóa hiện không có dẫn đến năm qua doanh thu không cao ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

Dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc cùng với sự nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên nhưng do các yếu tố khách quan nên trong năm 2016 kết quả sản xuất kinh doanh đạt lợi nhuận không cao.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2016:

Theo Báo cáo tài chính năm 2016 do Công ty lập và được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt kiểm toán ngày 10/07/2017, kết quả kinh doanh năm 2016 công ty đã đạt được như sau:

- Tổng doanh thu	39.460.847.367 đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế	6.030.903.360 đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế	4.086.872.349 đồng
- Dự kiến chia cổ tức năm 2016	5%

Theo số liệu đã kiểm toán tính đến cuối năm 2016 vốn chủ sở hữu của công ty là 45.389 triệu đồng, giá trị thực của cổ phiếu là 32.420 đồng.

B. MỘT SỐ CHỈ TIÊU KINH TẾ CHỦ YẾU TRONG NĂM 2016:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	KH năm 2016	Thực hiện năm 2015	Thực hiện năm 2016	TH/KH năm 2016	TH/TH năm trước
- Tổng doanh thu	160.000	138.184	39.460	24.66%	28.55%
- Tổng lợi nhuận gộp	8.000	25.141	12.689	75.37%	50.47%
- Cổ tức	12%	12%	5%	41,66%	100%

*Cơ cấu doanh thu Năm 2016:

Tổng doanh thu:	39.460 triệu đồng	
Trong đó:		
- Doanh thu KD địa ốc:	11.241 triệu đồng	Chiếm tỷ trọng: 28.48%
- Doanh thu xây lắp:	12.029 triệu đồng	Chiếm tỷ trọng: 30.48%
- Doanh thu khác:	16.190 triệu đồng	Chiếm tỷ trọng: 41.02%
Tổng lợi nhuận gộp:	12.689 triệu đồng	gần như có được từ kinh doanh khác.

Trong năm 2016, doanh thu khác là 16.190 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 41.02 % trong tổng doanh thu của Công ty; chủ yếu là doanh thu cho thuê mặt bằng : 4.311 triệu đồng ;

doanh thu 14 nền Phú Hữu: 9.727 triệu đồng; doanh thu khác: phí thu thiết kế mẫu nhà xây dựng DA nền Phú hữu và các công trình nhỏ lẻ khác.

C. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017:

Căn cứ vào tình hình thực tế tại đơn vị.

Nay Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III kính báo cáo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 như sau:

I. Các dự án Bất động sản.

1. Dự án 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa:

Thực hiện tiếp tục thủ tục pháp lý với Liên Doanh Liên Hoa theo hợp đồng đã ký kết lợi nhuận chia 50/50, tài chính Liên Hoa chi phí 100% cho dự án theo cam kết đã ký kết dự kiến:

Tháng 7/2017: Có số tiền sử dụng đất dự án.

Tháng 11/2017: Có giấy phép xây dựng.

Tháng 12/2017: Khởi công thực hiện dự án.

Doanh thu của dự án: 480 tỷ đồng, lợi nhuận 100 tỷ

Trong năm 2017: Doanh thu 250 tỷ đồng, lợi nhuận 20 tỷ đồng

năm 2018: Doanh thu 230 tỷ đồng, lợi nhuận 30 tỷ đồng.

2. Dự án khu dân cư Bình Tân:

- Đây là dự án thành phần thuộc dự án Công ty Khang An thực hiện, Công ty mua trên 4 ngàn m² đất thực hiện phát triển dự án đã được Hội đồng quản trị thông qua để triển khai phát triển và kinh doanh dự kiến: Doanh thu dự án: 80 – 90 tỷ đồng, lợi nhuận 8 tỷ đến 10 tỷ đồng. Sẽ thực hiện hoàn thành trong năm 2017 và năm 2018:

Năm 2017: Doanh thu 20 tỷ đồng, lợi nhuận 3 tỷ đồng.

Năm 2018: Doanh thu 60 tỷ đồng, lợi nhuận 7 tỷ đồng.

3. Dự án Tân Thanh Tây, Củ Chi:

Hiện đang trình hồ sơ để thực hiện tiếp tục dự án tại Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi.

Dự kiến năm 2017 thực hiện thủ tục pháp lý hoàn thành đến Quyết định đầu tư dự án PD QH 1/500 và hoàn thành quyền sử dụng đất cho dự án và năm 2018 triển khai: Doanh thu và lợi nhuận khoảng 2 - 3 tỷ đồng trong năm 2018.

