

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Về phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2019 của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn

Kính thưa quý Cổ đông,

Từ những kết quả mà SAIGONTEL đã đạt được trong năm 2018 đã được báo cáo đến Đại hội, có thể thấy từ cuối năm 2018, Công ty đã bắt đầu có những bước đi đầu tiên trong việc chuyển đổi cơ cấu hoạt động từ lĩnh vực viễn thông sang lĩnh vực Bất động sản với việc khởi công hai dự án Tòa nhà văn phòng ICT2 và SAIGONTEL CENTRAL PARK tại Bắc Giang. Theo đó, trong năm 2019 SAIGONTEL sẽ tiếp tục duy trì lĩnh vực viễn thông nhưng có sự chọn lọc hơn và chỉ tập trung vào những dự án có tỷ suất lợi nhuận cao và có thể quảng bá được hình ảnh công ty với các đối tác. Bên cạnh đó sẽ đẩy mạnh hơn vào mảng BĐS với việc tiếp tục triển khai thêm một số các dự án Bất động sản KCN và Cao tầng với mong muốn sẽ tạo được lợi nhuận đột biến trong tương lai.

1 LĨNH VỰC KINH DOANH

1.1 VIỄN THÔNG - CNTT

SGT tiếp tục phát triển theo đúng định hướng core của mình là mảng kinh doanh viễn thông - CNTT, với doanh thu dự kiến 2019 là **381.5 tỷ đồng** và lợi nhuận dự kiến 2019 là **18.8 tỷ đồng**.

Các nhóm ngành kinh doanh VT - CNTT chủ yếu như sau:

1.1.1 HẠ TẦNG VIỄN THÔNG

Luôn là mảng kinh doanh cốt lõi của SGT ngay từ những ngày đầu thành lập. Năm 2019, SGT dự kiến doanh thu hạ tầng viễn thông là **125.2 tỷ đồng** và lợi nhuận là **10.5 tỷ đồng** với hai đơn vị kinh doanh chủ lực là VP Hà Nội và SGN:

- VP Hà Nội: là đơn vị kinh doanh chủ lực của SGT ở thị trường miền Bắc, chuyên cung cấp dịch vụ hạ tầng viễn thông internet từ các nhà mạng lớn là Viettel và VNPT. VPHN tập trung khai thác thị trường các KCN lớn ở miền Bắc (85% doanh thu hạ tầng) bao gồm: ĐĐHS, Quang Châu, Trảng Duệ và Quế Võ. 15% doanh thu hạ tầng còn lại đến từ khối doanh nghiệp SME.
- SGN: là đơn vị kinh doanh chủ lực của SGT ở thị trường miền Nam từ 02 năm gần đây, chuyên cung cấp dịch vụ kênh thuê riêng băng thông quốc tế và trong nước và dịch vụ cung cấp internet (IP transit) quốc tế. Khách hàng chủ yếu của SGN là SCTV

và một số khách hàng lớn khác, ngoài ra SGN cũng hướng đến việc cung cấp các hạ tầng viễn thông cho các dự án của SGT trong tương lai.

1.1.2 TRADING THIẾT BỊ VIỄN THÔNG, LINH PHỤ KIỆN CNTT

Là mảng kinh doanh đem lại doanh thu lớn nhất trong mảng VT-CNTT. Năm 2019, SGT dự kiến doanh thu từ mảng này là **249.4 tỷ đồng** và lợi nhuận dự kiến là **8 tỷ đồng** với hai đơn vị kinh doanh chủ lực là VP Hà Nội và SDJ:

- VP Hà Nội: cung cấp đa dạng mọi sản phẩm CNTT-VT cho các khách hàng lớn ở miền Bắc (Viettel, ngân hàng MB), miền Nam (PV Oil), cũng như tham gia thầu nhiều dự án cung cấp trọn gói các giải pháp CNTT (giám sát an ninh, quản lý nhà kho thông minh, quản lý thành phẩm, quản lý chuỗi cung ứng, các giải pháp ứng dụng AI) cho các khách hàng thuộc khối doanh nghiệp Nhà nước.
- SDJ: là đơn vị phân phối các sản phẩm linh phụ kiện CNTT với doanh thu tăng trưởng ổn định trong 03 năm qua nhờ mạng lưới phân phối rộng khắp cả nước. Ngoài ra, SDJ là nhà phân phối độc quyền của các nhãn hàng Seagate và Zebra từ 02 năm qua, và là nhà master dealer ổn định của các nhà bán lẻ lớn như FPTShop, Media Mart và TGDĐ.

