


MỘT SỐ NÉT CHÍNH VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN LANDMARK HOLDING

*Ngày 02/10/2018, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đã cấp Quyết định số 389/QĐ-SGDHCM cho Công ty Cổ phần Landmark Holding (Mã chứng khoán: LMH) niêm yết cổ phiếu trên HOSE. Theo dự kiến, ngày 12/10/2018, cổ phiếu của Công ty Cổ phần Landmark Holding sẽ chính thức giao dịch với mã chứng khoán LMH, giá tham chiếu là **11.200 đồng/cổ phiếu** và biên độ giá dao động trong ngày giao dịch đầu tiên là +/- 20%.*

Để quý vị độc giả có thêm thông tin, HOSE xin giới thiệu một số nét chính về lịch sử thành lập, quá trình hoạt động và những kết quả kinh doanh đáng chú ý của LMH trong thời gian qua.

GIỚI THIỆU CHUNG

- Tên Tiếng Việt : **CÔNG TY CỔ PHẦN LANDMARK HOLDING**
- Tên Tiếng Anh : **LANDMARK HOLDING JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : **LANDMARK HOLDING JSC**
- Mã chứng khoán : **LMH**

- Logo : 

- Trụ sở chính : 132 Hàm Nghi, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 028 7308 7997 Fax: 028 7309 7997
- Website : landmarkvn.com
- Vốn điều lệ : 233.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu : 23.300.000 cổ phiếu

CTCP Landmark Holding tiền thân là CTCP Dịch vụ tổng hợp Dầu khí Thăng Long được thành lập trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0311803955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/05/2012, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 17/11/2017.

CÁC THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Landmark Holding được thành lập vào ngày 24/05/2012 với số vốn điều lệ là 30 tỷ đồng, là một trong những công ty tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh các sản phẩm xăng dầu. Từ khi thành lập, công ty đã trải qua 2 lần đổi tên để phù hợp với tình hình phát triển, cụ thể:

- Ngày 24/05/2012, thành lập với tên là Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp Dầu khí Thăng Long
- Ngày 27/10/2016, đổi tên thành Công ty Cổ phần Quốc tế Thăng Long Việt Nam
- Ngày 23/05/2017, đổi tên thành Công ty Cổ phần Landmark Holding

Để phục vụ cho việc phát triển cũng như mở rộng lĩnh vực hoạt động, công ty đã thực hiện 2 lần tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 233 tỷ đồng. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311803955 đăng ký thay đổi lần 9 ngày 17/11/2017 với vốn điều lệ thực góp là 233 tỷ đồng, tương ứng 23.300.000 cổ phiếu

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của công ty

Mốc thời gian bắt đầu thực hiện	Số lượng cổ phần phát hành (CP)	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	Vốn ĐL sau phát hành (triệu đồng)	Mục đích sử dụng vốn	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
Thành lập	3.000.000		30.000			- Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh. Giấy CN ĐKDN số 0311803955 cấp lần đầu ngày 24/05/2012
Lần 1 (Tháng 2/2017)	7.000.000	70.000	100.000	Đầu tư kinh doanh bất động sản và bổ sung vốn lưu động	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng / 1 cổ phiếu với tỷ lệ 1:2,33	- ĐHĐCĐ CTCP Landmark Holding. Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/02/2017 - Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh. Giấy CN ĐKDN số 0311803955, thay đổi lần 8, ngày 02/06/2017
Lần 2 (Tháng 9/2017)	13.300.000	133.000	233.000	Đầu tư tài chính và bổ sung Vốn lưu động	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng / 1 cổ phiếu với tỷ lệ 1:1,33	- ĐHĐCĐ CTCP Landmark Holding Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/09/2017 - Sở KH&ĐT TP. Hồ Chí Minh .Giấy CN ĐKDN số 0311803955, thay đổi lần 9, ngày 17/11/2017

(Nguồn: Công ty Cổ phần Landmark Holding)

Hiện nay, lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là xăng dầu, bất động sản, mua bán hóa chất. Công ty luôn chủ động nắm bắt nhu cầu của khách hàng để đưa ra những sản phẩm mới, đáp ứng nhu cầu cao và đa dạng của thị trường. Với phương châm "Niềm tin tạo thành công" và Công ty luôn xem khách hàng là người thân để tư vấn, phục vụ và đem lại những sản phẩm, dịch vụ tốt nhất nhằm nâng cao giá trị cuộc sống của khách hàng và cộng đồng.

Ngày 02/05/2018, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản số 2752/UBCK-GSĐC chấp thuận Công ty cổ phần Landmark Holding trở thành Công ty đại chúng.

Ngày 04/05/2018, Công ty cổ phần Landmark Holding được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 28/2018/GCNCP-VSD với mã chứng khoán là LMH, vốn điều lệ là 233.000.000.000 đồng và tổng số lượng cổ phiếu là 23.300.000 cổ phiếu.

2. Phạm vi và lĩnh vực hoạt động của Công ty

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty:

- Hoạt động kinh doanh dung môi, hóa chất (Naptha, Somix, Ethanol...)
- Hoạt động kinh doanh xăng dầu (buôn bán dầu DO, xăng A95, xăng A92...)
- Hoạt động kinh doanh bất động sản

3. Danh sách công ty mẹ, công ty con, công ty liên doanh liên kết và các chi nhánh của Công ty

- **Danh sách công ty mẹ:** Không có
- **Danh sách công ty con:** Không có
- **Danh sách công ty liên kết:** Không có
- **Chi nhánh:** Công ty hiện có 2 chi nhánh:

+ Chi nhánh Công ty cổ phần Landmark Holding:

Địa chỉ: Lô C2, Đường 17-18, Khu Công nghiệp Sóng Thần 2, Phường Dĩ An, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Điện thoại: +84 6503739370

Fax: +84 6503739371

+ Chi nhánh MRO - Công ty cổ phần Landmark Holding:

Địa chỉ: Số 10, Đường 40, Khu phố 5, Phường Anh Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 0283 6365 667

Fax: 0283 6365 668

4. Cơ cấu cổ đông

Theo sổ cổ đông chốt tại ngày 20/04/2018, công ty có 368 cổ đông gồm 1 cổ đông là tổ chức và 367 cổ đông là cá nhân, không có cổ đông là cá nhân và tổ chức nước ngoài. Trong đó, các cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty gồm:

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty

Cổ đông	Số ĐKSH	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
Nguyễn Thanh Tùng	012299313	26, Đặng Dung, Quận Ba Đình, Hà Nội	1.350.000	5,79
Lương Quang Vinh	024380308	49, Đường 1011, Phạm Thế Hiển, Phường 5, Quận 8, TP.HCM	1.165.000	5,00
Trần Thanh Tùng	013456666	Thôn Nội Đồng, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội	1.416.500	6,08
Công ty cổ phần SMD Holdings Đại diện sở hữu: Ông Trần Hữu Chung Số CMND: 012637160 Ngày cấp 24/05/2012 nơi cấp Công an Hà Nội	0106666047	Tầng 6, tòa nhà LYA BUILDING, Số 12 Đào Tấn, Ba Đình, Hà Nội	1.200.000	5,15
Tổng cộng			5.131.500	22,02

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 20/04/2018 của Công ty)

VÀI NÉT VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Hiện nay, Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực: kinh doanh dung môi, hóa chất; kinh doanh xăng dầu và lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Lĩnh vực kinh doanh dung môi, hóa chất

Các mặt hàng kinh doanh chính:

+ Dung môi: Dung môi Naptha, Solmix.

+ Hóa chất: Toluene, Mono Methyl Aniline, MTBE, N.Methyl Aniline, Ethyl Axetat,...

Các mặt hàng dung môi, hóa chất là nguyên liệu chủ yếu trong việc pha chế:

+ Dung môi Naphta, hóa chất MTBE, Ethanol là nguyên liệu pha chế xăng

+ Dung môi Solmix và các hóa chất khác là nguyên liệu sản xuất sơn, xà phòng, chất tẩy rửa; nguyên liệu pha chế cao su,...

Năm 2016, doanh thu, lợi nhuận của Công ty tập trung chủ yếu từ mảng kinh doanh dung môi, hóa chất (doanh thu đến từ kinh doanh dung môi, hóa chất chiếm 99,8% tổng doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế chiếm 97,1% tổng lợi nhuận của công ty). Đến năm 2017, lĩnh vực này tiếp tục trở thành mảng hoạt động mang lại doanh thu, lợi nhuận chính của Công ty (doanh thu chiếm 85,4% tổng doanh thu thuần toàn Công ty và lợi nhuận sau thuế chiếm 84,82% tổng lợi nhuận của Công ty). Naphta và Solmix là hai mặt hàng kinh doanh chính, mang lại doanh thu và lợi nhuận lớn nhất cho Công ty năm vừa qua. Đây là 2 loại dung môi vai trò hết sức quan trọng trong các ngành công nghiệp, là nguyên liệu pha chế xăng, sản xuất sơn, xà phòng, chất tẩy rửa, ... là các ngành công nghiệp sản xuất các mặt hàng thiết yếu hàng ngày của con người. Công ty Cổ phần Vertical Synergy Việt Nam, Công ty TNHH Đại Dương Xanh, Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Hà Anh Phát, ..., là các khách hàng lâu năm, uy tín, là đầu mối phân phối sản phẩm của Công ty trong nhiều năm qua.

Song song với việc ổn định và tìm kiếm các đối tác phân phối đầu ra của sản phẩm, Công ty cũng luôn đảm bảo nguồn cung ứng đầu vào của sản phẩm, đảm bảo cung cấp kịp thời số lượng, chất lượng sản phẩm cho Công ty. Vì vậy, Công ty đã chủ động xây dựng một nguồn cung vững chắc cho mình bằng việc tìm kiếm các đơn vị cung cấp uy tín trên thị trường, ký kết các hợp đồng nguyên tắc, độc quyền lâu dài, đó là Công ty Cổ phần Xây lắp 5, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ tổng hợp Miền Nam, Công ty Cổ phần TM Xăng dầu Đông Nam, ... Ngoài ra, Công ty đã ký hợp đồng cung cấp lâu dài với Công ty cổ phần Công nghiệp Hóa chất Tây Ninh với số lượng sản phẩm rất lớn để đảm bảo có đủ sản phẩm cung cấp ra thị trường. Công ty cổ phần Công nghiệp Hóa chất Tây Ninh là công ty lớn trong lĩnh vực sản xuất hóa chất, dung môi, ... nên nguồn cung sản phẩm rất ổn định về chất lượng và số lượng. Bên cạnh đó, để đảm bảo nguồn hàng về số lượng, chất lượng sản phẩm, công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng cung cấp lâu dài với Công ty cổ phần Công nghiệp Hóa chất Tây Ninh, do vậy, việc thay đổi giá cả nguyên vật liệu đầu vào không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của công ty.

Công ty hiện có 2 kho chứa dung môi hóa chất:

+ Kho Riverbank tại KCN tại Mỹ Xuân A, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa, TP. Vũng Tàu, chủ yếu dùng để chứa dung môi hóa chất (Hợp đồng dịch vụ kho bồn số HĐTB-2017/01/RB-LH ký với Công ty TNHH Riverbank Việt Nam ngày 07/08/2017)

+ Kho Logistic Pan Pacific tại Lô C2, Đường số 17-18, Khu công nghiệp Sóng Thần 2, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, chủ yếu dùng để chứa dung môi hóa chất (Hợp đồng thuê kho và cung cấp dịch vụ số: 0704/PPLOG-TLC/WHA/17 ký với Công ty Cổ phần Logistic Pan Pacific ngày 12/04/2017)

Lĩnh vực kinh doanh xăng dầu

Kinh doanh xăng dầu, cụ thể mua bán dầu DO 0,05S là lĩnh vực mang lại nguồn thu lớn thứ 2 cho Công ty (chiếm 16,47% tổng doanh thu và chiếm 20,52% tổng lợi nhuận của Công ty). Năm 2017, Công ty hoạt động dưới hình thức là đơn vị phân phối thứ cấp, lấy hàng từ các đầu mối tiêu thụ uy tín với giá tốt, sau đó phân phối lại cho các đơn vị thứ cấp khác hoặc đơn vị bán lẻ xăng dầu. Cuối năm 2017, Công ty bắt đầu triển khai việc tìm kiếm địa bàn phát triển hệ thống đại lý bán lẻ xăng dầu và chính thức từ quý II/2018. Cụ thể, Công ty đã mở rộng thị trường phân phối tại Đồng Nai thông qua việc tìm kiếm, đàm phán ký hợp đồng hợp tác với Công ty TNHH Long Cường Việt để trở thành đơn vị đồng sở hữu hai cây xăng tại địa chỉ Km 113-QL 20, TT Định Quán, Huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai và Ấp Thọ Lâm 2, xã Phú Thanh, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, thời hạn hợp đồng 10 năm kể từ tháng 5/2018 đến tháng 5/2028. Qua đó mở rộng địa bàn phân phối sản phẩm đến người tiêu dùng của Công ty.

Hoạt động kinh doanh xăng dầu từ năm 2018 được Ban lãnh đạo Công ty đánh giá là mảng kinh doanh sẽ mang lại nguồn thu lớn, vượt trội so với năm 2017 là do từ năm 2018 giá dầu thô trên thế giới được dự báo sẽ tăng trưởng mạnh mẽ, đồng thời ngày 09/02/2018 Công ty đã được Bộ Công thương cấp giấy phép phân phối xăng dầu. Với giấy phép này, ngoài dầu DO, công ty chính thức được kinh doanh các loại xăng A95, A92, E5. Công ty ước tính doanh số tiêu thụ xăng dầu sẽ tăng từ 2-3 triệu lít/tháng lên 15-20 triệu lít dầu/tháng và 10-15 triệu lít xăng/tháng bằng việc đẩy mạnh hợp tác với các khách hàng hiện tại; đồng thời Công ty liên tục tìm kiếm, ký kết các thỏa thuận, hợp đồng nguyên tắc với các khách hàng, đối tác phân phối mới.

Về nhà xưởng kho bãi: Tổng kho Petro mekong tại KCN Hưng Phú 2A, P. Phú Thứ, Q.Cái Răng, TP.Cần Thơ, chủ yếu dùng để chứa xăng dầu, dung môi (Hợp đồng gửi kho và giữ hộ hàng hóa số: 003/DKĐP.KDXNK-ĐPTĐ/2018 ký với Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương ngày 02/01/2018)

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Kinh doanh bất động sản là lĩnh vực kinh doanh mới và đang được xây dựng, phát triển để trở thành lĩnh vực kinh doanh mũi nhọn của LMH trong thời gian tới. Công ty hiện là tổng thầu xây dựng và tổng thầu phân phối dự án Manhattan Tower 21 Lê Văn Lương, Quận Thanh Xuân Hà Nội và tiến tới trở thành Chủ đầu tư của các dự án bất động sản vào cuối năm 2018. Theo giấy phép kinh doanh thì LMH mở rộng hoạt động lĩnh vực kinh doanh bất động sản vào năm 2017 nhưng thực tế hoạt động vào đầu năm 2018. Ngày 25/5/2018, Công ty được Bộ xây dựng cấp chứng chỉ Năng lực hoạt động xây dựng. Thị

trường hoạt động của Công ty chủ yếu tập trung ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, Nha Trang, Bình Định, Thanh Hóa.

Trong ngắn hạn, Công ty tập trung cho hoạt động phân phối và khai thác mảng bất động sản là các căn hộ, biệt thự nhằm phục vụ nhu cầu ở và sinh hoạt của người tiêu dùng. Đây là phân khúc thị trường bất động sản phát triển mạnh nhất hiện nay, có tính thanh khoản cao và nhu cầu lớn trên thị trường. Với định hướng kinh doanh như trên, Công ty đã đầu tư và sở hữu 5 căn biệt thự có giá trị lớn của dự án Imperia Garden và là đơn vị tổng thầu xây dựng và phân phối dự án Manhattan Tower (Công ty đã ký với Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Xây Dựng Ba Đình thỏa thuận mua bán số 05/TTMB-BĐ để trở thành tổng thầu phân phối dự án) tại Hà Nội với sản phẩm chính là căn hộ, penhouse và khu thương mại. Theo kế hoạch Công ty đặt ra trong năm 2019, Công ty sẽ tìm kiếm, lựa chọn thời điểm để chuyển nhượng 5 căn biệt thự của dự án Imperia Garden và triển khai phân phối 100% sản phẩm của dự án Manhattan Tower (dự án dự kiến hoàn thành vào quý 3-4/2019).

Với quy mô về vốn Điều lệ và nguồn vốn hiện tại của Công ty, Ban lãnh đạo chủ trương tập trung vào hoạt động phân phối sản phẩm bất động sản, theo đó, Công ty sẽ tìm kiếm, đánh giá các dự án đầu tư, thực hiện đàm phán, ký kết hợp đồng mua lại hoặc phân phối sản phẩm. Tuy nhiên, trong dài hạn, với chiến lược tập trung vào lĩnh vực bất động sản, Công ty sẽ tập trung nguồn lực nhằm triển khai đầu tư hoặc hợp tác đầu tư xây dựng dự án.

Một số dự án Công ty đã, đang và sẽ triển khai:

- ***Dự án Imperia Garden:*** Công ty đang nắm giữ bất động sản là 05 căn Biệt thự nhà vườn tại Dự án Imperia Garden - 203 Nguyễn Huy Tưởng - Phường Thanh Xuân Trung - Quận Thanh Xuân – Thành phố Hà Nội với tổng giá trị lên đến hơn 88 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thành việc ký hợp đồng mua 5 căn biệt thự với chủ đầu tư của dự án là Công ty cổ phần HBI. Tháng 12/2017, Công ty cổ phần HBI đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu của 5 căn biệt thự trên sang cho LMH. Hiện tại LMH đã nhận được sổ đỏ của 05 căn biệt thự trên.
- ***Dự án Manhattan tower (Tiền thân là dự án Thành An Tower):***
 - + Dự án Manhattan Tower tọa lạc tại vị trí đắc địa ở số 21 đường Lê Văn Lương Quận Thanh Xuân, Hà Nội với chủ đầu tư là Tổng công ty Thành An – Công ty TNHH MTV và Công ty cổ phần Tư vấn – Đầu tư Xây dựng Ba Đình
 - + Diện tích khu đất: 3.948,05 m²
 - + Diện tích xây dựng: 3.948,05 m²
 - + Tổng mức đầu tư: Trên 1.000 tỷ đồng
 - + Quy mô dự án: Từ tầng 1-3: Sàn thương mại với diện tích 14.108,08 m²; Từ tầng 4-7: Văn phòng cho thuê với diện tích 3.521,74 m²; Từ tầng 8-30: 318 căn hộ với diện tích 39.446,19m²

Chung cư Manhattan Tower được thiết kế gồm 2 tòa tháp với chiều cao 30 tầng nổi (Không bao gồm 3 tầng hầm), trong đó khối đế 2 tòa có chiều cao 7 tầng gồm tổ hợp trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng... Khối căn hộ bắt đầu từ tầng 8 đến tầng 28. Tầng 29 – 30 bố trí căn hộ Duplex đẳng cấp.

Thấy được tiện ích, mặt bằng, vị trí cũng như lợi thế, doanh thu của Căn hộ Manhattan Tower nên Công ty cổ phần Landmark Holding đã ký Hợp đồng nguyên tắc mua toàn bộ căn hộ của dự án Manhattan, LMH sẽ là chủ đầu tư trực tiếp phân phối lại các sản phẩm của dự án đến khách hàng. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã bán được 24,46% (84 căn) tương ứng với giá trị: 264,33 tỷ. Trong đó số tiền Công ty đã thu được tương ứng với tiến độ là 103,96 tỷ gồm đợt 1 là 76,57 tỷ và đợt 2 là 27,39 tỷ.

- Dự án tổ hợp văn phòng - khách sạn Mạc Đĩnh Chi

Theo hợp đồng mua bán nợ giữa Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam và Công ty Cổ phần Landmark Holding về việc mua bán khoản nợ của Khách hàng Hoàng Như Luận hợp đồng số: 02/2018/VAMC3-LMH ký ngày 06/8/2018, giá trị hợp đồng 324 tỷ đồng, Khoản nợ được thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 8 diện tích 1.317,3 m² tại Số 09, Mạc Đĩnh Chi, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh của ông Hoàng Như Luận. Cùng ngày 06/8/2018 Công ty LMH đã thanh toán đủ 324 tỷ cho Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam. Theo thỏa thuận ký ngày 16/4/2018 giữa LMH và ông Hoàng Như Luận, hai bên thống nhất chuyển đổi công ty TNHH MTV Bất động sản Hoàng Long (Thành lập ngày 05/12/2008 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV số 0306383381 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp) thành Công ty CP LMH Hoàng Long và tăng vốn từ 68 tỷ đồng lên 733 tỷ đồng bằng việc góp vốn quyền sử dụng đất tại Số 09, Mạc Đĩnh Chi, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh đứng tên ông Hoàng Như Luận. Hiện tại Công ty CP LMH Hoàng Long đang trong quá trình chuyển đổi loại hình và làm thủ tục nhận chuyển nhượng góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại Số 09 Mạc Đĩnh Chi, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh đứng tên ông Hoàng Như Luận. Sau khi Công ty CP LMH Hoàng Long hoàn thành việc chuyển đổi loại hình và tăng vốn 733 tỷ đồng, LMH sẽ được sở hữu 51% cổ phần Công ty này bằng việc bù trừ 324 tỷ mua nợ VAMC.

Dự án sẽ được triển khai ngay sau khi mảnh đất Số 09, Mạc Đĩnh Chi, phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh được sang tên cho Công ty CP LMH Hoàng Long. Dự kiến Dự án tổ hợp văn phòng – khách sạn Mạc Đĩnh Chi được xây dựng trên một khu đất rộng khoảng 1.275,19 m². Tổng mức vốn đầu tư 1.540 tỷ đồng. Tòa nhà dự kiến xây dựng 19 tầng (trong đó có 4 tầng hầm, 15 tầng dùng làm văn phòng và khách sạn). Thời gian xây dựng dự kiến 24 tháng. Tọa lạc ngay Trung tâm quận 1, dự án thừa hưởng các tiện ích lớn với hệ thống cơ sở hạ tầng và giao thông hoàn chỉnh. Chiều cao toàn công trình là 63m, mật độ xây dựng là 54%, Hệ số sử dụng đất là 7,88. Diện tích xây dựng 654,96 m².

- Dự án Villa An Phú

Theo biên bản đấu giá số: HCM125/BBĐGCL ngày 06/03/2018, Công ty LMH đã trúng đấu giá mua 5 căn Villa số 41-43-45-47-49 An Phú, Phường An Phú, Quận 2 theo giấy chứng nhận số 70103010117 do UBND quận 2 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/06/2014, TP.HCM với giá trị 200 tỷ đồng, Công ty LMH đã đặt cọc 12 tỷ đồng cho Công ty TNHH đấu giá Cửu Long. Số tiền còn lại công ty sẽ thanh toán trong quý 3/2018.

Dự án Villa An Phú có khuôn viên rộng 3.118 m² gồm 5 căn Villa có trang bị nội thất cao cấp, một hồ bơi, hệ thống đường nội bộ, hạ tầng cơ sở, cây xanh. Hiện Công ty đang trong thời gian lựa chọn phương án sử dụng, phát triển hệ thống này. Dự kiến sau khi

thanh toán xong tiền mua 05 căn villa này trong quý 3/2018, Công ty dự định phá dỡ toàn bộ công trình trên đất, xây dựng tổ hợp chung cư – trung tâm thương mại. Dự kiến triển khai xây dựng 22 tầng (4 tầng hầm và 18 tầng căn hộ chung cư, văn phòng), tổng số căn hộ dự kiến 180 căn. Tổng chi phí đầu tư gần 580 tỷ đồng, doanh thu đến từ việc bán các căn hộ của dự án là 824 tỷ đồng, lợi nhuận dự kiến đạt được xấp xỉ 156 tỷ đồng. Trên cơ sở phương án đã trình hội đồng quản trị; dựa vào tình hình thực tế các dự án, tiềm lực, nguồn thu trong thời gian tới Công ty sẽ xin ý kiến hội đồng quản trị phê duyệt việc thành lập Công ty con để thực hiện Dự án này. Dự kiến trong quý 3/2018 ngay sau khi thanh toán đủ số tiền mua tài sản trên, Landmark sẽ góp vốn thành lập Công ty Cổ phần LMH An Phú với số vốn điều lệ là 260 tỷ đồng trong đó LMH chiếm 70-80% vốn điều lệ với việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận số 70103010117 do UBND quận 2 Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29/06/2014 để triển khai dự án này.

Ngoài ra, Công ty đang trong quá trình thương thảo, đàm phán với các đối tác để ký hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc trở thành đối tác phân phối cho một số dự án như: Dự án Nguyễn Biểu (TP. Hồ Chí Minh) và Dự án Lĩnh Nam (Hà Nội).

2. Sản lượng sản phẩm/ Giá trị theo các năm

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của công ty

Đvt: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016		Năm 2017		6 tháng đầu năm 2018	
		Giá trị	Tỷ trọng %/DTT	Giá trị	Tỷ trọng %/DTT	Giá trị	Tỷ trọng %/DTT
1	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	268.842,86	100	1.253.872,48	100	1.567.059,77	100
1.1	Doanh thu bán dung môi, hóa chất	268.310,86	99,8	1.070.814,05	85,40	1.361.562,38	86,89
1.2	Doanh thu bán xăng dầu	-	-	181.382,06	14,47	163.962,18	10,46
1.3	Doanh thu bán hàng bất động sản	-	-	-	-	20.443,47	1,3
1.4	Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-	-	-	20.762,10	1,32
1.5	Doanh thu được chia từ hoạt động hợp tác kinh doanh	532	0,2	1.370,50	0,11	-	-
1.6	Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê xe, cho thuê văn phòng, bán văn phòng phẩm)	-	-	305,88	0,02	329,64	0,02
2	Lợi nhuận						
2.1	Lợi nhuận trước thuế	3.629,70	1,35	16.123,01	1,29	21.011,33	1,34
	<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh dung môi, hóa chất</i>	<i>3.526,25</i>	<i>1,31</i>	<i>13.741,64</i>	<i>1,096</i>	<i>11.523,10</i>	<i>0,74</i>
	<i>Lợi nhuận từ hoạt động</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>2.354,28</i>	<i>0,188</i>	<i>2.688,65</i>	<i>0,17</i>

	<i>kinh doanh xăng dầu</i>						
	<i>Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản</i>	-	-	-	-	6.124,83	0,39
	<i>Lợi nhuận từ thi công xây dựng</i>	-	-	-	-	664,55	0,04
	<i>Lợi nhuận từ việc cung cấp dịch vụ</i>	103,45	0,04	27,09	0,002	10,20	0,0007
2.2	<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	2.868,79	1,07	12.748,51	1,02	16.809,06	1,07
	<i>Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh dung môi, hóa chất</i>	2.782,60	1,04	10.993,31	0,878	9.218,48	0,59
	<i>Lợi nhuận sau thuế từ hoạt động kinh doanh xăng dầu</i>	-	-	1.913,55	0,153	2.150,92	0,14
	<i>Lợi nhuận sau thuế từ kinh doanh bất động sản</i>	-	-	-	-	4.899,86	0,31
	<i>Lợi nhuận sau thuế từ thi công xây dựng</i>	-	-	-	-	531,64	0,03
	<i>Lợi nhuận sau thuế từ việc cung cấp dịch vụ</i>	83,19	0,03	21,67	0,002	8,16	0,0005

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017, BCTC Soát xét bán niên 2018 của CTCP Landmark Holding)

Trước những năm 2016, tình hình kinh tế ở Việt Nam nói chung và thị trường khu vực Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng cơ bản bị ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế, và LMH cũng không tránh khỏi ảnh hưởng đó, dẫn đến kết quả hoạt động của công ty không thuận lợi. Tuy nhiên sang năm 2016, thị trường BĐS nói chung khởi sắc tốt dẫn đến các ngành nghề kinh doanh khác cũng đồng loạt khởi sắc theo, bên cạnh đó, ngành nghề kinh doanh chính của công ty: xăng dầu, hóa chất được sự hỗ trợ từ các chính sách của Nhà nước cũng có những tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh, công ty phát triển mở rộng thị trường, tạo cơ hội cho LMH ký kết được nhiều hợp đồng dẫn đến doanh thu năm 2016 tăng so với các năm về trước, đạt 268.842,86 triệu đồng

Đến năm 2017, doanh thu thuần của Công ty đạt 1.254 tỷ đồng (tăng mạnh 366,4% so với năm 2016). Trong năm 2017, Công ty đã mở rộng thị trường, địa bàn kinh doanh, phát triển, mở rộng thêm hệ thống khách hàng, ký được nhiều Hợp đồng có giá trị lớn với các Công ty như: Công ty cổ phần Dầu khí Đông Phương Tây Đô, Công ty CP Vertical Synergy Viet Nam, Công ty cổ phần Dầu khí Đông Phương. Cùng với đó là đa dạng các lĩnh vực hoạt động kinh doanh, sản phẩm, đặc biệt là các mặt hàng như: Dung môi Solmix, dung môi Naphtha, dung môi Topsol DP2046B, dầu DO,... Việc mở rộng này góp phần chủ yếu làm doanh thu bán hàng hóa tăng mạnh 4 lần so với năm trước, từ 268,3 tỷ đồng năm 2016 lên 1.070,8 tỷ đồng năm 2017.

06 tháng đầu năm 2018 ghi nhận sự tăng trưởng trong doanh thu hàng hóa, trong đó bước đầu ghi nhận doanh thu liên quan đến hoạt động bất động sản. So với kế hoạch đặt ra năm 2018 là 2.000 tỷ đồng doanh thu thuần và 40 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, hiện tại Công ty đã đạt được lần lượt 78,35% và 42,02% kế hoạch đặt ra.

3. Nguyên vật liệu, hàng hóa

a) Nguồn cung ứng hàng hoá và sự ổn định của nguồn cung cấp

Với đặc trưng của lĩnh vực kinh doanh dung môi hóa chất là tốc độ luân chuyển nhanh, liên tục nên cần một nguồn cung ứng luôn sẵn sàng đảm bảo cả số lượng và chất lượng theo những tiêu chuẩn khắt khe trong ngành. Nhận thấy tầm quan trọng của yếu tố đầu vào, Công ty đã chủ động tìm kiếm, ký kết các hợp đồng nguyên tắc trong việc cung ứng dung môi hóa chất, đảm bảo kịp thời, đúng số lượng, chất lượng.

Kinh doanh xăng dầu là loại hình kinh doanh có điều kiện và chịu sự quản lý của Nhà nước. Hiện nay, cả nước có trên 20 doanh nghiệp đầu mỗi được cấp phép kinh doanh nhập khẩu xăng dầu, cũng chỉ các doanh nghiệp này được ký hợp đồng tiêu thụ trực tiếp với các Nhà máy lọc dầu trên cả nước. Nguồn cung cấp hàng hóa của Công ty là những Công ty lớn trong lĩnh vực kinh doanh xăng dầu nên nguồn cung cấp sản phẩm khá ổn định.

Bảng 4: Một số nhà cung cấp lớn của Công ty

STT	Nhà cung cấp	Sản phẩm cung cấp
1	Công ty cổ phần Dầu khí Đông Phương	Phụ gia xăng MTBE, Dung môi Solmix, Dầu DO 0,05S.
2	Interchem Pte Ltd	Phụ gia xăng MTBE
3	Công ty cổ phần Thiên Minh Đức	Dầu DO 0,05S
4	Công ty cổ phần Vận tải Nhật Việt	Dung môi Topsol DP2046B, Dung môi Solmix, Dung môi Naphtha
5	Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Miền Nam	Dung môi Solmix
6	Công ty TNHH Vertical Synergy Viet Nam	Hạt nhựa, Toluene
7	Công ty TNHH Xăng dầu Đại Dương Xanh	Dung môi Naphtha, Môn Methyl Alinile

b) Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Những biến động bất lợi từ giá hóa chất Thế giới ảnh hưởng rất lớn đến quá trình kinh doanh, tiêu thụ của các doanh nghiệp kinh doanh dung môi hóa chất, trong đó có LMH. Để giảm các tác động bất lợi do sự biến động giá cả, Công ty đã nghiên cứu, xây dựng các Hợp đồng cho phép bổ sung các phụ lục đính kèm để tránh bị động trước những yếu tố bất ngờ từ thị trường.

