



An Giang, ngày 20 tháng 03 năm 2010

## BÁO CÁO

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2009 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2010

Kính thưa quý vị đồng nghiệp cùng toàn thể quý khách.

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Sản xuất và Xây dựng Sao Mai tỉnh An Giang, tôi xin gửi lời chào trân trọng và lời chúc sức khỏe. Sau đây tôi xin trình bày báo cáo về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009 và kế hoạch kinh doanh năm 2010 như sau:

#### I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2009

##### 1. Tình hình chung

Năm 2009 tuy cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính đã diễn ra nhưng đã có những tác động tích cực đến các lĩnh vực kinh tế Việt Nam như: Thương mại, tài chính ngân hàng, Bất động sản...

- Về thương mại, thị trường xuất khẩu thu hẹp, các thị trường quan trọng như Mỹ, Nhật Bản, Châu Âu sức mua không còn như những năm trước. Hàng hóa Việt Nam phải cạnh tranh khốc liệt hơn với hàng hóa cùng loại của các nước Châu Á. Thu nhập và giá trị không còn. Nhu cầu mua hàng xuất khẩu suy giảm, có thể kể đến như: may mặc, giày da, cao su, gạo, cà phê, cá, tôm, ... thu giảm lượng xuất khẩu.

- Thị trường tài chính, ngân hàng có nhiều biến động khó lường về giá và lãi suất. Bên cạnh đó là chính sách thắt chặt tín dụng của các Ngân hàng nhằm kiềm chế lạm phát đã gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Trong đó những ngành như dệt may và các doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản là giá trị giảm mạnh, giao dịch diễn ra chậm chạp. Thị trường tiêu thụ sản phẩm đổ dồn vào các dự án,...

Do những tác động trực tiếp và gián tiếp nêu trên, khủng hoảng kinh tế thế giới đã ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển và vận hành của các ngành kinh tế nước ta. Những doanh nghiệp thu hẹp sản xuất và kinh doanh, thậm chí phá sản, khi nào cho người lao động mất việc làm, đời sống khó khăn.

Th nh ng n m 2009 Sao Mai An Giang v n duy trì c t c phát tri n và t c nh ng k t qu kinh doanh kh quan khi doanh thu và l i nhu n u t ng so v i n m 2008. Chi ti t nh sau:

## 2. K t qu ho t ng kinh doanh

K t thúc n m 2009, m c dù ch a hoàn thành úng ti n m t s d án theo k ho ch do thi u v n. Tuy nhiên v i s hi u bi t và l ng tr c c nh ng khó kh n c ng v i vi c i u hành linh ho t c a H i ng qu n tr, Ban t ng giám c cùng s n l c c a toàn th CBCNV. Công ty v n hoàn thành v t các ch tiêu k ho ch kinh doanh mà i h i ng c ông th ng niên n m 2009 ã ra. C th nh sau:

*n v tính: t ng*

<i>Ch tiêu</i>	<i>K ho ch</i>	<i>Th c hi n</i>	<i>T ng gi m so V i k ho ch</i>	
			<i>S tuy t i</i>	<i>%</i>
1. Doanh thu thu n	300	547	247	82
2. T ng l i nhu n k toán tr c thu	30	68	38	127

Ø T ng doanh thu n m 2009 t ng 82% so v i k ho ch là do trong n m Công ty ã a vào khai thác thêm m t s d án và xu t kh u cá t ng i thu n l i.

Ø Có th th y l i nhu n c a Công ty n m 2009 t ng tr ng m nh b ng 127% so v i k ho ch. Trong ó có s óng góp t nhi u ho t ng khác nhau nh ng ch y u v n là l nh v c kinh doanh B t ng s n (ngành ngh kinh doanh chính c a Công ty). D a vào k t qu kinh doanh n m 2009, nh n nh môi tr ng kinh doanh n m 2010, thì l i nhu n ch y u c a Công ty là t các d án ang khai thác và m t s d án m i s a vào khai thác trong n m 2010 nh sau:

– *D án Khu dân c Bình Khánh 3*: n nay còn trên 1.200 n n trên t ng s 2.681 n n c a d án. V i tình hình khai thác t t nh hi n nay thì doanh thu và l i nhu n c a d án này d ki n 2010 t i thi u b ng n m 2009.

– *D án Khu dân c ph ng 7 – Th xã B n Tre*: Hi n t i d án này còn trên 100 n n cung c p ra th tr ng, n m 2010 Công ty s y m nh vì c tiêu th i v i d án này nh m s m k t thúc d án vì v y doanh thu c a d án này trong n m 2010 c d báo s t ng tr ng m nh kho ng 20 t ng, l i nhu n kho ng 10 t ng.