1.1.3 TÍCH HỢP VIỄN THÔNG/GIA CÔNG PHẦN MỀM

Là 02 mảng kinh doanh mới của SGT trong năm 2019 và sẽ do đơn vị SGN triển khai, hướng đến các đối tượng khách hàng doanh nghiệp sẵn có của SGN (SCTV) và mở rộng ra các khách hàng mới. Dự kiến mảng kinh doanh này sẽ đem lại doanh thu **7 tỷ đồng** và lợi nhuận **600 triệu đồng** trong năm 2019. Tuy con số này khiêm tốn nhưng tỷ suất lợi nhuận ở mức 8.6% cho thấy đây là hoạt động có lợi nhuận tốt và hướng đi này cũng đang là xu thế phát triển của công nghệ nên đây là bước đầu thể hiện quyết tâm của SGT trong việc đẩy mạnh phát triển lĩnh vực này trong tương lai.

SMART BUILDING

Bên cạnh đó, việc định hướng theo đúng dòng chảy xu hướng công nghệ của thời đại hiện nay là một bước cần thiết để SGT có thể từng bước chuyển mình thành một doanh nghiệp đem đến chuỗi sản phẩm công nghệ đa dạng cho tập khách hàng trong hệ sinh thái của mình. Hướng mà SGT sẽ nhắm đến là phát triển các Tòa nhà thông minh (Smart Building) cho các dự án BĐS trong tương lai của SGT nói riêng và hướng rộng ra các tòa nhà khác trong các khu đô thị sầm uất nói chung

Trong năm 2019, SGT sẽ hướng đến việc nghiên cứu và bắt đầu triển khai các giải pháp toàn diện cho tòa nhà thông minh vào các dự án tòa nhà mới trọng điểm của công ty, bao gồm: SGT

Tower số 7 Phạm Hùng, khu căn hộ phức hợp 300AB Nguyễn Tất Thành, và tòa nhà văn phòng ICT2 ở Khu CVPM Quang Trung, nhằm ứng dụng công nghệ vào quá trình quản lý, vận hành, khai thác các tòa nhà với mục tiêu nâng cao hiệu suất tòa nhà với ba yếu tố chính: 1 – longevity, 2 – energy & efficiency, 3 – comfort & satisfaction.

II/ BẤT ĐỘNG SẢN

Tuy viễn thông luôn là mảng kinh doanh cốt lõi nhưng từ năm 2018 thì SGT đã bắt đầu có sự chuyển hướng mang tính chiến lược sang việc chú trọng phát triển mảng BĐS. Việc chuyển mình này cần khoảng thời gian ít nhất là hai năm để doanh nghiệp có thể có sự chuẩn bị tốt nhất cho mình. Do đó, năm 2019 vẫn sẽ là năm mà SGT thực hiện các bước chuẩn bị cần thiết về nhân lực, pháp lý, quản trị và định hướng phát triển sản phẩm rõ nét... để có thể thực sự phát triển bùng nổ trong năm 2020.

Các mảng kinh doanh BĐS chính của SGT trong năm 2019 bao gồm:

1.1.4 BĐS KHU CÔNG NGHIỆP

Là mảng kinh doanh số 1 của Tập đoàn đầu tư Sài Gòn nói chung, cũng như là một trong hai mảng kinh doanh cốt lõi của SGT nói riêng trong nhiều năm qua. Chi nhánh Bắc Ninh SGT sẽ tiếp tục là đơn vị dẫn đầu trong việc phát triển quản lý & phát triển kinh doanh hạ tầng KCN.

1.1.4.1 DỰ ÁN KCN ĐĐHS - GD2

Năm 2019 thì CN Bắc Ninh sẽ tập trung tối đa mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án KCN ĐĐHS - GD2 trên quỹ đất 95ha. Dự án đang được khẩn trương triển khai với tốc độ tối đa để có thể kịp hoàn thành và đi vào vận hành từ đầu năm 2020.

- Dự án đã được cấp hạn mức tín dụng 760 tỷ đồng bởi Vietinbank cho việc triển khai đền bù và đầu tư xây dựng, thể hiện một niềm tin lớn vào sự thành công của dự án bởi một ngân hàng thương mại quốc doanh.
- Tổng kết, năm 2019 thì CN Bắc Ninh sẽ dự kiến doanh thu **175,2 tỷ đồng** và lợi nhuận là **40,9 tỷ đồng**.
- Sở dĩ, doanh thu và lợi nhuận chưa cao bởi vì trong năm 2019 chủ yếu tập trung vào việc đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại KCN Giai đoạn 2 và dự kiến đến cuối năm 2019 mới có thể bắt đầu đón các nhà đầu tư vào và phát sinh doanh thu lợi nhuận.

