

Tp.HCM, ngày 06 tháng 07 năm 2017

Số: 141 /BC-HĐQT

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 thì giải quyết, giải thể các chi nhánh hoạch toán phụ thuộc chuyển qua thành lập các công ty con (Công ty Địa ốc III góp 90% vốn điều lệ) hoạch 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.

- 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 nợ tại Chi nhánh 1 sẽ hoàn tất trong năm 2017.

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 nhưng 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 Thạnh 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 560 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 doanh 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 công 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 29,6 tỷ đồng.

- Liên doanh Châu Đức An dự kiến năm 2017 thu về 6,7 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 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 dự kiến	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: 48.959,8 triệu đồng.

3. Phân chia cổ tức dự kiến : 20% lợi nhuận sau thuế (9.791,9 triệu đồng)

Nơi nhận:

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

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
Châu Mỹ Linh

M.S.D.N: 0300493592
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH
ĐỊA ỐC III
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH