

SEAPRODEX SAIGON

SSN - UPCOM

25th April 2017

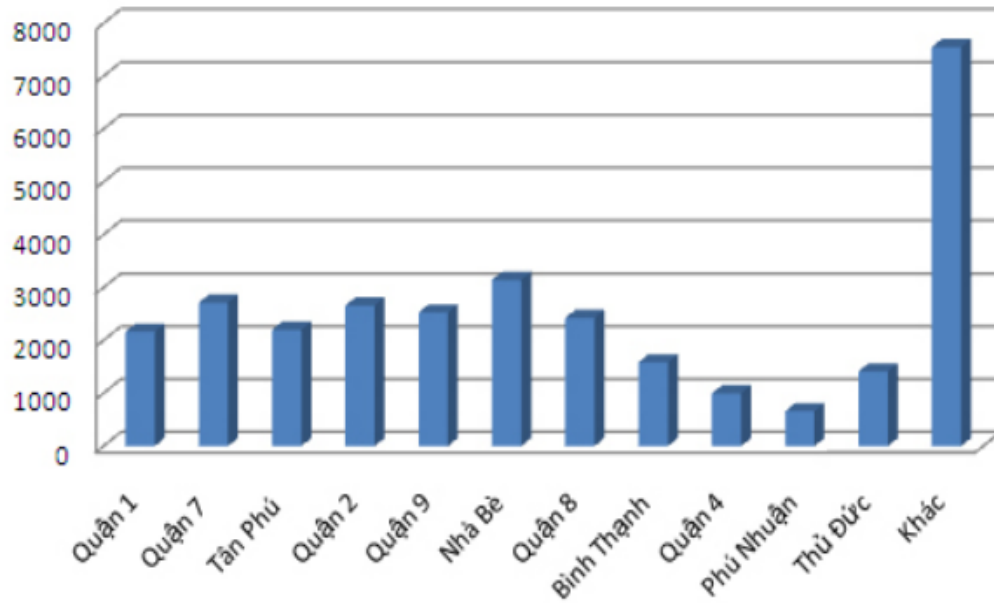
Ho Chi Minh City, Vietnam

- I. Tổng quan về thị trường căn hộ TP Hồ Chí Minh**
- II. Tình hình hoạt động kinh doanh (2013-2016)
- III. Giới thiệu các dự án
- IV. Định hướng, kế hoạch phát triển (2017-2020)

I. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP. HCM

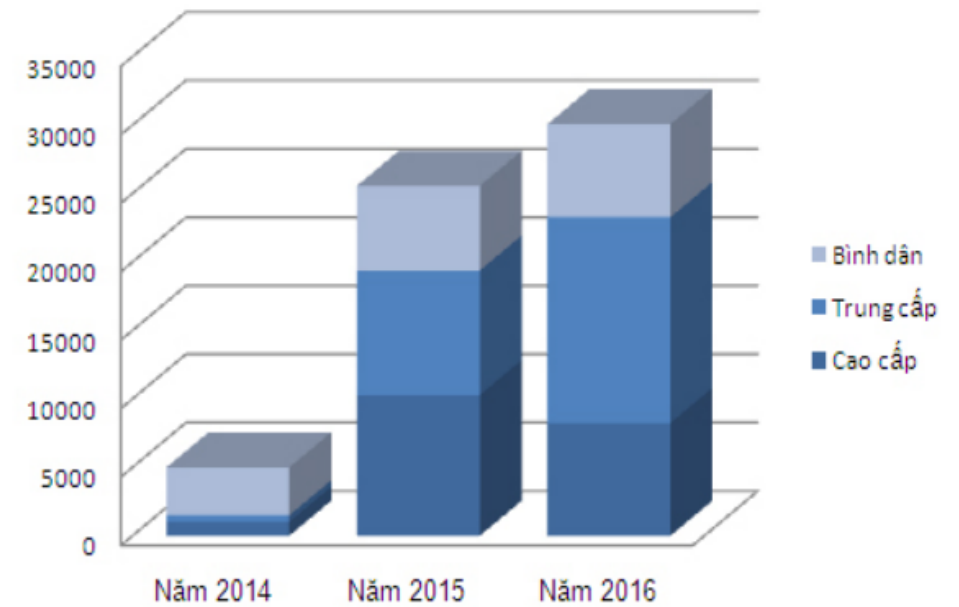
1. Trong quý 04/2016, khoảng 9.550 căn hộ từ 29 dự án trong địa bàn TP.HCM được chào bán, tăng 51% so với quý trước và tăng 53% so với quý 04/2015.
2. Các chủ đầu tư đưa ra nhiều sản phẩm với đa dạng phân khúc cùng với chương trình bán hàng linh hoạt; các ngân hàng cũng đưa ra nhiều giải pháp tài chính để thu hút khách hàng.
3. Giá bán căn hộ trong năm 2016 trung bình đạt 26,7 triệu đồng/m². Sự cải thiện về giá được ghi nhận ở mọi phân khúc nhưng nổi bật nhất vẫn là ở phân khúc trung cấp.

I. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP. HCM



Cơ cấu nguồn cung căn hộ qua các năm

Nguồn cung căn hộ tại TP.HCM năm 2016



I. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP. HCM

Trong năm qua, thị trường không có các dự án qui mô lớn như năm 2015 nhưng tính về số lượng dự án có tăng nhẹ. Trong đó có các dự án bình dân và trung cấp với qui mô nhỏ được phát triển ở các quận ngoài trung tâm. Sự tham gia của các dự án này làm cho nguồn cung trên thị trường dồi dào, điều này chắc chắn sẽ tạo ra sự cạnh tranh giữa các chủ đầu tư trong việc tiêu thụ dự án.

=> Với lợi thế vị trí đắc địa, giá bán cạnh tranh cùng các chính sách tài chính ưu đãi hấp dẫn từ các ngân hàng đối tác; Seaprodex Saigon và dự án Centa Park chắc chắn sẽ có lợi thế cạnh tranh không nhỏ trong phân khúc thị trường trung cấp đang rất sôi nổi.

I. Tổng quan về thị trường căn hộ TP Hồ Chí Minh

II. Tình hình hoạt động kinh doanh (2013-2016)

III. Giới thiệu các dự án

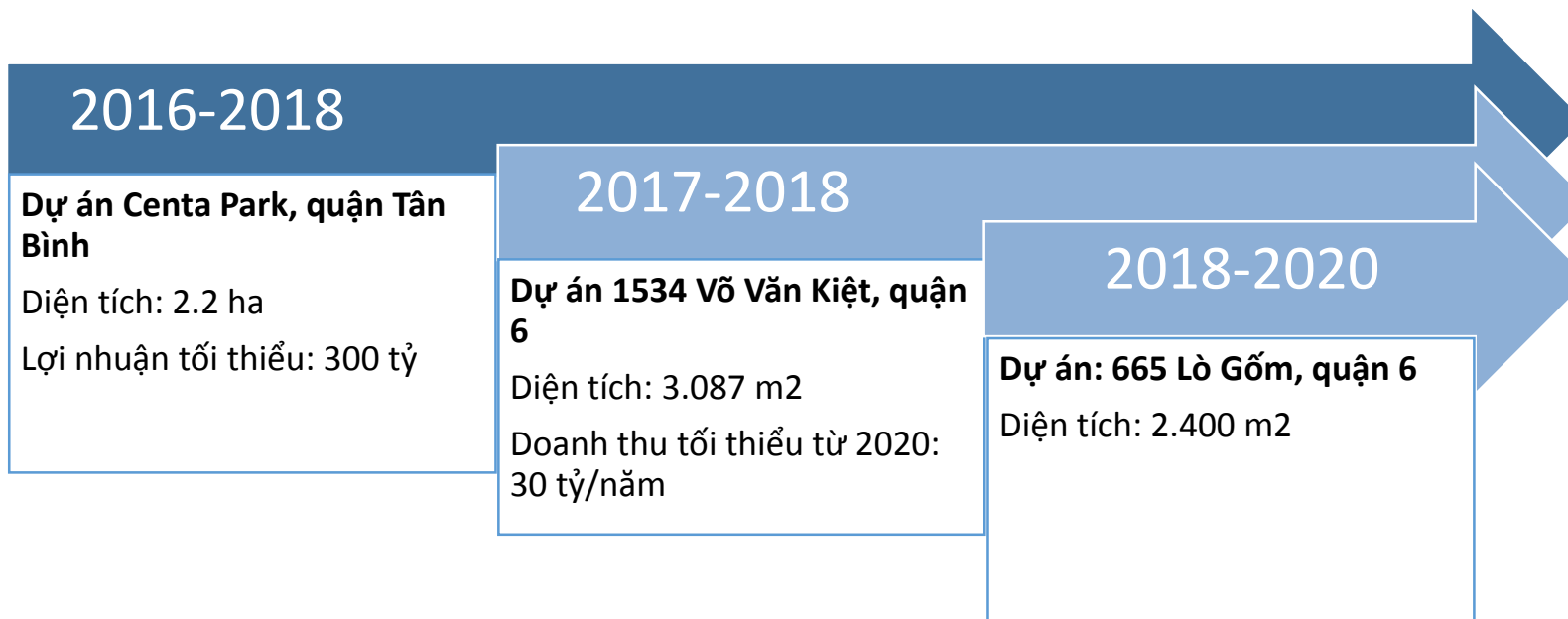
IV. Định hướng, kế hoạch phát triển (2017-2020)