1.1.4.2 DỰ ÁN TRUNG TÂM DỊCH VỤ KCN ĐẠI ĐỒNG HOÀN SƠN

- Năm 2019 SGT đang triển khai dự án Trung tâm dịch vụ (TTDV) khách hàng ở KCN ĐĐHS. Với mục tiêu trở thành khu dịch vụ tổng hợp dành cho cư dân địa Phương và công nhân trong KCN ĐĐHS và các khu lân cận, TTDV được thiết kế

để tạo hình ảnh tối giản nhưng hiện đại, dễ tiếp cận và gần gũi với người công nhân.

- Vị trí dự án: tại khu đất dịch vụ ở KCN ĐDHHS, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Đây là vị trí rất đắc địa ở trung tâm KCN ĐDHHS, vì nằm trên lối di chuyển trên trục đường chính của công nhân KCN và cư dân địa phương.
- Diện tích khu đất: 26.356 m²
- Sản phẩm của dự án bao gồm:
 - Khu cao tầng: là khu không gian chung VP (co-working space) với tổng diện tích sàn kinh doanh là 1.968 m²
 - Khu thấp tầng: là một khu phức hợp shophouse và các loại hình dịch vụ bao gồm cửa hàng thời trang bình dân, khu giải khát, khu vườn bia, khu trưng bày sản phẩm và khu công viên cây xanh... với tổng diện tích sàn kinh doanh là 5.144 m².
- Với tổng vốn đầu tư là 80 tỷ đồng; TGXD 08 tháng và bàn giao vào đầu Quý 3/2019 thì trong năm 2019 đã có thể vận hành ngay khu thấp tầng và ghi nhận được 37 tỷ doanh thu cùng với 12 tỷ đồng lợi nhuận.

1.1.5 BĐS CĂN HỘ CAO CẤP – CĂN HỘ CHUNG CƯ

Trong năm 2019, SGT sẽ tập trung phát triển hai dự án tòa nhà căn hộ cao tầng tại 02 vị trí rất chiến lược, là dự án cao ốc phức hợp 300 A-B Nguyễn Tất Thành tại Q.4, TP.HCM và dự án cao ốc chung cư Saigontel Central Park tại Nguyễn Văn Cừ, TP. Bắc Giang.

1.1.5.1 DỰ ÁN 300 A-B NGUYỄN TẤT THÀNH (TP.HCM)

- Là dự án cao ốc phức hợp 30 tầng nằm tại vị trí rất chiến lược ở TP.HCM:
 - Địa chỉ: 300A-B Nguyễn Tất Thành, P.13, Q.4, TP.HCM.
 - Diện tích lô đất: 5.335 m²
 - Cách trung tâm Quận 1 khoảng 2 km.
 - Kế bên trường ĐH Nguyễn Tất Thành.
- Sản phẩm của dự án là 235 căn hộ cao cấp với tổng diện tích thương phẩm là 15.800 m². Ngoài ra là gần 15.000 m² diện tích thương mại sàn văn phòng.
- Tổng vốn đầu tư khoảng 1.800 tỷ đồng, tổng thời gian XD là 37 tháng, thời điểm bàn giao căn hộ là trong quý 1/2022.
- Khi dự án được xây dựng xong, sẽ góp phần tạo thành một quần thể thị trường căn hộ cao cấp phong phú ở Quận 4, cùng các dự án cao cấp khác đã được xây dựng xong như The Tresor, Lancaster Lincoln, Charmington Iris, góp phần biến đổi toàn

diện bộ mặt Quận 4 ở thời điểm đó, biến Quận 4 thành một trung tâm BĐS mới của TP.HCM trong vòng 03 năm tới.

- Hiện tại, dự án đang được gấp rút triển khai các thủ tục pháp lý và điều chỉnh concept thiết kế dự án, để việc xây dựng có thể bắt đầu được triển khai vào đầu năm 2020.

1.1.5.2 DỰ ÁN SAIGONTEL CENTRAL PARK (BẮC GIANG)

- Là dự án cao ốc căn hộ chung cư 19 tầng nằm tại trung tâm TP. Bắc Giang:
 - Địa chỉ: Lô TM7, Nguyễn Văn Cừ, P.Ngô Quyền, TP. Bắc Giang.
 - Diện tích lô đất: 1.490 m²
 - Dự án nằm giáp mặt đường Nguyễn Văn Cừ, là tuyến giao thông chính của TP. Bắc Giang
 - Trong vòng bán kính 01 km của dự án có nhiều cơ quan hành chính, chợ, bệnh viện, trường học, TTTM và một công viên rộng 4ha. Đây là vị trí rất chiến lược tại TP. Bắc Giang.
- Sản phẩm của dự án là 187 căn hộ chung cư và 09 căn shophouse với tổng diện tích thương phẩm là 14.880 m².
- Tổng vốn đầu tư khoảng 210 tỷ đồng, tổng thời gian XD là 23 tháng, thời điểm bàn giao căn hộ là trong quý 2/2020.
- Tổng doanh thu của dự án là 260 tỷ đồng và lợi nhuận là 30 tỷ đồng.
- Đến thời điểm hiện tại, dự án đã đổ xong sàn thứ 2 và đã đủ điều kiện để có thể tiến hành ký hợp đồng mua bán. Trong năm 2019, SGT dự kiến có thể triển khai bán hết 100% sản phẩm dự án và thu về 70% dòng tiền của dự án theo tiến độ bán hàng (khoảng 180 tỷ đồng), nhưng chỉ có thể hạch toán doanh thu 260 tỷ đồng trong năm 2020 khi bàn giao căn hộ. Dự án cũng đã được Ngân hàng MB cấp gói trái phiếu trị giá 50 tỷ để thực hiện dự án.

1.1.6. BĐS VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Trong năm 2019, SGT tiếp tục hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng tại tòa nhà ICT1 thuộc KCVPM Quang Trung, Q.12. Đây là mảng kinh doanh ổn định của SGT trong nhiều năm qua, giúp công ty có nguồn thu ổn định. Vì tỷ lệ lấp đầy của cả 02 tòa nhà trên đều đã gần đạt 100% nên trong năm 2019 SGT sẽ tập trung đẩy mạnh việc triển khai dự án đầu tư xây dựng tòa nhà VP cho thuê ICT2 như sau:

1.1.6.1. DỰ ÁN TOÀ NHÀ ICT2

- Vị trí dự án: tiếp giáp toà nhà ICT1, Lô 46, Khu Công nghệ phần mềm Quang Trung, P. Tân Chánh Hiệp, Q.12, TP.HCM, nằm trên lô đất có diện tích 7.645 m².

- Sản phẩm của dự án là 12 tầng văn phòng cho thuê với tổng diện tích sàn kinh doanh là 12.460 m².
- Với tổng vốn đầu tư là 200 tỷ đồng; TGXD 15 tháng và bàn giao vào Quý 1/2020.
- Hiện tại, dự án đang được gấp rút triển khai xây dựng để có thể bàn giao và vận hành vào đầu năm 2020. Dự án đã được cấp khoản tín dụng trị giá 120 tỷ đồng bởi ngân hàng MB.

Tổng kết, doanh thu 2019 của khối kinh doanh ICT là 19 tỷ đồng và lợi nhuận dự kiến đạt 5,4 tỷ đồng.

2. TỔNG THỂ 2019

Tổng kết lại, với định hướng chuyển dịch cơ cấu kinh doanh từ hoạt động viễn thông sang hoạt động bất động sản, năm 2019 là một năm mà SAIGONTEL tập trung vào việc đầu tư cho các dự án BĐS từ Bắc đến Nam. Với đặc thù đầu tư Bất động sản thì trong giai đoạn đầu chưa ghi nhận được lợi nhuận mà lợi nhuận chỉ được ghi nhận trong những năm sau khi dự án đã xây dựng xong và đi vào hoạt động. Chính vì vậy, việc lợi nhuận trong năm 2019 dự kiến sẽ giảm so với năm 2018 và Kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đặt ra trong năm 2019 như sau:

Chỉ tiêu	KHKD 2019	KQKD 2018	So sánh với 2018
Doanh thu	724,729,503,446	677,996,331,705	6.9%
Lợi nhuận trước thuế	98,371,604,496	144,586,266,448	-31.9%

Trên đây là báo cáo tổng kết của Ban Điều hành về phương hướng hoạt động của Công ty trong năm 2019, kính trình Đại hội Cổ đông Thường niên xem xét, thảo luận và thông qua.

Thay mặt cho Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành, chúng tôi xin gửi đến quý vị đại biểu, quý vị cổ đông lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.

Xin trân trọng cảm ơn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHỆ VIỄN THÔNG SÀI GÒN
T.M BAN ĐIỀU HÀNH SAIGONTEL
TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Đã ký)

NGUYỄN CẨM PHƯƠNG