

BÁO CÁO

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2009 VÀ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG & KINH DOANH NĂM 2010

MỤC LỤC:

PHẦN A: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2009

- I. Tình hình kinh tế Việt Nam 2009
- II. Thị trường bất động sản 2009
- III. Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2009

PHẦN B: KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG & KINH DOANH NĂM 2010

- I. Kế hoạch đầu tư xây dựng & kinh doanh năm 2010
- II. Kế hoạch doanh thu & lợi nhuận năm 2010

PHẦN C: CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH TỪ 2010-2012

- I. Chiến lược sản phẩm dự án
- II. Định hướng chiến lược kinh doanh
- III. Chiến lược đầu tư
- IV. Chiến lược tài chính và hợp tác đầu tư
- V. Chiến lược phát triển công ty và xây dựng thương hiệu
- VI. Chiến lược phát triển các dự án đầu tư đến năm 2012
- VII. Kết luận và kiến nghị

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2009

I. Tình hình kinh tế Việt Nam 2009:

- Năm 2009, trước tình hình khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế thế giới, Việt Nam đã chuyển sang mục tiêu ngăn chặn suy giảm kinh tế và giữ ổn định kinh tế vĩ mô. Dưới tác động mạnh của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, quá trình suy giảm kinh tế của Việt Nam đã không kéo dài và sự phục hồi tốc độ tăng trưởng đến nhanh, xu hướng phục hồi tăng trưởng là khá vững chắc.
- Duy trì tốc độ tăng lạm phát và giá cả của năm 2009 ở mức một con số là một điểm sáng trên bức tranh kinh tế Việt Nam trong bối cảnh kinh tế thế giới chưa thoát khỏi suy thoái kinh tế. Thành tựu kiềm chế lạm phát trong năm 2009 có tác động tích cực đến ổn định kinh tế - xã hội cũng như tạo thuận lợi cho việc triển khai các chính sách kích thích kinh tế nhằm thúc đẩy tăng trưởng và đảm bảo an sinh xã hội.

II. Thị trường bất động sản 2009:

- Năm 2009, mặc dù có những thời điểm thị trường bất động sản đóng băng, giới đầu tư gặp khó khăn về tính thanh khoản, nhưng xem xét về diễn biến quá trình trong cả năm thì biểu đồ của thị trường vẫn ổn định.
- Mặc dù chịu sức ép của cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008 nhưng thị trường bất động sản vẫn được đánh giá khá hấp dẫn, đặc biệt hai thành phố lớn Hà Nội và TP HCM. Năm 2009 là năm được mùa của các dự án bất động sản, trong đó chủ đầu tư lớn đã liên tiếp tung ra hàng loạt dự án lớn. Một loạt dự án mới được khởi công và chào bán ra thị trường tạo một nguồn cung lớn.
- Chính sách thuế khi chuyển nhượng bất động sản, việc đóng thuế thu nhập cá nhân cũng tác động đến thị trường, làm thị trường giao dịch nhà, đất giảm mạnh.

III. Tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2009

1. Hoạt động kinh doanh

1.1. Dự án Khu dân cư và thương mại Liên Minh - Hậu Giang

- Tổng số nền của toàn dự án là 1.385 nền, đã bán hết 963 nền, còn lại 422 nền.
- Tiến độ triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án chậm làm ảnh hưởng đến việc thu hồi công nợ đợt 2 rất khó khăn (khoảng 40% đã thanh toán đợt 2, còn đến 60% khách hàng chưa thanh toán) và làm kéo giãn thời hạn thanh toán các đợt tiếp theo.
- Tổng trị giá các hợp đồng đã ký (963 nền) là 186.640.043.950 đồng; trong đó đã thu đợt 1 và đợt 2 là: 69.381.470.508 đồng. Trong tổng doanh thu này, chi phí môi giới tương ứng là: 22,3 tỷ đồng. Thực tế đã chi đến 31/12/2008 là: 20,4 tỷ đồng.

1.2. Dự án Cụm công nghiệp Nhứt Chánh 2:

- Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính cho Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Long An là: 169.011.080.000 đồng.
- Đã có quyết định giao đất, hiện đang xin cấp sổ đỏ cho phân diện tích đã bồi thường.

- Tổng trị giá các hợp đồng đã ký là 283.559.691.600 đồng. Trong năm 2009, đã thu của khách hàng là 6,4 tỷ. Đến nay tổng cộng số tiền mà khách hàng đã thanh toán cho công ty là: 164.595.667.000đ.
- Dự kiến trong thời gian tới, Ban lãnh đạo Công ty sẽ hợp với các nhà đầu tư dự án CCN. Nhặt Chánh 2 đề nghị hỗ trợ tăng thêm 30.000 đồng/m².

1.3. Dự án Khu căn hộ và Thương mại Liên Minh- Bình Phú.

Dự án đang trong giai đoạn thiết kế và hoàn thiện thủ tục cấp phép xây dựng. Dự kiến Quý IV/2010 hoặc Quý I/2011 khởi công dự án.