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (2013 – 2016)

1. Tổng quan hoạt động kinh doanh và bản đồ quỹ đất
2. Kết quả hoạt động kinh doanh (2013-2016)
3. Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận

1. Tổng quan hoạt động kinh doanh và bản đồ quỹ đất

Đặc thù là một công ty kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ Phần Xuất nhập khẩu thủy sản Sài Gòn sở hữu một quỹ đất lớn và kế hoạch phát triển các dự án bất động sản trong các năm tới như sau:



Bản đồ quỹ đất



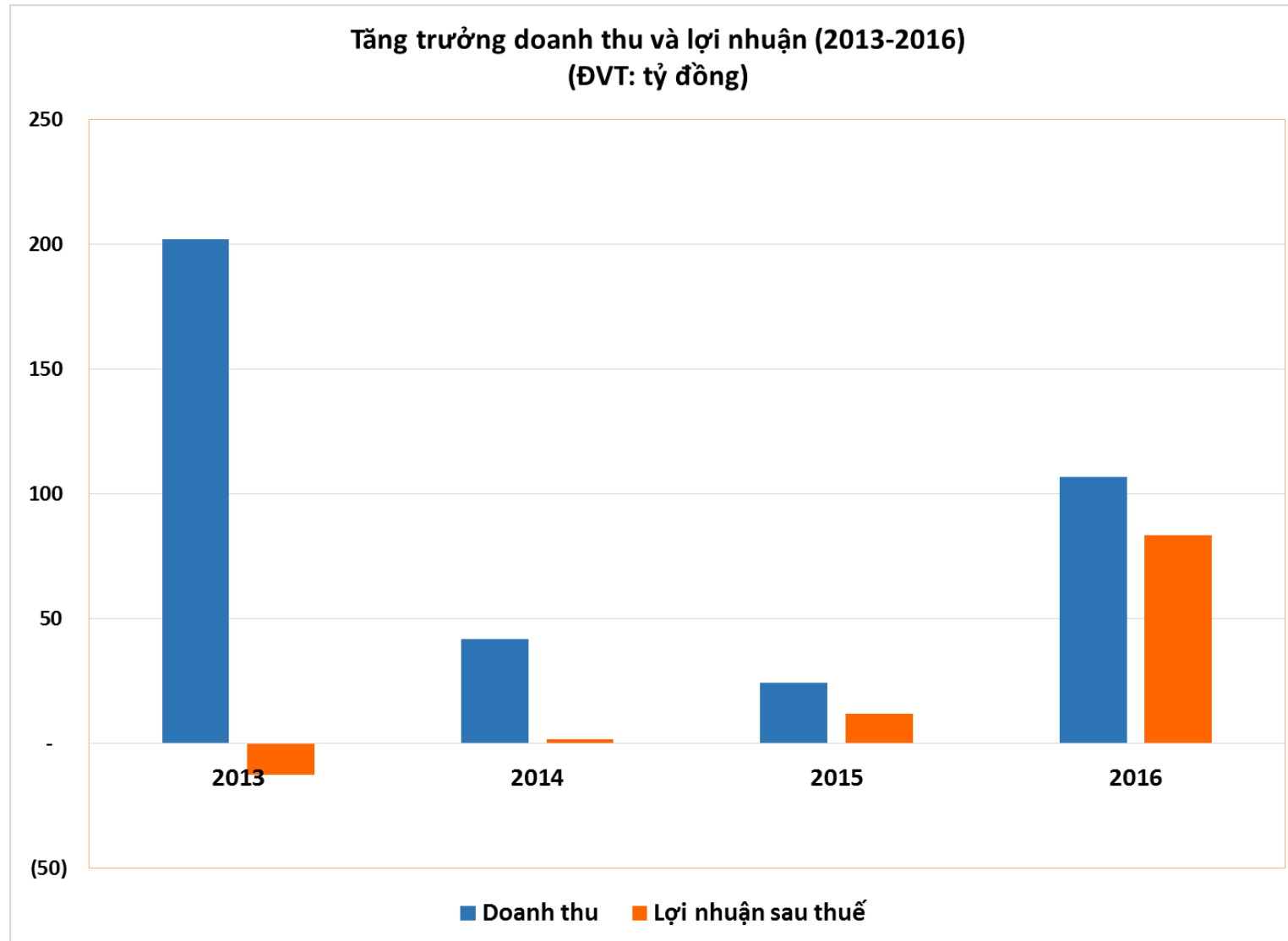
Giá trị tài sản ròng (NAV)