4. Dự án 284/3 Lũy Bán Bích quận Tân Phú.

Dự án này do Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn giao cho Công ty thực hiện, hiện nay đang thực hiện thủ tục pháp lý tại Sở Tài nguyên Môi trường và sẽ đem về doanh thu, lợi nhuận dự kiến: 10 - 15 tỷ đồng trong năm 2018.

5. Dự án Kỳ Đồng TOWER 16 Trương Định Phường 9 Quận 3:

Dự án này thực hiện theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Dự án thực hiện tại các Chung cư cũ 16/8 Trương Định, 14/2, 14/2A Kỳ Đồng Phường 9, Quận 3. Diện tích dự án gần 5.000m² gồm các chung cư cũ và một số nhà tư nhân đã xuống cấp.

Hiện nay đang thực hiện hồ sơ pháp lý trình Ủy ban thành phố phê duyệt đề xuất dự án dự kiến tháng 8/2017 hoàn thành.

Đây là dự án có quy mô lớn: dự kiến doanh thu của dự án là 2.800 tỷ đồng trải dài trên 4 năm 2017, 2018, 2019, 2020, lợi nhuận đạt được 493 tỷ đồng (xem bản chi tiết).

Hiện nay Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty cố gắng vừa triển khai thủ tục pháp lý và triển khai mời gọi liên doanh với các đối tác có tiềm lực kinh tế cũng như đối tác nước ngoài thành lập liên doanh thực hiện dự án. Song song các dự án đang thực hiện gấp rút Hội đồng quản trị và Ban điều hành đang tích cực tìm kiếm các quỹ đất mới, quỹ đất



sạch để phát triển các dự án bất động sản, bất động sản du lịch tại các tỉnh thành lân cận trong vùng trọng điểm kinh tế phía Nam như:

- Tại Đồng Nai: Công ty thành lập 04 công ty con xin 7 dự án bất động sản du lịch tại Đồng Nai, diện tích 455ha hiện nay tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận chủ trương cho Công ty được đầu tư 200ha. Thực hiện đầu tư khu đô thị du lịch sinh thái doanh thu 600 tỷ đồng, giá vốn 480 tỷ đồng, lợi nhuận 120 tỷ đồng trải dài trong 04 năm từ năm 2017 đến năm 2020.

- Tại Bà Rịa Vũng Tàu Côn Đảo: Công ty đã làm việc với Ủy ban nhân dân tỉnh cũng như các Sở, ngành tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xin thực hiện 02 dự án tại Bà Rịa Vũng Tàu và 03 dự án tại Côn Đảo theo mô hình bất động sản du lịch.

Các quỹ đất công ty thực hiện đều là quỹ đất sạch không phải đền bù giải tỏa với dân mà chỉ phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước, trên diện tích dự kiến 580ha.

Công ty đang thực hiện lập đề xuất dự án trình Ủy ban tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xem xét và chấp thuận kế hoạch triển khai dự án tại Bà Rịa Vũng Tàu trải dài trong 04 năm từ 2017 – 2020.

Dự kiến doanh thu 1.800 tỷ đồng

Giá vốn 1.400 tỷ đồng

Lợi nhuận 400 tỷ đồng

Để phát triển mạnh và vững chắc trên địa bàn hoạt động công ty cho công ty cũng như mở rộng các danh mục đầu tư của công ty.

Công ty cũng đang xúc tiến với tỉnh Bình Thuận xin thực hiện dự án Bất động sản du lịch tại Phan Thiết 27ha và dự án Bất động sản Du lịch tại Bãi Dài Cam Ranh tỉnh Khánh Hòa diện tích dự án 60ha. Cùng với việc thực hiện xin đầu tư dự án tại Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu, Bình Thuận, Nha Trang, Đà Lạt. Công ty đẩy mạnh công tác thi công xây lắp các dự án BT tại thành phố Hồ Chí Minh, hiện nay Công ty đang làm việc với Ủy ban thành phố Hồ Chí Minh và các Sở, ngành xin thực hiện các dự án BT hạ tầng; cầu đường; kè cống để đổi lấy quỹ đất sạch tại các quận trung tâm thành phố Hồ Chí Minh Quận 2, Quận 5, Quận 6 dự kiến dự án BT sẽ thực hiện trong năm 2017 – 2025 đem lại doanh thu và lợi nhuận cho công ty phát triển mạnh và bền vững.

