



Số: 03/BC-BĐH/2011

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2010 - KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2011 (TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2010)

Kính thưa Quý vị cổ đông,

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty năm 2010 cũng bị ảnh hưởng nhiều từ những khó khăn chung và khó khăn riêng. Tuy nhiên, với định hướng phát triển và hỗ trợ kịp thời của Hội đồng quản trị, Ban Điều Hành đã rất nỗ lực để thực hiện kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Sau đây, Ban Điều Hành xin báo cáo tới Đại hội kết quả hoạt động kinh doanh năm 2010 và Kế hoạch kinh doanh năm 2011.

PHẦN I: BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2010

I. Tình hình kinh tế và thị trường bất động sản năm 2010

- Năm 2010, Việt Nam tiếp tục vượt qua nhiều thị trường trên thế giới với mức tăng trưởng GDP cao. Cải thiện cán cân thương mại do tăng trưởng kinh tế thế giới được phục hồi có sự tác động trực tiếp đến thị trường bất động sản.
- Theo tiến trình phát triển tại Việt Nam, nhiều loại hình bất động sản mới được đưa ra thị trường với những thành công nhất định như loại hình bất động sản ven biển, bất động sản sân golf, bất động sản sinh thái. Nhu cầu nhà ở với giá trung bình, thấp đã tăng trưởng nhanh chóng, đồng thời áp lực cạnh tranh lớn nên chủ đầu tư buộc phải đa dạng hóa sản phẩm để cung cấp sản phẩm có chất lượng và tiện ích cao hơn nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng của người sử dụng cuối cùng.
- Thị trường bất động sản vẫn sôi động mạnh mẽ ở hai thành phố chính là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2010, thị trường bất động sản tại các thành phố hạng hai nhận được nhiều sự quan tâm do mức độ đô thị hóa cao, hứa hẹn sẽ trở thành trung tâm của các khu vực lân cận như Hải Phòng, Đà Nẵng, Nha Trang, Đà Lạt, Bà Rịa Vũng Tàu Long An, Cần Thơ.
- Thách thức đối với thị trường bất động sản năm 2010 tiếp tục là vấn đề chi phí vốn trong nước. Chủ đầu tư phải tìm các hình thức tài trợ vốn thay thế như chứng chỉ nợ công ty và phát hành cổ phiếu ra nước ngoài. Lãi suất cao cũng khiến cho người dân không có nhu cầu vay để mua nhà ở.
- Những chính sách pháp lý được ban hành trong năm 2010 chưa có những tác động rõ ràng trong năm 2010 sẽ bắt đầu tạo ra ảnh hưởng nhất định trong năm 2011, trước diễn biến kinh tế cuối năm 2010 và 03 tháng đầu năm 2011, thị trường kinh tế cả nước nói chung và thị trường bất động sản năm 2011 sẽ vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn.

II. Tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2010

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 966 nền, còn lại 419 nền.
- Đã được cấp 1.006 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng 1.006 nền.

1.2. Dự án Cụm công nghiệp Nhựt Chánh 2:

- Công ty đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính cho Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Long An.
- Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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 Quý IV/2011 khởi công dự án.

1.3. Dự án Khu dân cư Tây Nam QL 91B – Cần Thơ

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

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 2010:

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2010	2009
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	151,871,850,600	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 03)	10		151,871,850,600	
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	108,437,151,249	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		43,434,699,351	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	115,561,594	64,995,787
7. Chi phí tài chính	22		122,395,639	83,227,273
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.4	3,883,831,911	1,252,458,689
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		39,544,033,395	(1,270,690,175)
11. Thu nhập khác	31	6.5	1,157,870,983	2,787,339,088
12. Chi phí khác	32		343,080,888	
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		814,790,095	2,787,339,088
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		40,358,823,490	1,516,648,913
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	10,172,291,284	265,413,560
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	5.14	30,186,532,206	1,251,235,353
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		3,019	125

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 12/2010 của cả hai dự án Vị Thanh và Nhựt Chánh 2 là: 274,50 tỷ đồng, trong đó: dự án Vị Thanh 70,13 tỷ và Nhựt Chánh 2 là 204,37 tỷ.
- Doanh thu được ghi nhận năm 2010 là 151,871,850,600 đồng, được kết chuyển từ doanh thu bán đất Cụm công nghiệp dự án Nhựt Chánh 2.

* Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu: đạt 3.036 đồng, mệnh giá 10.000 đồng/CP.

3. Tình hình thực hiện triển khai các dự án trong năm 2010:

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

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. Ban bồi thường GPMB đã chi được 106/117 hộ đạt 91,8%, tổng diện tích 29,03ha/30,63ha đạt 94,77%.

b/ Nộp tiền sử dụng đất:

- Trong năm 2010, Công ty đã hoàn tất thủ tục để nộp tiền sử dụng đất đợt 1 với diện tích 113.864 m² đất ở.
- Còn lại 47.888 m² đất ở và 10.863 m² đất chợ: đã nộp hồ sơ xin giao đất đợt 2

c/ Về thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích giao đất ở đợt 1 là: 113.864 m² (số lượng: 1.006 sổ đỏ tương ứng 1.006 nền)

d/ Xây dựng cơ sở hạ tầng:

- Đã hoàn tất san lấp mặt bằng 100%
- Đã hoàn thành toàn bộ nền đường giao thông nội bộ

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

- Dự án hiện nay đang ở giai đoạn bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- 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; hoàn thành thủ tục đăng ký 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, Công ty đã 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.
- Công đã hoàn tất việc khảo sát lại hiện trạng dự án và điều chỉnh ranh qui hoạch, đã 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 rạch 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:

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

Ngày 21/05/2010, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CCN Nhựt Chánh II với diện tích 101,5161 ha

(b) Thủ tục về Cấp Giấy Chứng nhận Đầu tư

Đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với Cụm công nghiệp Nhựt Chánh II.

(c) 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 Nhựt Chánh và đã được UBND Tỉnh Long An phê duyệt.

(d) Các thủ tục về Xây dựng.

- Đã hoàn tất thủ tục điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/2000 CCN. Nhựt Chánh 2
- 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.

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
- Thủ tục xây dựng: đang xin cấp phép xây dựng
- Dự án đang trong giai đoạn thiết kế và hoàn thiện thủ tục cấp phép xây dựng.

B. KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NĂM 2011

I. Định hướng hoạt động của Công ty năm 2011:

1. 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.
2. Niêm yết cổ phiếu Công ty CP Liên Minh (LMR) trên Sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE)
3. Thành lập sàn giao dịch bất động sản Liên Minh

II. KẾ HOẠCH THỰC HIỆN TRONG NĂM 2011

1. Kế hoạch thực hiện các dự án:

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

- Nộp tiền sử dụng đất và xin cấp sổ đỏ đợt 2
- Triển khai xây dựng dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn 2 với các hạng mục sau đây:
 - Hoàn thành hệ thống giao thông nội bộ và công ngang đường (gói thầu công ty Hoàng Thắng đang thực hiện)
 - Hoàn thành hệ thống thoát nước mưa
 - Hoàn thành hệ thống thoát nước sinh hoạt
 - Hoàn thành hệ thống cấp nước
 - Hoàn thành hệ thống cấp điện
- Triển khai thiết kế và xây dựng chợ Vị Tân

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

- Hỗ trợ kinh phí bồi thường 3,8 ha còn lại.
- Hoàn thành thủ tục giao đất và cấp sổ đỏ đợt 2
- Thanh toán tiền hỗ trợ Trung tâm phát triển quỹ đất Long An 10 tỷ đồng để thực hiện công tác tái định cư.
- Đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng.