STT	Vị trí	Diện tích (m2)	Đơn giá thị trường - Đơn giá mua (nghĩa vụ tài chính)	Giá trị thương quyền	Tình trạng pháp lý
1	665-667 Lò Gốm, P9, Q6, TPHCM	2,400	4.4	10,464	Thuê đất trả tiền hàng năm
2	1534B Võ Văn Kiệt, P7, Q6, TPHCM	3,087	6.1	18,769	Thuê đất trả tiền hàng năm
3	Xí nghiệp Phú Viên, Long Biên, Hà Nội	2,796	21.6	60,394	Thuê đất trả tiền hàng năm
4	87 Hàm Nghi, phường Nguyễn Thái Bình, Q1, TPHCM	750	247.6	185,700	Ký HĐ thuê với Cty quản lý Kinh Doanh Nhà TPHCM
5	678 Âu Cơ, phường 14, quận Tân Bình, TP HCM	22,263	9.6	213,725	Đang thực hiện thủ tục phát triển dự án
Tổng giá trị thương quyền các mặt bằng (triệu đồng)				489,051	
Tổng tài sản - Nợ phải trả (triệu đồng)				458,041	
Giá trị tài sản ròng/cổ phần (đồng)				23,916	

2. Kết quả hoạt động kinh doanh (2013 – 2016)

(Triệu VNĐ)	2013	2014	2015	2016
Doanh thu thuần	201,168	38,534	11,837	26,062
<i>Tăng trưởng %</i>		-81%	-69%	120%
Giá vốn hàng bán	185,536	27,389	9,449	4,050
<i>% trên doanh thu thuần</i>	92%	71%	80%	16%
Lợi nhuận gộp	15,632	11,145	2,388	22,011
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	8%	29%	20%	84%
Doanh thu hoạt động tài chính	1,045	3,043	12,498	80,751
Chi phí bán hàng	648	403	38	40
Chi phí quản lý	37,843	24,433	19,620	(3,382)
Chi phí tài chính	15,512	1,379	(4,490)	2,212
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(37,326)	(12,027)	(283)	103,893
<i>Hệ số lợi nhuận hoạt động</i>	-18.55%	-31.21%	-2.39%	398.64%
Lợi nhuận trước thuế	(2,624)	1,406	11,690	91,950
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10,044	-	-	8,422
Lợi nhuận sau thuế	(12,668)	1,406	11,690	83,528
<i>Biên lợi nhuận ròng</i>	-6.30%	3.65%	98.76%	320.50%

3. Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận (2013 – 2016)



I. Tổng quan về thị trường căn hộ TP Hồ Chí Minh

II. Tình hình hoạt động kinh doanh (2013-2016)

III. Giới thiệu các dự án

IV. Định hướng, kế hoạch phát triển (2017-2020)

III. GIỚI THIỆU CÁC DỰ ÁN

1. Dự án Centa Park 678 Âu Cơ, Quận Tân Bình
2. Dự án 1534 Võ Văn Kiệt, Quận 6
3. Dự án khác

1. Dự án Centa Park

Tóm tắt	
Diện tích đất	22.263 m ²
Hệ số sử dụng	6,95 lần
Mật độ xây dựng khối đế	46%
Mật độ xây dựng khối tháp	26%
Chiều cao tối đa	32 tầng
Tổng diện tích sàn (không bao gồm tầng hầm)	175,000 m ²
Chỉ tiêu dân số	4.200 dân
Số lượng căn hộ	1.544 căn
Tổng chi phí đầu tư phát triển	2.300 tỷ đồng

Dự kiến mang lại lợi nhuận tối thiểu 300 tỷ đồng.

Dự án có 4 mặt tiền đường với vị trí đắc địa tại trung tâm 2 quận Tân Bình và Tân Phú trong khu dân cư sầm uất.



1. Dự án Centa Park (Tiếp tục)



Dự án sở hữu hàng loạt các tiện ích đẳng cấp:

- ▶ Công viên nội khu với diện tích lên tới 6.000m²
- ▶ Trung tâm thương mại, quán café, nhà hàng
- ▶ Phòng tập gym, spa, 400m đường chạy bộ và 3 bể bơi.
- ▶ Khu vực BBQ ngoài trời, nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng

...

Dự án đã mở bán tháp đầu tiên (tháp D) với mức giá từ 21 triệu đồng/m² (không bao gồm VAT).



1. Dự án Centa Park (Tiếp tục)

Kế hoạch triển khai dự án (2016-2018)

Trong Quý II và Quý III năm 2016:

1. Đã có quyết định phê duyệt chủ đầu tư.
2. Đã tiến hành thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính của khu đất và nộp nghĩa vụ tài chính
3. Đã tiến hành thủ tục phê duyệt bản vẽ thiết kế; đánh giá tác động môi trường ... và các thủ tục xin cấp Giấy phép xây dựng.
4. Đã thi công đài móng, sàn tầng hầm, cột và sàn tầng trệt.
5. Tiến hành đặt cọc giữ chỗ.

Quý IV năm 2016:

- Ký hợp đồng hợp tác đầu tư 500 tỷ đồng với một đối tác lớn
- Ngân hàng PVCom Bank đã chấp thuận bảo lãnh dự án với giá trị bảo lãnh 1.200 tỷ đồng
- Được duyệt thay đổi chỉ tiêu quy hoạch: tăng số tầng từ 29 lên 32 tầng, mật độ xây dựng tăng từ 24% lên 26%

Năm 2017:

Trong tháng 06/2017 sẽ đóng nắp hầm. Tháng 07/2017, bắt đầu thi công phần thân.

2. Dự án 1534 Võ Văn Kiệt – Quận 6

Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường Võ Văn Kiệt, được Thành phố quy hoạch phát triển khu thương mại dịch vụ. Dự kiến từ năm 2020, doanh thu đạt 30 tỷ đồng/năm

Tóm tắt	
Diện tích đất	1.310,7 m ²
Diện tích đất mở rộng (hợp tác)	3.087 m ²
Mật độ xây dựng	60%
Hệ số sử dụng đất	3,23
Chiều cao tối đa	7 tầng
Tổng diện tích sàn (không bao gồm tầng hầm)	9.986 m ²
Tổng chi phí đầu tư phát triển	117 tỷ đồng



3. Dự án khác

Dự án khu dân cư cao tầng tại 665-667 Lò Gốm, Phường 9, Quận 6

- ▶ Diện tích đất hiện hữu: 2.400m², HSSDD: 4.0, MĐXD: 50%
- ▶ Thời gian triển khai: 2018-2020

- I. Tổng quan về thị trường căn hộ TP Hồ Chí Minh
- II. Tình hình hoạt động kinh doanh (2013-2016)
- III. Giới thiệu các dự án
- IV. Định hướng, kế hoạch phát triển (2017-2020)**

IV. ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN (2017-2020)

1. Tiếp tục triển khai dự án Centa Park
2. Tiếp tục khai thác có hiệu quả các mặt bằng hiện có của SSN tại Lò Gốm, Võ Văn Kiệt, Quận 6 và Phú Viên, Long Biên, Hà Nội
3. Xây dựng phương án phát triển dự án tại Hàm Nghi, Quận 1
4. Thông qua việc mua bán, sáp nhập, tăng quỹ đất hiện có lên 60.000m², nâng tổng tài sản lên 5.000 tỷ đồng

THANK YOU!