1.4. Dự án Khu dân cư Tây Nam QL 91B.

Dự án đang trong giai đoạn thiết kế, giải phóng mặt bằng, chưa đưa vào kinh doanh.

2. Báo cáo tài chính năm 2009

1.1. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

Đơn vị tính: Đồng				
CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THỰC HIỆN 2008	THỰC HIỆN 2009	Tỉ lệ (%) 2009/2008
1	2	4	5	6
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.528.847.420	-	-
Giá vốn hàng bán	11	5.414.663.047	-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20	114.184.373	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	131.745.762	64.995.787	49,3%
Chi phí tài chính	22		83.227.273	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	1.597.031.140	1.252.458.689	78,4%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(1.351.101.005)	(1.270.690.175)	94%
Thu nhập khác	31	1.441.847.569	2.787.339.088	193,3%
Chi phí khác	32	5.362.500		-
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	1.436.485.069	2.787.339.088	193,6%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	85.384.064	1.516.648.913	1.776,3%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51	16.735.276	265.413.560	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60	68.648.788	1.251.235.353	1.822,7%
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	70	686	12.512	

Tình hình thực hiện và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu Doanh thu:

- Tổng số tiền thu được của khách hàng đến cuối tháng 12/2009 của cả hai dự án Vị Thanh và Nhựt Chánh 2 là: 233,97 tỷ đồng, trong đó: dự án Vị Thanh 69,38 tỷ và Nhựt Chánh 2 là 164,59 tỷ, được phản ánh ở chỉ tiêu “Các khoản phải trả phải nộp khác” trên bảng cân đối kế toán.
- Doanh thu từ bán nền của dự án Vị Thanh và Nhựt Chánh 2 chưa được kết chuyển do chưa có sổ đỏ, do vậy chỉ tiêu doanh thu không thể hiện.

Chỉ tiêu chi phí quản lý:

Chi phí quản lý thực hiện năm 2009 chỉ bằng 78,4% so với năm 2008, do:

- Chi phí thực tế thấp do từ tháng 10/2008 đến tháng 5/2009 đã thực hiện cắt giảm khoảng 50% lương của toàn Công ty; tổng quỹ lương cũng giảm so với năm 2008.
- Các khoản chi phí khác như: xăng dầu, điện thoại, văn phòng phẩm, giao tế, công tác,..., cũng thực hiện tiết kiệm triệt để trong toàn Công ty.
- Chi phí thực tế phát sinh trong kỳ chỉ phản ánh một phần chi phí quản lý, còn lại được treo ở chi phí chờ phân bổ. Số chi phí này sẽ được kết chuyển vào từng dự án khi có phát sinh doanh thu của dự án.

Thu nhập khác:

Thực tế đây là khoản thu được từ phí chuyển nhượng các hợp đồng bán nền của dự án Vị Thanh, Nhựt Chánh 2.

Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu:

Lợi nhuận năm 2009 không đạt do doanh thu của cả hai dự án Vị Thanh và Nhựt Chánh chưa được ghi nhận (theo chuẩn mực kế toán Việt Nam), trong khi các chi phí để duy trì bộ máy hoạt động và phục vụ cho việc theo dõi các dự án đã phát sinh và được hạch toán một phần vào chi phí quản lý trong kỳ. Do đó, lợi nhuận từ hai dự án này vẫn chưa được ghi nhận trong năm 2009, dẫn đến chỉ tiêu lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu tương đối thấp.

3.1 Tình hình quản lý và sử dụng vốn trong năm 2009:

3.2.1 Tình hình vốn Công ty:

ĐVT: triệu đồng

STT	NGUỒN VỐN	GIÁ TRỊ	TỈ TRỌNG (%)
01	Vốn chủ sở hữu	106.218	21,3%
02	Vốn vay	145.599	29,3%
03	Vốn từ khách hàng	244.453	49,2%
04	Vốn khác	755	0,2%
	Tổng cộng	497.025	100,00

3.2.2 Báo cáo về việc quản lý và sử dụng tài sản

- Tổng giá trị tài sản cố định hữu hình của Công ty đến 31/12/2009 là: 3.974 triệu đồng, chủ yếu là 03 chiếc xe ô tô (02 ô tô 4 chỗ ngồi và 01 ô tô 7 chỗ ngồi).

