

Số: /2017/BC-ĐÔ III

TP.Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 7 năm 2017

BÁO CÁO TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY NĂM 2016

Kính gửi: Đại hội cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

1. Các cuộc họp của HĐQT:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không dự
I	Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 08/06/2016				
1	Nguyễn Hưng Long	Chủ tịch	8	100%	
2	Đặng Việt Hùng	P. Chủ tịch	8	100%	
3	Trần Ngọc Mỹ	Thành viên	8	100%	
4	Lê Thị Anh Đào	Thành viên	8	100%	
5	Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên	8	100%	
II	Từ ngày 08/06/2016 đến ngày 31/12/2016:				
1	Châu Mỹ Linh	Chủ tịch	11	100%	
2	Trần Ngọc Mỹ	Thành viên	11	100%	
3	Lê Thị Anh Đào	Thành viên	11	100%	
4	Nguyễn Thị Kim Phượng	Thành viên	11	100%	
5	Hoàng Hải Đăng	Thành viên	11	100%	

2. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám Đốc:

Hội đồng quản trị tham gia điều hành chung trong Công ty. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể :

- Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội đồng quản trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Từ cơ sở này, Hội đồng quản trị Công ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong các công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo tồn vốn & triển khai dự án.

- Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động Công ty đều được Ban Tổng giám đốc báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị để Hội đồng quản trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.

Hội đồng quản trị tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc .

3. Các Biên bản của HĐQT:

STT	Số VB	Ngày ban hành	Nội dung
1.	57/BB-HĐQT	22/01/2016	V/v cấp hạn mức tín dụng bảo lãnh tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
2.	58/BB-HĐQT	27/01/2016	V/v chuyển quyền sở hữu căn hộ số 6.06 Cao ốc 107 Trương Định, P6, Quận 3.
3.	59/BB-HĐQT	04/02/2016	V/v chuyển nhượng QSDĐ khu II, Khu dân cư Phú Hữu, Phường Phú Hữu, Q9.
4.	60/BB-HĐQT	01/03/2016	V/v bổ nhiệm cán bộ quản lý Chi nhánh I
5.	61/BB-HĐQT	21/03/2016	V/v chuyển quyền sở hữu căn hộ số 3.01 Cao ốc 107 Trương Định, P6, Quận 3.
6.	62/BB-HĐQT	30/03/2016	V/v cấp hạn mức tín dụng và bảo lãnh năm 2016 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh 3.
7.	63/BB-HĐQT	23/05/2016	V/v chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016.
8.	63A /BB-HĐQT	08/04/2016	V/v ủy nhiệm luật sư tư vấn, ký hợp đồng dịch vụ pháp lý.
9.	72/BB-HĐQT	08/06/2016	V/v Bầu chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2014 - 2019

STT	Số VB	Ngày ban hành	Nội dung
10.	74/BB-HĐQT	27/06/2016	V/v vay vốn đầu tư Dự án 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P7, Quận 3.
11.	75/BB-HĐQT	30/06/2016	V/v Thông qua kế hoạch SXKD và định hướng phát triển, Thông qua các tờ trình số 251 đến 262 của Tổng giám đốc và Chỉ định Thư ký Công ty.
12.	76/BB-HĐQT	02/08/2016	Thông qua việc sáp nhập phòng kế hoạch kinh doanh và Phòng đầu tư.
13.	77/BB-HĐQT	06/09/2016	V/v khởi kiện công ty Thủ Thiêm
14.	77A/BB-HĐQT	28/10/2016	V/v bổ nhiệm chức danh Phó TGDĐ đối với ông Trịnh Trung Trường.
15.	78/BB-HĐQT	08/09/2016	V/v thực hiện dự án CC 8 tầng tại 284/3 Lũy Bán Bích.
16.	79/BB-HĐQT	01/11/2016	V/v chỉ định thư ký Công ty
17.	80/BB-HĐQT	24/11/2016	V/v Thông qua chủ trương và xem xét báo cáo của Tổng giám đốc cho Chi nhánh 1 mượn tiền để giải quyết công nợ.
18.	82/BB-HĐQT	30/12/2016	V/v thanh lý 03 xe ô tô 7 chỗ.
19.	83/BB-HĐQT	30/12/2016	Thông qua chương trình và nội dung Đại hội đồng cổ đông bất thường.

4. Thay đổi thành viên HĐQT:

Trong kỳ báo cáo Công ty có sự thay đổi thành viên Hội đồng quản trị.

Lý do: Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHHMTV đã thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty Địa Ốc III chỉ còn 25% vốn nhà nước.

Ngày 08/06/2016 Công ty tiến hành tổ chức Đại hội cổ đông thường niên bãi miễn HĐQT đối với ông Nguyễn Hưng Long, ông Nguyễn Anh Tuấn và Ông Đặng Việt Hùng để tiến hành bầu bổ sung thành viên HĐQT mới là: Ông Hoàng Hải Đăng, Bà Châu Mỹ Linh và bà Nguyễn Thị Kim Phụng.

Hội đồng quản trị họp bầu bà Châu Mỹ Linh làm Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2014-2019.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016 VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2017:

1. 1. 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.

A. 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.

B. 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 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 tắt 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)

Trân trọng kính chào.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC III



CHAU MỸ LINH