– *D án Khu Th ng m i – D ch v t Thành i*: D án này tuy m i a vào khai thác n m 2009 nh ng ã khai thác g n h t s n n c a d án, ch còn m t vài n n ch a khai thác. Vì v y n m 2010 Công ty s cho khai thác d t i m và k t thúc d án.

- *D án Khu Thương mại – Dịch vụ Bến xe Châu Đức*: Đây là dự án có tổng số tiền như trên doanh thu lớn đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh của Công ty trong năm qua. Dự báo doanh thu năm 2010 của dự án này khoảng 25 triệu đồng, lợi nhuận khoảng 12,5 triệu đồng.

- *D án Chợ và Khu dân cư Trung tâm Xã Hội An, huyện Châu Mỹ, An Giang*: Năm 2010 Công ty sẽ tiếp tục sinh hoạt và bàn giao sản phẩm mà khách hàng đã đặt cọc (28 trên tổng số 297 căn) ghi nhận doanh thu còn lại khoảng 10 triệu đồng.

- *D án Khu đô thị cao cấp Sao Mai tại Thị trấn Tịnh Biên, huyện Tịnh Biên, An Giang*: Hiện nay Công ty đang tiến hành tiếp tục sinh hoạt của dự án này và vào khai thác và bàn giao 244 trên tổng số 843 căn của dự án cho khách hàng đã đặt cọc. Ghi nhận doanh thu khoảng 20 triệu đồng, lợi nhuận khoảng 05 triệu đồng.

- *D án Khu dân cư – Trung tâm thương mại và hàng công nghiệp tại Tri Tôn, huyện Tri Tôn, An Giang*: Dự án này có 227 căn trên tổng số 1.247 căn cho khách hàng đã đặt cọc vì vậy năm 2010 khi dự án này tiếp tục vào khai thác, bàn giao sản phẩm cho khách hàng mang về doanh thu khoảng 20 triệu đồng, lợi nhuận khoảng 05 triệu đồng.

- *D án Khu dân cư Sao Mai tại Thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, An Giang*: Đây cũng là dự án cho khách hàng quan tâm và đặt cọc cao nhất trong số các dự án chủ nhà đưa vào khai thác năm 2010 của Công ty (289 trên tổng số 910 căn). Sau khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng để kiếm doanh thu 20 triệu đồng, lợi nhuận 05 triệu đồng.

Bên cạnh đó, các hoạt động khác như dịch vụ nhà hàng, khách sạn, Văn phòng cho thuê; xây dựng, thị trường... cũng mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận đáng kể cho Công ty.

Nhìn chung năm 2009 là một năm thành công của Sao Mai An Giang về mọi mặt. Toàn thể ban lãnh đạo và nhân viên trong Công ty đã nỗ lực vượt bậc để đạt được kết quả và vượt chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

### **3. Tóm tắt tình hình hoạt động các dự án năm 2009:**

Như chúng tôi đã trình bày về những khó khăn của năm 2009. Nguyên nhân chính là tình trạng siết chặt tín dụng của các Ngân hàng đã làm cho công tác tiếp xúc của Công ty gặp nhiều trở ngại trong kế hoạch. Chúng tôi cũng xin trình bày tóm tắt về tình hình hoạt động các dự án của Sao Mai An Giang trong năm 2009 như sau:

3.1. *D án hạ tầng kết nối khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5*: Quy mô 348.800 m<sup>2</sup> với tổng vốn đầu tư 1.601 triệu đồng tại phường Bình Khánh, TP. Long Xuyên, tỉnh An Giang bao gồm nhà ở, chợ và nhà trẻ mẫu giáo kết hợp với 1.691 căn nhà: đến cuối năm 2009 Công ty cũng đã bán hoàn toàn 60% diện tích của dự án.

3.2. *D án xây dựng chợ và Khu dân cư trung tâm xã Hội An, huyện Châu Mỹ, tỉnh An Giang*: Quy mô 67.383,43 m<sup>2</sup> với tổng vốn đầu tư 42,5 triệu đồng bao gồm: Khu chợ Bách hóa, chợ Nông sản, chợ Tết sinh sống, UBND xã, nhà văn hóa cùng 315 căn nhà phố. Dự án này đã được Ủy ban nhân

dân t nh An Giang ban hành Quy t nh thu h i t s 1934/Q -UBND ngày 24/07/2007 và Công ty ã th c hi n b i hoàn c trên 70% di n tích c a d án.

3.3. *D án u t xây d ng h t ng k thu t Khu ô th cao c p Sao Mai t i th tr n T nh Biên, huy n T nh Biên, t nh An Giang:* Qui mô 203.124 m<sup>2</sup> v i t ng v n u t 65,2 t ng. Công ty ã th c hi n xong vi c n bù gi i phóng m t b ng. Hi n nay d án ang tri n khai thi công h th ng h t ng k thu t giao thông, c p thoát n c, c p i n.

3.4. *D án Khu dân c – Trung tâm th ng m i v h ng ô ng th tr n Tri Tôn, huy n Tri Tôn, t nh An Giang:* Qui mô 312.924 m<sup>2</sup> v i t ng v n u t 121,5 t ng. D án này ã b i hoàn c trên 75% di n tích ng th i c ng ã hoàn thành h t ng k thu t khu tái nh c a vào khai thác.

3.5. *D án Khu dân c Sao Mai t i th tr n Cái D u, huy n Châu Phú, t nh An Giang:* Qui mô 20,25 ha, t ng v n u t 94,4 t ng. D án này ã b i hoàn xong toàn b di n tích d án và ang san l p m t b ng c trên 70% d án.

3.6. *D án Khu chung c cao c p & V n phòng Sao Mai cho thuê t i ph ng 16, qu n 8, TP. H Chí Minh:* ây là d án u tiên c a Sao Mai t i th tr ng B t ng s n l n nh t Vi t Nam – TP. HCM, hi n t i qui mô c a d án này là 4.327,22 m<sup>2</sup> bao g m 01 kh i chung c cao 18 t ng b trí 102 c n h và 01 kh i v n phòng cao 16 t ng t ng di n tích sàn là 19.400 m<sup>2</sup>. Hi n nay Công ty ang ti n hành các th t c i u ch nh qui mô c a d án t 16-18 t ng lên 33 t ng.

i v i các d án Sao Mai An Giang ang xúc ti n u t và ã có ch p thu n ch tr ng nh :

✓ *D án h t ng k thu t Khu dân c Sao Mai ph ng 10, TP. M Tho, t nh Tì n Giang* qui mô 150 ha, t ng v n u t kho ng 700 t ng; *D án Khu ô th cao c p Sao Mai Nam Tr n H ng o t i TP. Hòa Bình, t nh Hòa Bình* qui mô 130 ha, t ng v n u t kho ng 500 t ng; *D án Khu du l ch núi Trà S* qui mô 106.194 m<sup>2</sup>, t ng v n u t kho ng 85 t ng. i v i các d án này chúng tôi ang xúc ti n các th t c pháp lý khác tri n khai u t k p th i khi th tr ng b t ng s n h i ph c tr l i nh m mang l i hi u qu kinh t cao.

✓ *D án Khu bi t th ngh d ng Núi C m* qui mô 86.000 m<sup>2</sup> ây là d án khu du l ch v i t ng v n u t kho ng 100 t ng. K t thúc n m 2009 Sao Mai An Giang ã th a thu n xong và nh n chuy n nh ng kho ng 50% di n tích t c a d án.

✓ *D án khu liên h p và c ng bi n qu c t IDI* qui mô 156 ha, t ng v n u t 1.200 t ng. Hi n t i Sao Mai An Giang ang ph i h p v i IDI hoàn thành các th t c pháp lý ti n hành u t xây d ng.

V i k t qu t c trong n m 2009, d báo c a th tr ng và chi n l c phát tri n c a Công ty. Chúng tôi ã a ra k ho ch s n xu t kinh doanh n m 2010 nh sau:

#### 4. K HO CH S NXU T KINH DOANH N M 2010

- i v i ho t ng kinh doanh b t ng s n: Trong s các d án mà Công ty ang khai thác hi n nay có nh ng d án nhi u kh n ng s c khai thác h t vào n m 2010 và m t vài n m ti p theo. Vì th m b o ngu n cung khi th tr ng b t ng s n sôi ng tr l i và duy trì c doanh thu, l i nhu n n m sau cao h n n m tr c. N m 2010 Công ty s ti p t c cho tri n khai thi công m t s d án ti m n ng và có kh n ng khai thác ngay trong n m 2010 nh : D án Ch và Khu dân c Trung tâm Xã H i An, huy n Ch M i, t nh An Giang; D án Khu ô th cao c p Sao Mai t i Th tr n T nh Biên, huy n T nh Biên, t nh An Giang; D án Khu dân c - Trung tâm th ng M i v h ng ông Th tr n Tri Tôn, huy n Tri Tôn, t nh An Giang; - D án Khu dân c Sao Mai t i Th tr n Cái D u, huy n Châu Phú, t nh An Giang. ng th i Công ty c ng tranh th lúc th tr ng b t ng s n óng b ng, giá t gi m b i hoàn nh m s h u qu t s ch l n t o l i th c nh tranh cho Công ty i v i các doanh nghi p cùng ngành.

- i v i ho t ng xu t kh u cá: n nh giá cá nguyên li u, kh c ph c tình tr ng khan hi m làm cho giá c t ng nh nh ng n m tr c Công ty s m r ng vùng nuôi, h p tác v i nông dân trong vi c thu mua cá nguyên li u và h tr k thu t m b o ch t l ng u vào, gi m giá thành làm t ng doanh thu và l i nhu n cho Công ty. Ngoài ra, Công ty c ng t p trung xu t kh u vào nh ng th tr ng ch l c ng th i m r ng th tr ng nh m gi m thi u r i ro.

- i v i D ch v nhà hàng, khách s n và v n phòng cho thuê: ây là ho t ng có t su t l i nhu n trên doanh thu l n, ã mang l i hi u qu kinh t cao cho Công ty trong nh ng n m qua. Do ó n m 2010 chúng tôi s y m nh vi c nâng cao ch t l ng ph c v h n n a nh m duy trì c l ng khách hàng trung thành t o tính n nh v doanh thu và l i nhu n. ng th i Công ty c ng m r ng thêm h th ng nhà ngh cho thuê, d ch v nhà hàng ph c v n u ng và mua thêm xe ô tô a ón khách, các ho t ng này tuy m i nh ng ã góp ph n áp ng nhu c u ngày càng cao c a khách hàng.

- i v i l nh v c xây d ng: N m 2010 chúng tôi v n ch y u t p trung vào vi c thi công các công trình xây d ng, d án c a Sao Mai nh m gi m chi phí u t vào các d án và ti p t c làm ch u t ho c n v nh n th u chính, sau ó giao l i cho các nhà th u khác thi công trên c s m b o ch t l ng và ti n do Công ty ra.

V i k ho ch s n xu t kinh doanh nh trên và c n c vào k t qu ho t ng s n xu t kinh doanh n m 2009, d báo v môi tr ng kinh doanh, c h i và thách th c n m 2010, chúng tôi th n tr ng xây d ng k ho ch doanh thu và l i nhu n cho n m 2010 nh sau:

- V n i u l	: 153 t ng.
- Doanh thu	: 600 t ng
- L i nhu n sau thu	: 80 t ng
- T l c t c d ki n	: 30%

## 2. Kế hoạch thực hiện các dự án giai đoạn 2010-2012:

Tùy theo định hướng chiến lược, Công ty sẽ linh hoạt đưa ra những chỉ tiêu khác nhau gắn liền với các dự án. Tuy nhiên, những chỉ tiêu kế hoạch thực hiện các dự án thì ưu tiên cao trong giai đoạn 2010-2012. Công ty đã nghiên cứu và tính toán kỹ lưỡng về những dự án trọng điểm trong thời gian tới để có kế hoạch thực hiện các dự án của Công ty. Vì thế ngoài những dự án sẽ được ưu tiên và khai thác ngay vào năm 2010 như chúng tôi đã trình bày, công ty đã đưa ra kế hoạch thực hiện trong ba (03) năm tới như sau:

- Hoàn thành nhanh chóng các pháp lý liên quan đến dự án Khu chung cư cao cấp & Văn phòng Sao Mai cho thuê tại phường 16, quận 8, TP. Hồ Chí Minh trong vòng 16-18 tháng lên 33 tầng, đồng thời cho triển khai thi công và khai thác ngay trong giai đoạn 2010-2012.
- Tiếp tục hoàn thiện và xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án khu đô thị cao cấp Sao Mai Bình Khánh 5.
- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến các dự án đã có chấp thuận chủ trương đầu tư và khai thác.
- Những thị trường không ngừng tìm kiếm khách hàng tiềm năng sinh lợi nhuận thì trọng tâm của Công ty là thị trường B2B và thị trường nội địa: TP.HCM, An Giang và một số tỉnh lân cận.

Tổng kết quá trình kinh doanh năm 2009 và vị trí của Công ty phát triển trong những năm tới, hy vọng rằng Công ty sẽ tiếp tục đầu tư và Xây dựng Sao Mai sẽ ngày càng phát triển một cách vững chắc, bền vững. Toàn thể CBCNV Công ty đều có thể hào hứng đóng góp của mình trong sự nghiệp xây dựng một thị trường hiện đại của Sao Mai lên một tầm cao mới trên thị trường.

Trân trọng kính trình và kính mong công đồng toàn thể nội dung báo cáo trên./.

**Nội dung:**

- Như trên;
- Lưu VP:

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

**LÊ THANH THUAN**