Để phát triển và thực hiện được kế hoạch nêu trên Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty nỗ lực thực hiện hàng loạt các công việc trong năm 2016 – 2017 như thành lập các công ty con, thực hiện các thủ tục pháp lý cho các mặt bằng của công ty, thực hiện ký kết hợp đồng thuê đất dài hạn với nhà nước và trả tiền thuê 01 lần 50 năm cho các mặt bằng công ty tạo ra tài sản cho công ty để tạo nguồn vốn cho việc thực hiện các dự án theo kế hoạch của Hội đồng quản trị và Ban điều hành đưa ra; cùng với việc tạo ra vốn từ các mặt bằng được giao Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành đẩy mạnh việc hoàn thành các thủ tục pháp lý thu hồi vốn và tất toán dự án tại các dự án đã bán hết sản phẩm cho khách hàng như: Phú Hữu quận 9, Cao ốc An Thịnh, 107 Trương Định, Tân Mỹ, An Lộc, Gò Đen Long An, Bình Chiểu; cùng với việc thu hồi vốn tại các dự án này Hội đồng quản trị và Ban điều hành cũng đang triển khai các thủ tục pháp lý để thoái và thu hồi vốn tại các dự án liên doanh kinh doanh không còn đem lại hiệu quả kinh tế mà để lâu sẽ gây ra thua lỗ như dự án:

- Liên doanh Chợ Đũi dự kiến năm 2017 thu về 29,693 tỷ đồng.

- Liên doanh Châu Đức An dự kiến năm 2017 thu về 6,076 tỷ đồng.

- Liên doanh Gò Đen Long An hiện nay đang thực hiện các thủ tục với công ty Địa ốc 6, dự kiến liên doanh này sẽ tất toán và rút vốn vào năm 2018.

Hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 Hội đồng quản trị và Ban điều hành hoàn thành việc xây lắp tại công trình Hoa Mai Quận 3, công trình xây dựng trường Mầm Non 16 quận 4 đem về doanh thu cho Công ty năm 2017 là 50,655 tỷ đồng, lợi nhuận là 02 tỷ đồng. Và đẩy mạnh triển khai kinh doanh các mặt bằng sẵn có của công ty: dự kiến đem về doanh thu cho công ty là 3,6 tỷ đồng, lợi nhuận là 1,8 tỷ đồng.

II. Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận năm 2017 dự kiến:

1. Doanh thu:

Đơn vị tính: 1.000.000 VND

STT	Danh mục	Doanh thu	Lợi nhuận dự kiến
01	DA 199 Nam kỳ khởi nghĩa	250.000	20.000
02	DA Khu dân cư Bình Tân	20.000	3.000
03	Thoái vốn tại Công ty Chợ Đũi	45.193	29.693
04	Thoái vốn tại Công ty Châu Đức An	44.415	6.076
05	Xây lắp	50.655	2.000
06	Doanh thu khác	5.000	2.000
	TỔNG CỘNG	415.263	62.769

2. Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 48.959,82 triệu đồng.

3. Phân chia cổ tức dự kiến : 20% lợi nhuận sau thuế (9.791,964 triệu đồng)

Nơi nhận:

- HĐQT Công ty;
- BKS (Thay báo cáo);
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH
ĐỊA ỐC MI

Trần Ngọc Mỹ

V. QUY MÔ XÂY DỰNG - QUY HOẠCH TỔNG THỂ MẶT BẰNG

1. Quy mô xây dựng

Diện tích đất toàn khu	: 4.995,8 m ²
Hệ số sử dụng đất	: 12.15
Diện tích đất xây dựng	: 2.936,0 m ² (mật độ 58.77%)
Tổng diện tích sàn xây dựng, gồm hầm và mái	: 70.267,6 m ²
Tổng diện tích sàn xây dựng, không gồm hầm và mái	: 60.724,8 m ²
Số tầng cao	: 26 tầng (Hai tầng hầm và 26 tầng nổi)
Chiều cao công trình	: 88.4m.
Dân số dự kiến	: 1.200 người
Tổng số căn hộ	: 550 căn. (84 căn Tái định cư & 466 căn chung cư)

2. Quy hoạch tổng thể mặt bằng

Quy hoạch tổng thể mặt bằng như sau:

Stt	Nội dung	ĐVT	Diện tích	Mật độ xây dựng	Ghi chú
I	QUY HOẠCH MẶT BẰNG				
1	Diện tích đất	m ²	4,995.8	100.0%	
2	Diện tích đất xây dựng		2,936.0	58.77%	
3	Chiều cao công trình	m	88.4		
4	Số tầng	tầng	26.0		
5	Tổng số căn hộ	Căn	550.0		
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (gồm mái và tầng hầm)	m ²	70,267.6		(8)+(9)+(10)+(11)+(12) - Bao gồm mái và tầng hầm
7	Tổng diện tích sàn xây dựng (không gồm mái và tầng hầm)		60,724.8		Không bao gồm mái và tầng hầm
8	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²	8,430		
	Diện tích xây dựng tầng hầm	m ²	4,214.8	84.37%	Mật độ xây dựng là 84.37%





V. QUY MÔ XÂY DỰNG - QUY HOẠCH TỔNG THỂ MẶT BẰNG

1. Quy mô xây dựng

Diện tích đất toàn khu	: 4.995,8 m ²
Hệ số sử dụng đất	: 12.15
Diện tích đất xây dựng	: 2.936,0 m ² (mật độ 58.77%)
Tổng diện tích sàn xây dựng, gồm hầm và mái	: 70.267,6 m ²
Tổng diện tích sàn xây dựng, không gồm hầm và mái	: 60.724,8 m ²
Số tầng cao	: 26 tầng (Hai tầng hầm và 26 tầng nổi)
Chiều cao công trình	: 88.4m.
Dân số dự kiến	: 1.200 người
Tổng số căn hộ	: 550 căn. (84 căn Tái định cư & 466 căn chung cư)

2. Quy hoạch tổng thể mặt bằng

Quy hoạch tổng thể mặt bằng như sau:

Stt	Nội dung	ĐVT	Diện tích	Mật độ xây dựng	Ghi chú
I	QUY HOẠCH MẶT BẰNG				
1	Diện tích đất	m ²	4,995.8	100.0%	
2	Diện tích đất xây dựng		2,936.0	58.77%	
3	Chiều cao công trình	m	88.4		
4	Số tầng	tầng	26.0		
5	Tổng số căn hộ	Căn	550.0		
6	Tổng diện tích sàn xây dựng (gồm mái và tầng hầm)	m ²	70,267.6		(8)+(9)+(10)+(11)+(12) - Bao gồm mái và tầng hầm
7	Tổng diện tích sàn xây dựng (không gồm mái và tầng hầm)		60,724.8		Không bao gồm mái và tầng hầm
8	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²	8,430		
	Diện tích xây dựng tầng hầm	m ²	4,214.8	84.37%	Mật độ xây dựng là 84.37%

	Số tầng hầm	tầng	2		
9	Tổng diện tích sàn tầng thương mại	m2	11,744		
	Diện tích một sàn tầng thương mại	m2	2,936	58.77%	Mật độ xây dựng là 58.77%
	<i>Trong đó: Diện tích sinh hoạt công đồng</i>	<i>m2</i>	<i>316.8</i>		
	Số sàn thương mại	tầng	4		
	Hệ số sử dụng công trình	%	75.0%		Tỷ lệ thương phẩm sàn thương mại
10	Tổng diện tích sàn tầng tái định cư	tầng	6,679		
	Diện tích một sàn tầng chung cư	m2	2,226.4		
	Số tầng chung cư tái định cư	tầng	3		
	Hệ số sử dụng công trình	%	80.0%		
	Số lượng căn hộ dự kiến	căn	84		
	Diện tích trung bình 1 căn	m2	64		
11	Tổng diện tích sàn tầng chung cư	m2	42,301.6		
	<i>Diện tích một sàn tầng chung cư</i>	<i>m2</i>	<i>2,226.4</i>	<i>44.57%</i>	<i>Mật độ xây dựng là 44.57%</i>
	<i>Trong đó: diện tích công cộng và kỹ thuật</i>	<i>m2</i>	<i>445.3</i>		<i>Mật độ xây dựng là 20.0%</i>
	Số sàn chung cư	tầng	19		
	Hệ số sử dụng công trình	%	80.0%		Tỷ lệ thương phẩm chung cư
	Số lượng căn hộ dự kiến	căn	466		
	Diện tích trung bình 1 căn	m2	73		
11.1	Trong đó: Block A				
	<i>Diện tích một sàn tầng chung cư</i>	<i>m2</i>	<i>1,168</i>		
	Số lượng căn hộ dự kiến	Căn	244		
11.2	Trong đó: Block B				
	<i>Diện tích một sàn tầng chung cư</i>	<i>m2</i>	<i>1,058</i>		
	Số lượng căn hộ dự kiến	Căn	221		

12	Diện tích sân thượng (tầng mái)	m2	1,113		
----	---------------------------------	----	-------	--	--

VI. TỔ CHỨC KHAI THÁC KINH DOANH

Sản phẩm kinh doanh chính:

Bán căn hộ chung cư khối A: 244 căn hộ.

Bán căn hộ chung cư khối B: 221 căn hộ.

Bán mặt bằng tầng thương mại (2 Khu A & B): 8.335,9m²

Các sản phẩm phụ: Kinh doanh các dịch vụ như ăn uống, café, phòng tập Gym, bãi giữ xe... nhằm khai thác tối đa tiện ích của tòa nhà.

Cụ thể về các sản phẩm kinh doanh chính bố trí trong bảng sau:

II	SẢN PHẨM KINH DOANH CHÍNH				
13	Sản phẩm kinh doanh khu TM-DV		8,335.9		2,202 m ² x4 tầng trừ diện tích công đồng tầng trệt 316.8m ² trừ tái bố trí kinh doanh 155.3m ²
	Diện tích kinh doanh tầng thương mại/tầng	m ²	2,202		=75.0%x diện tích thương mại 2,936m ²
	Số tầng	%	4		
	Tỷ lệ thương phẩm		75.00%		
	Tái bố trí kinh doanh tầng thương mại		155.30		
14	Sản phẩm kinh doanh căn hộ		33,841.28		1,781m ² x19 tầng x80.00%
	Diện tích thương phẩm căn hộ/tầng	m ²	1,781.12		=80.0%x diện tích tầng căn hộ 2,226m ²
	Số tầng		19		
	Tỷ lệ thương phẩm	%	80.0%		

III. TỔNG KINH PHÍ VỀ ĐẤT

Trên cơ sở các tiêu chí đề cập nêu trên, Công ty Địa Ốc III ước lượng toàn bộ chi phí về đất trong khu vực dự án như sau:

Stt	Nội dung	Diện tích	Tổng số tiền (Theo giá thị trường)	Ghi chú
1	Tổng số tiền đền bù	2,736.25	397,627,934,000	Xem Phụ lục số 01 và 02
	Trong đó			
	Đền bù đất	2,046.79	354,132,350,000	
	Đền bù nhà	1,976.12	2,371,344,000	
	Đền bù chung cư	1,700.02	41,124,240,000	
2	Nộp tiền sử dụng đất	2,249.88	212,312,511,600	Phụ lục số 03
3	Hỗ trợ đền bù		500,000,000	=100,000,000 đồng x5 hộ
4	Bồi thường thiệt hại tài sản		840,000,000	=10,000,000 đồng x84 hộ
5	Chi phí lưu cư		15,120,000,000	=84 hộ x5,000,000đồng/hộ x 36 tháng
6	Hỗ trợ thiệt hại kinh doanh		200,000,000	=30,000,000 đồng/tháng x2 tháng x 1 hộ + 5,000,000 đồng/tháng x 2 tháng x14 hộ
7	Hỗ trợ di dời		168,000,000	=2,000,000 đồng x84 hộ
8	Thẩm định giá đất		200,000,000	
9	Chi phí bồi thường		7,952,558,680	= 2% x Tổng số tiền đền bù
10	Tổng kinh phí trước dự phòng		634,921,004,280	=[(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)]
11	Dự phòng phí đền bù		63,492,100,428	=(10) x 010%
	TỔNG CỘNG		698,413,104,708	

CHƯƠNG IV

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

T: triệu đồng

Stt	Nội dung	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền
1	Nghiên cứu tiền khả thi	tr đồng		15,000
2	Chi đóng góp cơ sở hạ tầng cho Quận 3	tr đồng		10,000
3	Hoạt động xúc tiến đầu tư			768
4	Chi phí đất và giải phóng mặt bằng			698,413
5	Xây dựng tầng hầm			151,733
	<i>Diện tích tầng hầm</i>		8,429.6	
	<i>Suất đầu tư - xây dựng tầng hầm</i>	tr đồng/m ²	18.0	
6	Xây lắp và hoàn thiện			742,056
	<i>Diện tích sàn xây dựng phần thân+mái</i>	m ²	61,838	
	<i>Suất đầu tư</i>	tr đồng/m ²	12.0	
7	Thiết bị			80,808
	<i>Tổng diện tích sàn xây dựng</i>	m ²	70,268	
	<i>Suất đầu tư</i>	tr đồng/m ²	1.15	
8	Chi phí quản lý dự án		0.79%	7,088
9	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng		2.50%	24,365
#	Chi phí khác		1.00%	8,938
11	Dự phòng phí	%	10.0%	101,499
	Tổng cộng kinh phí đầu tư			1,840,667

II. NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

Nguồn vốn đầu tư cho dự án:

ĐVT: triệu đồng

Stt	Nội dung	Số tiền	Tỷ trọng	Ghi chú
1	Vốn chủ sở hữu	300,000	16.30%	
2	Vốn vay	400,000	21.73%	
3	Vốn huy động từ khách hàng	1,140,667	61.97%	

III. KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu	Số tiền	Tỷ trọng	Ghi chú
I	Quy hoạch và xây dựng				
1	Diện tích khuôn viên đất (m ²)				

		4,996		
2	Diện tích xây dựng tầng hầm (m2)	4,215		
3	Diện tích xây dựng (m2)	2,936		
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (m2)	70,268		Bao gồm mái và tầng hầm
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (m2)	60,725		Không gồm mái và tầng hầm
6	Diện tích căn hộ thương phẩm (m2)	33,841		
7	Diện tích TTTM thương phẩm (m2)	8,336		
II	Tổng vốn đầu tư		1,840,667	
1	Chi phí chuẩn bị đầu tư		15,000	
2	Chi đóng góp cơ sở hạ tầng cho Quận 3		10,000	
3	Hoạt động xúc tiến đầu tư		768	
4	Chi phí về đất		698,413	xem phương án đền bù
5	Xây tầng hầm		151,733	
6	Xây lắp và hoàn thiện		742,056	
7	Thiết bị		80,808	
8	Chi phí quản lý dự án		7,088	
9	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng		24,365	
10	Chi phí khác		8,938	
11	Dự phòng phí		101,499	
III	Nguồn vốn đầu tư		1,840,667	100.0%
1	Vốn chủ sở hữu		300,000	16.30%
2	Vốn vay		400,000	21.73%
3	Tiền thu bán hàng		1,140,667	61.97%

DOANH THU & HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

ĐVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Chỉ tiêu	Thành tiền	Tỷ trọng
-----	----------	----------	------------	----------

1	Doanh thu		2,869,044	100%
1.1	Bán căn hộ		2,368,890	
	<i>Diện tích (m2)</i>	33,841.3		
	<i>Đơn giá (triệu đồng)</i>	70		
1.2	Sàn thương mại		500,154	
	<i>Diện tích (m2)</i>	8,335.9		
	<i>Đơn giá (triệu đồng)</i>	60		
2	Phân bổ giá vốn		1,840,667	
3	Chi phí kinh doanh, bán hàng	10.00%	286,904	
4	Lãi trước thuế và lãi vay		741,472	25.84%
5	Lãi vay		90,000	
6	Lãi trước thuế		651,472	22.71%
7	Thuế thu nhập doanh nghiệp		156,199	
	Thuế suất thuế TNDN	22.00%		
8	Lãi sau thuế		495,274	17.26%
	Lãi sau thuế/Tổng vốn đầu tư		26.91%	
9	NPV		226,331	
10	IRR		25.44%	
11	Tỷ suất lợi nhuận/Vốn tự có (lần)		1.65	

Thực hiện dự án này tổng lợi nhuận sau thuế dự kiến là 495 tỷ đồng.

Tỷ suất lợi nhuận/Tổng vốn đầu tư: 26.91%

IV. HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

Hiệu quả đầu tư của dự án:

Stt	Nội dung	Tổng đầu tư	2017	2018	2019	2020
1	Dòng tiền đầu tư	(1,840,667)	(499,139)	(270,562)	(339,527)	(731,439)
2	Dòng tiền hoạt động	2,257,655	(18,000)	181,371	955,108	1,139,175
	Lãi sau thuế	416,988	(18,000)	181,371	34,775	218,842
	Khấu hao	1,840,667	0	0	920,333	920,333
3	Dòng tiền dự án		(517,139)	(89,191)	615,581	407,737
	<i>Chiết khấu dòng tiền</i>		<i>(449,686)</i>	<i>(67,441)</i>	<i>404,755</i>	<i>233,125</i>
	<i>Lũy kế dòng tiền chiết khấu</i>		<i>(449,686)</i>	<i>(517,127)</i>	<i>(112,373)</i>	<i>120,752</i>
	<i>NPV</i>	120,752				
	<i>IRR</i>	26.35%				
	<i>Hệ số chiết khấu k</i>	15.0%				

TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ GIẢI NGÂN CHO DỰ ÁN

Stt	Nội dung	Tổng đầu tư	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
A	TIẾN ĐỘ ĐẦU TƯ											
1	Nghiên cứu tiền khả thi		35%	65%								
2	Chi đóng góp cơ sở hạ tầng cho Quận 3		50%	50%								
3	Hoạt động xúc tiến đầu tư			100%								
4	Đền bù và giải phóng mặt bằng		70%	30%		0%						
5	Xây tầng hầm				100%							
6	Xây lắp và hoàn thiện				25%	75%						
7	MMTB				40%	60%						
8	Chi phí quản lý dự án				35%	65%						
9	Chi phí tư vấn xây dựng				35%	65%						
10	Chi phí khác				50%	50%						
11	Dự phòng phí					100%						
B	GIẢI NGÂN VỐN ĐẦU TƯ	1,840,667	499,139	225,042	385,047	731,439	-	-	-	-	-	-
1	Chuẩn bị đầu tư	15,000	5,250	9,750	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Chi đóng góp cơ sở hạ tầng cho Quận 3	10,000	5,000	5,000	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Hoạt động xúc tiến đầu tư											

		768	-	768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Đền bù và giải phóng mặt bằng	698,413	488,889	209,524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Xây tầng hầm	151,733	-	-	151,733	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Xây lắp và hoàn thiện	742,056	-	-	185,514	556,542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	MMTB	80,808	-	-	32,323	48,485	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Chi phí quản lý dự án	7,088	-	-	2,481	4,607	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Chi phí tư vấn xây dựng	24,365	-	-	8,528	15,837	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Chi phí khác	8,938	-	-	4,469	4,469	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Dự phòng phí	101,499	-	-	-	101,499	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

KẾ HOẠCH BÁN HÀNG VÀ THU TIỀN

A TỔNG DOANH THU CỦA DỰ ÁN

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Nội dung	Tổng tiền thu	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Doanh thu sản thương mại											
	Tổng diện tích tầng thương mại (m2)	8,335.9	8,335.9	8,335.9								
	Đơn giá bán (triệu đồng)											

	Tổng doanh số bán hàng (triệu đồng)	1,000,308	-	60	60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Tiền thu bán hàng	500,154	-	50,015	200,062	250,077											
2	Doanh thu căn hộ	-															
	Tổng diện tích (m2)	67,683		33,841	33,841												
	Đơn giá bán (triệu đồng)		-	70	70												
	Tổng doanh số bán hàng (triệu đồng)	4,737,779	-	2,368,890	2,368,890	-											
	Tiền thu bán hàng	2,368,890	-	236,889	947,556	1,184,445											
3	Doanh thu Officetel																
	Tổng diện tích (m2)																
	Đơn giá bán (triệu đồng)																
	Tổng doanh số bán hàng (triệu đồng)																
	Tiền thu bán hàng	-	-	-	-	-											
	TỔNG DOANH THU	2,869,044	-	286,904	1,147,617	1,434,522											

B KẾ HOẠCH BÁN SẢN THƯƠNG MẠI

Stt	Nội dung	Tổng tiền thu	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Doanh thu sản thương mại	500,154	-	50,015	200,062	250,077	-	-	-	-	-	-
	% tiền thu bán			10%	40.0%	50.0%						

	Huy động vốn từ khách hàng (góp vốn)	2,869,044	-	286,904	1,147,617	1,434,522	-	-	-	-
2	Chi đầu tư và kinh doanh	1,840,667	499,139	270,562	339,527	1,018,343	-	-	-	-
	Giải ngân vốn đầu tư	1,840,667	499,139	270,562	339,527	731,439	-	-	-	-
	Chi phí kinh doanh (10% doanh thu)					286,904				
3	Cân đối vốn (1)-(2)		-199,139	16,343	808,090	416,179	-	-	-	-
4	Lũy kế cân đối vốn		-199,139	-182,797	625,293	1,041,472				
II	HUY ĐỘNG VỐN VAY	1,041,472	-	182,797	808,090.0	416,179				
III	NGUỒN VỐN VAY									
	Thanh toán vốn gốc									
	Số dư nợ cuối kỳ									
	Lãi vay									
	Tổng thanh toán/kỳ									
I	TIỀN MẶT CUỐI KỲ		-199,139	0	0	416,179	416,179	416,179		
V										