3. Tình hình thực hiện đầu tư các dự án trong năm 2009:

3.1. Khu thương mại, dân cư phường 4 - xã Vị Tân, thị xã Vị Thanh, Hậu Giang:

3.1.1./ Cơ sở pháp lý:

- Quyết định quy hoạch đất số 903/QĐ.UB ngày 06/07/2004 của UBND tỉnh Hậu Giang
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 1232/QĐ.UBND ngày 22/09/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã Vị Thanh.
- Quyết định thu hồi đất 2179/QĐ-UB ngày 29/12/2004 của UBND tỉnh Hậu Giang;
- Quyết định giao đất (đợt 1) số 1787/QĐ.UBND ngày 28/08/2006 của UBND tỉnh Hậu Giang
- Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh) số 1569/QĐ.UBND ngày 10/07/2007 của UBND thị xã Vị Thanh về việc khu khu thương mại và dân cư Phường 4 - xã Vị Tân;
- Quyết định điều chỉnh QĐ giao đất (đợt 1) số 476/QĐ-UBND ngày 01/03/2010 của UBND tỉnh Hậu Giang

3.1.2/ Thực hiện :

a/ Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:

- Công ty đã thực hiện chuyển toàn bộ số tiền bồi thường vào tài khoản của Ban GPMB để có cơ sở thực hiện thủ tục cưỡng chế sau này. Tính đến ngày 30/9/2009, Cty Liên Minh đã chuyển vào tài khoản của Ban GPMB tổng số tiền là: **20.346.618.226** đồng. (Chưa chuyển tiền phục vụ bồi thường đối với trường hợp của Trường Tiểu Học Vị Tân là 185.049.284đ)
- Đến nay, Ban bồi thường GPMB đã chi được 106/117 hộ đạt 91,8%, tổng diện tích 29,03ha/30,63ha đạt 94,77%.
- Hiện tại, còn 11 hộ chưa nhận tiền bồi thường:
 - 4 hộ: Triệu Văn Thông, Hồng Văn Khoảnh, Võ Hoàng Na, Trần Hữu Hạnh: UBND Vị Thanh đã thực hiện cưỡng chế bàn giao mặt bằng
 - 5 hộ: Dương Thị Ngọc Hòa, Dương Thị Ngọc Chúc, Nguyễn Thị Ngân, Dương Văn Lập, Nguyễn Thành Đạt đồng ý giao mặt bằng trước khi thực hiện cưỡng chế (đã có QĐ cưỡng chế của UBND thị xã Vị Thanh);
 - 2 hộ: Đỗ Kim Thượng, Trần Thanh Tùng chưa có quyết định cưỡng chế thu hồi đất, do đã có sự điều chỉnh quyết định bồi thường (QĐ 1414) của UBND Tỉnh. Đỗ Kim Thượng điều chỉnh từ hộ Đỗ Phú Quân, Trần Thanh Tùng được điều chỉnh từ 3 hộ Quách Văn Thành, Quách Thị Nga, Nguyễn Văn Huyện.
- Như vậy, đến nay đã giao mặt bằng cho dự án là: 112/114 hộ; Còn 2 hộ chưa giao mặt bằng:
 - + Huỳnh Thanh Tùng đã nhận tiền bồi thường đất, chưa đồng ý nhận tiền bồi thường nhà, hộ này đề nghị bồi thường theo giá hiện hành.
 - + Dương Văn Lơ đã bốc thăm nhận nền TĐC, hộ hứa xây dựng nhà xong sẽ bàn giao mặt bằng. Tuy nhiên hiện nay Ông Lơ vẫn chưa xây nhà được do nền ông Lơ bốc thăm nằm trên phần đất Ông Dương Văn Lập (anh trai ông Lơ). Ông Lập ngăn cản không cho Ông Lơ xây dựng.
- Tổng số hộ được giải quyết tái định cư là 56 hộ. Đến nay đã có 32 hộ bốc thăm nhận nền, 10 hộ nhận tái định cư phân tán, còn lại 14 hộ được tái định cư phía trong chưa được nhận nền do khu tái định cư xây dựng chưa xong.

b/ Nộp tiền sử dụng đất:

- Trong năm 2009 công ty đã tiến hành điều chỉnh quyết định giao đất cho phù hợp với quyết định điều chỉnh qui hoạch 1/500. Diện tích giao đất mới là 113.864 m² đất ở và 14.255 m² đất Thương mại, dịch vụ. Công ty đang làm thủ tục để nộp tiền sử dụng đất đợt 1 trong năm 2010.
- Còn lại 47.888 m² đất ở và 10.863 m² đất chợ: sẽ xin giao đất đợt 2 sau khi nộp tiền sử dụng đất đợt 1.

c/ Xây dựng cơ sở hạ tầng:

- Đến nay đã triển khai thi công nền đường giao thông đường số 12, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 25, 27, 28 (Phần việc Công ty Đông Xuyên đã thực hiện trước đây)

3.2./ Dự án Khu Thương mại và dân cư Tây Nam Quốc Lộ 91B Cần Thơ:

3.2.1/ Cơ sở pháp lý :

- Quyết định **quy hoạch đất** số 806/QĐ-UB ngày 28 tháng 02 năm 2003 của UBND tỉnh Cần Thơ
- Quyết định **phê duyệt quy hoạch** chi tiết tỷ lệ 1/500 số 788/QĐ-UB ngày 26 tháng 2 năm 2003 của UBND tỉnh Cần Thơ
- Quyết định phê duyệt đồ án **điều chỉnh quy hoạch** chi tiết tỷ lệ 1/500 số 4795/QĐ-UB ngày 29 tháng 12 năm 2003 của UBND tỉnh Cần Thơ
- Quyết định **thu hồi đất** số 1902/QĐ-UB ngày 23 tháng 6 năm 2004 của UBND thành phố Cần Thơ
- Quyết định **phê duyệt phương án bồi thường tổng thể** số 3168/QĐ-UB ngày 30 tháng 9 năm 2008 của UBND Quận Ninh Kiều.

3.2.2/ Thực hiện :

*** Tình hình triển khai:**

- Dự án hiện nay đang ở giai đoạn bồi thường, giải phóng mặt bằng: Đã đền bù được 16 hộ tổng giá trị đền bù: 4,3 tỷ đồng, diện tích 7.542 m². Ngoài ra có 03 hộ chọn phương thức đổi đất lấy nền giá trị 1,4 tỷ đồng.

- Các công việc đã hoàn thành:

- Đo đạc lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất
- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500
- Phê duyệt Qui hoạch chi tiết 1/500
- Lập báo cáo nghiên cứu khả thi

Trong năm 2009, đã hoàn thành thủ tục lập Bản cam kết bảo vệ môi trường và xây dựng hệ thống cấp nước tạm cho các hộ dân trong dự án

Để giải tỏa ách tắc trong giải phóng mặt bằng, cuối năm 2009 công ty xin chủ trương điều chỉnh ranh qui hoạch dự án theo hướng điều chỉnh giảm diện tích dự án xuống còn khoảng 11,3 ha. Dự kiến chừa lại phần đất giữa rạch Xẻo Nhum và khu dân cư 91B của Công ty Phát Triển Nhà Cần Thơ và khoảng 50m từ rạch Xẻo Nhum trở vào để người dân tự cải tạo.

Công ty đã hoàn tất việc khảo sát lại hiện trạng dự án và điều chỉnh ranh qui hoạch, dự kiến trong năm 2010 sẽ ký hợp đồng lập điều chỉnh qui hoạch 1/500 dựa trên ranh qui hoạch mới.

Công ty đã nhận được công văn của UBND Thành phố Cần Thơ thống nhất chủ trương điều chỉnh giảm diện tích đất của dự án Cần Thơ theo hướng giữ lại các khu vực tiếp giáp sông

ràch tập trung đông dân cư để người dân tự cải tạo theo quy hoạch như đề xuất của Sở Xây Dựng và Công ty đang khẩn trương hoàn thành các thủ tục về quy hoạch, về đất đai.

3.3./ Dự án cụm công nghiệp Nhựt Chánh II – huyện Bến Lức - tỉnh Long An:

3.3.1/ Cơ sở pháp lý để thực hiện dự án:

Trên cơ sở thỏa thuận giữa Trung Tâm phát triển quỹ đất Long An và công ty:

- Ngày 15/5/2009, UBND Tỉnh Long An ban hành Quyết định số 1208/QĐ-UBND v/v phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 CCN Nhựt Chánh II với diện tích 106,6983 ha
- Ngày 01/09/2009, UBND Tỉnh Long An ban hành Quyết định số 2268/QĐ-UBND v/v phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư CCN Nhựt Chánh II với diện tích 144.275 m²
- Ngày 23/6/2009, UBND Tỉnh Long An ban hành văn bản số 1945/UBND-KT v/v chủ trương đồng ý giao Cty CP Liên Minh làm chủ đầu tư dự án nghĩa trang nhân dân tại xã Nhựt Chánh, huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, với diện tích 38.422 m²
- Ngày 19/10/2009, UBND Tỉnh Long An ban hành Quyết định số 2672/QĐ-UBND v/v giao đất CCN Nhựt Chánh II cho Công ty với diện tích 101,5161 ha
- Ngày 19/10/2009, UBND Tỉnh Long An ban hành Quyết định số 2675/QĐ-UBND v/v giao đất Khu tái định cư CCN Nhựt Chánh cho Công ty với diện tích 14,2755 ha

3.3.2/ Tình hình thực hiện dự án:

3.3.2.1. Kết quả thực hiện các thủ tục về Đất đai

(a). Về Bồi Thường Giải phóng mặt bằng và tái định cư

- Cụm Công nghiệp: Đã bồi thường được 1.015.161,8 m², chiếm 95,52%.
- Khu Tái định cư: Đã bồi thường được 14.275,5 m², chiếm 98,89%.
- Về nghĩa vụ tài chính: đến ngày 15/01/2009, Công ty đã chuyển 100% trị giá hợp đồng cho Trung tâm phát triển quỹ đất với tổng số tiền là **169.011.080.000đ**

(b). Về thủ tục xin giao đất

Công ty đã đã nhận được các Quyết định giao đất đợt 1:

- Quyết định số 2672/QĐ-UBND và Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 19/10/2009 như đã nêu ở mục 1

(c). Về thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Đã nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho công ty tại Sở tài nguyên môi trường Long An.

3.3.2.2. Thủ tục về Cấp Giấy Chứng nhận Đầu tư

Công ty đã hoàn tất thủ tục Đầu tư, cụ thể

- Đối với Cụm Công nghiệp Công ty đã được cấp GCN ĐT số: 50121000135 ngày 21/07/2009 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 23/09/2009.

- Đối với khu Tái định cư Công ty đã được cấp GCN ĐT số 50121000136 ngày 05/08/2009 và đăng ký thay đổi lần 1 ngày 21/09/2009.
- Đối với khu nghĩa trang Công ty đã được cấp GCN ĐT số 50121000157 ngày 23/11/2009.

3.3.2.3. Các thủ tục về môi trường.

- Công ty đã hoàn tất thủ tục lập báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Cụm Công nghiệp Nhứt Chánh và đã được UBND Tỉnh Long An phê duyệt.
- TTQT Long An đã lập báo cáo ĐTM Khu nghĩa trang nộp Sở TNMT chờ phê duyệt.

3.3.2.4. Các thủ tục về Xây dựng.

- Đã hoàn tất thủ tục điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/2000 Cụm Công nghiệp Nhứt Chánh 2 và quy hoạch Chi tiết 1/500 khu Tái định cư theo các Quyết định nêu ở phần 1
- Đã được UBND Huyện Bến Lức thuận chủ trương đồng ý cho Công ty san lấp khu Tái định cư và Cụm Công nghiệp theo Công văn 587/UBND-VP, ngày 15/06/2009.
- Đã hoàn tất Thiết kế san lấp khu Tái định cư.
- Đã trình Sở Xây dựng Thẩm tra Thiết kế cơ sở các hạng mục còn lại của khu Tái định cư Cụm Công nghiệp.
- Đã được UBND Huyện Bến Lức thuận chủ trương đồng ý cho Công ty san lấp Khu nghĩa trang theo Công văn 975/UBND-KT, ngày 24/9/2009.

3.3.2.5. Thực hiện đầu tư hạ tầng

- Thi công san lấp mặt bằng một phần của Khu nghĩa trang
- Trong năm 2009 công ty đã hoàn thành việc đắp đê bao hạng mục san lấp mặt bằng khu tái định cư.

3.4./ Khu chung cư cao cấp Bình Phú tại Quận 6, TP.HCM:

Công ty đã hoàn thành việc xin chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của dự án như sau:

- Tổng diện tích mặt bằng : 7.030 m²
- Hệ số sử dụng đất: 8,88
- Mật độ xây dựng: 49,9%
- Số tầng cao: 28 tầng

Đây là bước quan trọng nhất trong thủ tục chuẩn bị đầu tư mà công ty đã hoàn thành.

- Về thủ tục pháp lý về đất:

+ Đã hoàn thành thủ tục công chứng thừa đất diện tích 5.026 m², đang chờ thủ tục sang tên và đăng bộ.

+ Đã hoàn tất việc đăng bộ thừa đất 2.004 m² sang tên công ty và các thủ tục đo vẽ lại; đang tiến hành thủ tục xin cấp sổ đỏ mới.

- Thủ tục xây dựng :

Việc thiết kế đang dừng lại ở bước thiết kế sơ phác, trong năm 2009 công ty đã thuê đơn vị tư vấn nghiên cứu thị trường để tìm phương án thiết kế tối ưu (công ty CBRE). Hiện tại đã có kết quả nghiên cứu thị trường, công ty đang thực hiện thủ tục phê duyệt thiết kế.

B. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NĂM 2010

I. Dự báo tình hình kinh tế Việt Nam năm 2010

- Triển vọng kinh tế Việt Nam năm 2010 phụ thuộc vào 3 yếu tố chính: tình hình kinh tế thế giới, sức mạnh nội tại của kinh tế trong nước và sự điều hành vĩ mô của Chính phủ. Tuy nhiên bên cạnh những thời cơ, thuận lợi thì cũng đặt ra nhiều thách thức cho cả 3 yếu tố trên.

- Trong ngắn hạn, năm 2010 sẽ chứng kiến sự phục hồi ở những nền kinh tế lớn nhất thế giới. Hoạt động đầu tư và thương mại quốc tế sẽ được hồi phục sau khi có sự giảm sút mạnh năm 2009. Với tư cách là một nền kinh tế nhỏ có độ mở cao, điều này tạo ra những ảnh hưởng tích cực trực tiếp lên nền kinh tế Việt Nam để có thể đạt tăng trưởng cao hơn trong năm 2010.

- Đối với trong nước, những bất ổn vĩ mô trong nội tại nền kinh tế vẫn còn tồn tại và trở thành thách thức cho phát triển kinh tế năm 2010. Trước hết đó là áp lực bội chi ngân sách và tiếp theo là áp lực lạm phát cao. Tuy nhiên cũng cần phải nhận thấy một điểm tích cực là khả năng chống chịu với suy thoái kinh tế và bất ổn vĩ mô của Việt Nam đã khá hơn.

II. Xu hướng của thị trường bất động sản năm 2010:

- Xu hướng thị trường bất động sản Việt Nam cũng có nhiều cơ hội phát triển trong năm 2010 sau những chuyển biến tích cực, khả quan mang đến nhiều hy vọng cho nhà đầu tư trong và ngoài nước.

- Thị trường bất động sản Việt Nam đã hình thành và phát triển một cách nhanh chóng, dự đoán trong năm 2010, thị trường này tiếp tục có những bước phát triển khởi sắc và năm 2010 sẽ chịu tác động rất lớn khi giá tăng lên, một phần là rơi vào chu kỳ phát triển, một phần là do các yếu tố khác tác động. Chẳng hạn như tỷ giá biến động khiến vật tư leo thang và nhất là vấn đề định giá đất được áp dụng theo giá thị trường vào năm 2010. Điều này khiến các doanh nghiệp phải tính toán lại và cộng thêm vào giá thành sản phẩm, tạo sức ép tăng giá lên thị trường.

- Đánh giá về phân khúc thị trường được quan tâm đầu tư nhiều trong thời gian tới, hiện nay thị trường đang tập trung vào phân khúc căn hộ có giá trung bình và thấp. Nhiều nhà phát triển dự án cũng đang nhắm đến thị trường số đông này. Tuy nhiên, thị trường còn cơ hội cho tất cả các phân khúc, vì một khi đã có quá nhiều nhà đầu tư tập trung vào 80% thị trường thì phân khúc 20% còn lại sẽ vẫn tốt cho các nhà đầu tư biết tách mình ra khỏi đám đông.

- Theo thông tin tổng hợp từ CB Richard Ellis Việt Nam, tại TP.HCM đến hết năm 2010 dự kiến có khoảng 22.500 căn hộ được chủ đầu tư chào bán ra thị trường. Do vậy, theo nhận định thì khả năng “tạo sóng” trên thị trường bất động sản thời gian tới là khó xảy ra.

III. Định hướng hoạt động của Công ty năm 2010:

1. Tập trung cho những dự án đang triển khai:

- Thực hiện cam kết với chính quyền địa phương và khách hàng.
- Nâng tầm thương hiệu Công ty Liên Minh trong lĩnh vực bất động sản.

2. Chuẩn bị những yếu tố cần thiết để đón đầu khi thị trường hồi phục
 - Sản phẩm:
 - Dự án khu căn hộ cao cấp & trung tâm thương mại Liên Minh - Bình Phú
 - Dự án khu dân cư & thương mại Liên Minh - Hậu Giang
 - Nhân sự: chuẩn bị đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao ở các vị trí chủ chốt để triển khai các dự án khi thị trường phục hồi.
3. Thành lập sàn giao dịch bất động sản Liên Minh

IV. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN TRONG NĂM 2010

1. Kế hoạch thực hiện các dự án:

1.1. Dự án Khu dân cư và thương mại Liên Minh - Hậu Giang

- Hoàn thành việc bồi thường - GPMB
- Nộp tiền sử dụng đất đợt 1
- Xin giao đất đợt 2 và cấp sổ đỏ toàn bộ dự án
- Thiết kế & Xây dựng khu chợ Vị Tân
- Hoàn thiện xây dựng CSHT các hạng mục:
- Giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng

1.2. Dự án Cụm công nghiệp Liên Minh - Nhựt Chánh

- Do yêu cầu của người dân trong dự án, UBND tỉnh Long An đã thay đổi vị trí khu tái định cư sang khu Thanh Yên do đó kế hoạch triển khai XD khu TĐC của công ty đã bị thay đổi. Công ty đang tính toán các phương án bù đắp chi phí để TTPTQĐ nhận lại trách nhiệm tái định cư cho người dân.
- Hiện nay công ty đang thương lượng lại với TTPTQĐ Long An về vấn đề tái định cư của dự án. Đây là cơ sở để Sở tài chính xác nhận nghĩa vụ tài chính của công ty và Sở tài nguyên môi trường cấp GCNQSDĐ cho công ty.
- **Cụm công nghiệp:**
 - + Hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ đợt 1 - Cụm công nghiệp
 - + Lập hồ sơ xin giao đất đợt 2 và hoàn tất thủ tục cấp sổ đỏ đợt 2 - Cụm công nghiệp
 - + Hoàn thành giải phóng mặt bằng & bàn giao đất cho nhà đầu tư thứ cấp
 - + Phối hợp với các nhà đầu tư thứ cấp xây dựng cơ sở hạ tầng chung của dự án
 - + Hỗ trợ các nhà đầu tư thứ cấp thực hiện thủ tục qui hoạch 1/500.

1.3. Dự án Khu dân cư và thương mại Liên Minh - Cần Thơ

- Điều chỉnh qui hoạch 1/500
- Thiết kế cơ sở hạ tầng
- Xây dựng giá thỏa thuận bồi thường theo hướng mua đứt – bán đoạn
- Giải phóng mặt bằng khoảng 50% diện tích

1.4. Khu căn hộ và thương mại Liên Minh – Bình Phú

- Hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất, trước bạ sang tên thửa đất: 5.058 m²;
- Hoàn tất hồ sơ thiết kế;

- Thẩm định thiết kế cơ sở;
- Khảo sát địa chất, rà phá bom mìn;
- Thử tải móng cọc;
- Khởi công xây dựng phần móng;
- Công tác chuẩn bị bán hàng: thuê đất xây nhà mẫu

2. Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận trong năm 2010:

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	KẾ HOẠCH 2010	Tỉ lệ DTT (%)
1	2	3	4
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	177.399.426.000	100,0%
Giá vốn hàng bán	11	108.345.868.210	68,00%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20	69.053.557.790	32,00%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	21	1.150.000.000	0,65%
Chi phí tài chính	22	17.077.330.900	9,63%
Chi phí bán hàng	24	984.521.000	0,55%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.998.740.000	1,69%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	49.142.965.890	20,77%
Chi phí Thuế TNDN	51	12.285.741.470	5,19%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51)	60	36.857.224.420	15,58%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 đ/CP)*	70	3.686	

Thuyết minh một số chỉ tiêu trong bảng kế hoạch doanh thu - lợi nhuận 2010:

1. Chỉ tiêu doanh thu (MS10):

Được xây dựng trên cơ sở số tiền thực thu của khách hàng dự án Nhựt Chánh - Long An, khoản thu của khách hàng ước tính khoảng 56.58% trị giá các hợp đồng đã ký.

2. Chỉ tiêu giá vốn hàng bán (MS11):

Được xác định theo bảng dự toán đầu tư dự án Cụm công nghiệp Nhựt Chánh, theo đó thì tỉ lệ chi phí đầu tư xây dựng (kể cả đất) được xác định tương đương 68% tổng doanh thu của dự án này.

3. Chỉ tiêu chi phí quản lý doanh nghiệp (MS25):

Được xây dựng trên cơ sở ước tính chi phí mặt bằng, lương thưởng, BHXH-YT, điện nước, điện thoại, công tác phí, giao tế, khấu hao,...

4. Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu:

Được xác định trên cơ sở:

- Vốn điều lệ hiện hữu: 100 tỉ đồng.
- Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng/CP, theo mệnh giá này thì số lượng cổ phần là: 10 triệu cổ phần.

C. CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH 2010 – 2012

I. Chiến lược sản phẩm dự án

- Sản phẩm căn hộ phục vụ nhu cầu cho đối tượng có thu nhập trung bình khá.
- Các dự án khu dân cư, khu thương mại, văn phòng, khách sạn và resort cũng cần quan tâm để xây dựng thương hiệu.
- Dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp trong những vùng kinh tế trọng điểm.
- Dự án trong phạm vi ưu tiên là thành phố HCM và các tỉnh lân cận trong bán kính 35km.
- Chuẩn bị quỹ đất để thực hiện các dự án nhằm xây dựng thương hiệu cho công ty, đặc biệt là hợp tác với các đối tác chiến lược có thương hiệu trong lĩnh vực phát triển bất động sản.

Chiến lược ưu tiên phát triển:

- Ưu tiên 1 là TP.HCM phát triển các dự án chung cư phức hợp;
- Ưu tiên 2 gồm Hà Nội, Đà Nẵng, Bình Dương, Đồng Nai và Long An, Quảng Nam, Đà Lạt, Nha Trang, Bình Thuận, Vũng Tàu, Hà Tây và Phú Quốc, Cần Thơ phát triển các Khu dân cư, resort, ...;
- Ưu tiên 3 gồm các tỉnh còn lại.

II. Định hướng chiến lược ngành kinh doanh

- Đầu tư phát triển và khai thác kinh doanh dự án bất động sản
- Thực hiện phân dịch vụ bất động sản gồm quản lý bất động sản và quan hệ công chúng đầu tư bất động sản.
- Hợp tác đầu tư vào các dự án, công ty bất động sản tiềm năng.
- Tìm kiếm cơ hội đầu tư dự án, mời gọi hợp tác đầu tư phát triển dự án.
- Đồng thời, Công ty sẽ tiếp tục phát triển theo hướng:
 - Mở rộng và phát triển các lĩnh vực đầu tư bất động sản.
 - Đẩy mạnh đầu tư, mua hay sáp nhập các công ty bất động sản có tiềm năng, dự án có tiềm năng.
 - Mở rộng các dịch vụ liên quan đến bất động sản và tài chính.

III. Chiến lược đầu tư

- Tập trung nguồn lực phát triển các dự án hiện tại để đẩy nhanh thu hồi vốn và tìm kiếm những dự án mới theo vị trí ưu tiên trên.

- Nhắm đến phân khúc khách hàng là cán bộ công nhân viên các công ty, cơ quan nhà nước và ngân hàng... đối tượng mà có nhu cầu mua căn hộ hoặc nhà ở thực sự.
- Dòng sản phẩm cao cấp sẽ phát triển riêng biệt so với dòng sản phẩm dành cho đối tượng thu nhập thấp.
- Ưu tiên đầu tư vào các dự án khu công nghiệp trong những vùng kinh tế phát triển, đặc biệt là khu vực lân cận TP.HCM: Long An, Bình Dương, Tây Ninh, Vũng Tàu ...

IV. Chiến lược tài chính và hợp tác đầu tư

- Ngoài những nỗ lực tìm kiếm nguồn vốn thực hiện dự án thông qua các hình thức huy động hiện tại trên thị trường như huy động vốn khách hàng, huy động vốn nhà đầu tư thứ cấp, cổ phần dự án, vốn hợp tác đầu tư, vốn từ hợp tác với nhà thầu, thu từ bán sản phẩm, vốn vay, vốn tự có....
- Trong thời gian tới, các hình thức dưới đây sẽ được áp dụng cho Công ty và các dự án của công ty.
 - + Liên doanh
 - + Hợp đồng hợp tác kinh doanh
 - + Trái phiếu
 - + IPO (dự kiến Quý I/2011)

V. Chiến lược phát triển Công ty và xây dựng thương hiệu

- Xây dựng thương hiệu Liên Minh với các tính cách:
 - + Tin cậy và Sang trọng
 - + Thông minh và Hiện đại
 - + Sự tiện nghi và thuận tiện
- Định hướng chiến lược marketing và thương hiệu:
 - + Xây dựng thương hiệu công ty trên nền tảng hiện tại của Liên Minh và có cải tiến
 - + Chiến lược xây dựng thương hiệu tập trung vào yếu tố Con người
 - + Xây dựng thương hiệu bắt đầu từ các dự án phát triển bất động sản hiện tại

VI. Chiến lược phát triển các dự án đầu tư đến năm 2012

NĂM		
2010	2011	2012
<ul style="list-style-type: none"> - Triển khai xây dựng hạ tầng dự án Cụm CN Nhựt Chánh 2. - Triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án Vị Thanh - Điều chỉnh quy hoạch dự 	<ul style="list-style-type: none"> - Quý I/2011: + Khởi công xây dựng dự án Bình Phú. + IPO - Bồi thường dự án Cần Thơ 	<ul style="list-style-type: none"> - Kết thúc dự án Nhựt Chánh. - Kết thúc dự án Vị Thanh. - Triển khai dự án Cần Thơ.

án Cần Thơ - Tìm kiếm các dự án khả thi về chung cư cao tầng để đầu tư tại TPHCM (Quận 7, 8, 6, 2 và các quận huyện khác)	- Triển khai các dự án đã tìm kiếm trong năm 2010.	- Phát triển các dự án mới
--	--	----------------------------

VII. Kết luận và kiến nghị:

- Tập trung triển khai các dự án hiện tại như đã nêu trên và cố gắng tiết giảm chi phí.
- Tìm kiếm nguồn vốn để hợp tác hoạt động đầu tư xây dựng các dự án.
- Không chia cổ tức năm 2009, lợi nhuận sau thuế năm 2009 sẽ trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ.
- Thành lập sàn giao dịch BĐS Liên Minh trong năm 2010 (tài liệu phương án cụ thể sẽ trình bày riêng).
- Thứ tự ưu tiên để triển khai các dự án trong năm 2010 như sau:
 - + Ưu tiên 1: Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự án Vị Thanh (Hậu Giang), để tránh sự phản ứng mạnh của khách hàng làm ảnh hưởng đến uy tín của Công ty.
 - + Ưu tiên 2: Phối hợp và đốc thúc Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất giao đất sạch tại Cụm công nghiệp Nhứt Chánh 2, hoàn tất việc cấp sổ đỏ Đợt 1 & Đợt 2 trong năm 2010.
 - + Ưu tiên 3: Triển khai dự án Bình Phú, Q.6 (bằng vốn vay Ngân hàng hoặc hợp tác đầu tư và bán trước Trung tâm thương mại)
 - + Ưu tiên 4: Gia hạn thời gian bồi thường dự án Cần Thơ và tìm kiếm nguồn vốn hợp tác vì vị trí của dự án rất tốt tuy nhiên tình hình bồi thường rất khó khăn.

Kính đề nghị Hội đồng quản trị xem xét thông qua bản báo cáo kết quả năm 2009 và kế hoạch đầu tư xây dựng kinh doanh năm 2010 và hỗ trợ Ban Điều Hành triển khai thực hiện.

TP.HCM, ngày ... tháng ... năm 2010

TỔNG GIÁM ĐỐC

(đã ký)

NGUYỄN HÙNG CƯỜNG