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

- Hoàn thành việc điều chỉnh qui hoạch 1/500
- Hoàn thành thiết kế cơ sở và phê duyệt dự án đầu tư
- Giải phóng mặt bằng đạt 50% diện tích dự án với kinh phí dự kiến: 60 tỷ đồng

Trong đó ưu tiên giải phóng mặt bằng phần mặt tiền của dự án (khu thương mại), công ty có thể sử dụng quỹ đất sạch này để tìm kiếm đơn vị hợp tác đầu tư

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

- Hoàn tất các công tác: thiết kế cơ sở & phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế thi công, thẩm tra thiết kế dự toán
- Thử tải móng cọc
- Đánh giá tác động môi trường
- Xây dựng phần móng
- Xây dựng nhà mẫu để hỗ trợ công tác bán hàng.

2. Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận trong năm 2011:

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	KẾ HOẠCH 2011
1	2	3
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	165.000.000.000
Giá vốn hàng bán	11	112.000.000.000
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20	53.000.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.550.000.000
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 - 25)	30	48.450.000.000
Chi phí Thuế TNDN	51	12.112.500.000
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51)	60	36.337.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 đ/CP)*	70	3.634

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 kết chuyển doanh thu còn lại từ dự án Nhựt Chánh II - Long An
2. Chỉ tiêu giá vốn hàng bán (MS11):
Được xác định theo chi phí đầu tư dự án Nhựt Chánh Long An, theo đó thì tỉ lệ chi phí đầu tư xây được xác định tương đương 70% 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 (MS70):
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 2011 – 2015

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: TP.Hồ Chí Minh, 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, ...;

II. Định hướng chiến lược ngành kinh doanh

- 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 có liên quan đến ngành bất động sản, tài chính 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.

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.
- 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 Thuận, Đồng Nai, 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
 - + Phát hành cổ phiếu tăng vốn

V. Chiến lược phát triển các dự án đầu tư đến năm 2015

Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013 - 2015
<ul style="list-style-type: none">- Triển khai xây dựng hạ tầng dự án Cụm CN Nhựt Chánh 2.- Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, giao nền cho khách hàng dự án Vị Thanh- Quý III/2011: Khởi công dự án Bình Phú & triển khai kế hoạch bán hàng- Triển khai bồi thường dự án Cần Thơ- Tìm kiếm quỹ đất sạch tại TPHCM (Quận 7, 8, 6, 2 và các quận huyện khác)	<ul style="list-style-type: none">- Xây dựng dự án Bình Phú.- Tiếp tục bồi thường dự án Cần Thơ- Quý I/2012: Kết thúc dự án Vị Thanh.- Kết thúc dự án Nhựt Chánh.- Triển khai dự án KCN & TĐC Tân Bửu- Triển khai các dự án đã tìm kiếm trong năm 2011.	Phát triển các dự án mới

VI. Kết luận và kiến nghị:

- Tập trung triển khai các dự án hiện tại như đã nêu trên và thực hiện tiết giảm chi phí và đầu tư tài sản là mục tiêu hàng đầu trong năm 2011.
- Tìm kiếm nguồn vốn để hợp tác hoạt động đầu tư xây dựng các dự án.
- Thành lập sàn giao dịch BĐS Liên Minh trong năm 2011
- Các mục tiêu triển khai các dự án trong năm 2011 như sau:
 - + Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự án Liên Minh - Hậu Giang nhằm đảm bảo kế hoạch thu tiền.
 - + Phối hợp và đốc thúc Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất giao đất sạch toàn bộ diện tích dự án Cụm công nghiệp Nhựt Chánh 2; hoàn tất việc cấp sổ đỏ Đợt 2 trong năm 2011 và giải quyết dứt điểm những vấn đề liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư với các Nhà đầu tư thứ cấp.
 - + Triển khai dự án Bình Phú, Quận 6 (bằng vốn vay Ngân hàng hoặc hợp tác đầu tư và bán trước Trung tâm thương mại, thu tiền đặt cọc từ bán diện tích căn hộ)
 - + 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.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

NGUYỄN HÙNG CƯỜNG