VAY NGÂN HÀNG VÀ NGUỒN TRẢ NỢ

Stt	Nội dung	Tổng cộng	2017	2018	2019	2020	2021	2022
I	Kế hoạch vay-trả nợ							
	Dự nợ đầu kỳ			200,000	400,000	200,000	-	-
	Giải ngân trong kỳ		200,000	200,000	-	-	-	-
	Trả nợ trong kỳ				200,000	200,000	-	-
	Dư nợ cuối kỳ		200,000	400,000	200,000	-	-	-

	Lãi vay	90,000	18,000	36,000	18,000	18,000	18,000	18,000	-	-	-	-	-
II	Tổng trả nợ/kỳ			18,000	18,000	18,000	218,000	218,000	-	-	-	-	-
	Lãi vay			18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	-	-	-	-	-
	Vốn gốc			-	200,000	200,000	200,000	200,000	-	-	-	-	-
III	Nguồn trả nợ			18,000	1,023,941	1,023,941	1,402,000	1,402,000	-	-	-	-	-
	Lãi sau thuế	513,274	18,000	36,000	85,607	85,607	463,666	463,666	-	-	-	-	-
	Khấu hao	1,840,667	-	-	920,333	920,333	920,333	920,333	-	-	-	-	-
	Lãi vay	54,000	-	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	-	-	-	-	-
IV	Chênh lệch (III)-(II)	0	-	36,000	805,941	805,941	1,184,000	1,184,000	-	-	-	-	-

CÂN ĐỐI NHU CẦU VỐN

Stt	Nội dung	Tổng cộng	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
I	Dòng tiền vào	3,569,044	500,000	486,904	1,147,617	1,434,522	0	0				
1	Vốn chủ sở hữu	300,000	300,000									
2	Tiền thu bán hàng	2,869,044	0	286,904	1,147,617	1,434,522	0	0	0	0	0	0
3	Vay ngân hàng	400,000	200,000	200,000	0	0	0	0				
II	Chi đầu tư và kinh doanh	2,852,056	517,139	347,405	617,275	1,370,237	0	0	0	0	0	0
1	Giải ngân vốn đầu tư	1,840,667	499,139	270,562	339,527	731,439	0	0	0	0	0	0
2	Chi phí kinh doanh	286,904				286,904						
3	Nộp thuế TNDN	234,484	0	40,843	59,747	133,894						
4	Trả nợ gốc	400,000	0	0	200,000	200,000						
5	Trả lãi vay	90,000	18,000	36,000	18,000	18,000			0	0	0	0
III	Cân đối vốn (I)-(II)	716,988	(17,139)	139,500	530,343	64,284	0	0	0	0	0	0
IV	Lũy kế cân đối vốn		(17,139)	122,361	652,703	716,988						

KẾT QUẢ KINH DOANH

ĐVT: triệu đồng

Stt	Nội dung	Tổng đầu tư	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Doanh thu	2,869,044	0	286,904	1,147,617	1,434,522	0	0	0	0	0	0
2	Giá vốn (Kinh phí đầu tư phân bổ)	1,840,667	0		920,333	920,333			0	0	0	0
3	Chi phí kinh doanh (bán hàng, marketing)	286,904	0	28,690	114,762	143,452	0	0	0	0	0	0
	Tỷ lệ chi phí kinh doanh/doanh thu		10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
4	Lãi trước thuế và lãi vay	741,472	0	258,214	112,522	370,736	0	0	0	0	0	0
5	Lãi vay	90,000	18,000	36,000	18,000	18,000			0	0	0	0
6	Lãi trước thuế	651,472	(18,000)	222,214	94,522	352,736	0	0	0	0	0	0
7	Thuế TNDN	234,484	0	40,843	59,747	133,894	0	0	0	0	0	0
	Thuế suất thuế TNDN		20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%
8	Lãi sau thuế	416,988	(18,000)	181,371	34,775	218,842	0	0	0	0	0	0

DÒNG TIỀN DỰ ÁN

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Nội dung	Tổng đầu tư	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1	Dòng tiền đầu tư	(1,840,667)	(499,139)	(270,562)	(339,527)	(731,439)	0	0	0	0	0	0
2	Dòng tiền hoạt động	2,257,655	(18,000)	181,371	955,108	1,139,175	0	0	0	0	0	0
	Lãi sau thuế	416,988	(18,000)	181,371	34,775	218,842	0	0	0	0	0	0
	Khấu hao	1,840,667	0	0	920,333	920,333	0	0	0	0	0	0
3	Dòng tiền dự án		(517,139)	(89,191)	615,581	407,737	0	0	0	0	0	0