Giá xăng dầu, dù nhập khẩu hay sản xuất trong nước, đều phụ thuộc vào giá xăng dầu và dầu thô thế giới. Giá dầu thô lại luôn chịu tác động bởi tình hình kinh tế chính trị thế giới, luôn tiềm ẩn những biến động khó lường. Trong những năm gần đây, do ảnh hưởng bởi những bất ổn về kinh tế, chính trị, giá dầu thô thế giới biến động mạnh, kéo theo sự biến động bất thường của giá xăng dầu. Giá bán xăng dầu trong nước, theo quy định của Chính phủ tại Nghị định số 83/2014/NĐ-CP ngày 03/9/2014, thực hiện theo cơ chế thị trường, có sự quản lý của Nhà nước, trong đó các Công ty chủ động hơn trong việc điều chỉnh giá bán xăng, dầu trong nước.

Doanh nghiệp đầu mối và doanh nghiệp phân phối được quyết định giá bán lẻ xăng dầu trong hệ thống của mình nhưng không cao hơn giá cơ sở do liên Bộ Công Thương – Tài Chính quy định. Do đó hiệu quả kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng bởi sự thay đổi của

giá xăng dầu thế giới, mức giá bán buôn từ doanh nghiệp đầu mối, mức giá bán lẻ do Nhà nước quy định và việc tích trữ hàng tồn kho. Khi giá xăng dầu trên thị trường giảm, giá bán lẻ trong nước được điều chỉnh giảm theo nhưng nếu phải tích trữ hàng tồn kho ở mức giá cao trước đó sẽ làm ảnh hưởng đến lợi nhuận Công ty trong ngắn hạn. Tuy nhiên, với cơ chế cho phép 02 lần điều chỉnh giá liên tiếp tối thiểu là 15 ngày, giá xăng dầu trong nước bám sát hơn với diễn biến giá dầu thế giới, giảm thiểu rủi ro chênh lệch giá bán thấp hơn giá mua được, giá dầu trong nước không kịp điều chỉnh theo giá thế giới như trước đây.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: Việc triển khai dự án bất động sản kéo dài sẽ chịu tác động của sự biến động giá nguyên nhiên vật liệu trên thị trường (giá sắt, thép, xi măng, ...) những yếu tố đầu vào tăng ảnh hưởng đến giá bán của sản phẩm trên thị trường sau khi dự án hoàn thành và ảnh hưởng kết quả kinh doanh của công ty. Thị trường bất động sản còn chịu ảnh hưởng từ quan hệ cung cầu và giá cả. Chỉ cần công tác dự báo nhu cầu thị trường thiếu chính xác có thể tác động đến hoạt động tiêu thụ sản phẩm và ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận của Công ty. Hiện tại, trong hoạt động kinh doanh bất động sản, LMH luôn lựa chọn triển khai những Dự án có vị trí trung tâm, có tính thanh khoản cao và nhu cầu lớn trên thị trường. Việc làm này giúp giảm thiểu rủi ro biến động liên quan đến giá nguyên vật liệu đối với hoạt động kinh doanh của công ty.

4. Cơ cấu chi phí qua các năm

Bảng 5: Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty

Dvt: triệu đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2016		Năm 2017		6 tháng đầu năm 2018	
	Giá trị	Tỷ trọng %/DTT	Giá trị	Tỷ trọng %/DTT	Giá trị	Tỷ trọng %/DTT
Giá vốn hàng bán (1)	259.602,03	96,56	1.220.477,74	97,34	1.527.120,00	97,45
- Giá vốn của dung môi, hóa chất	259.602,03	96,56	1.050.831,74	83,81	1.343.495,99	85,73
- Giá vốn cung cấp xăng dầu	-	-	169.402,31	13,51	156.085,24	9,96
-Giá vốn hàng bán bất động sản	-	-	-	-	7.416,36	0,47
-Giá vốn hợp đồng thi công cho Vinaconex	-	-	-	-	19.818,00	1,26
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	-	244,10	0,02	304,41	0,02
Chi phí quản lý doanh nghiệp(2)	3.419,50	1,27	8.060,23	0,64	9.706,62	0,62
- Chi phí quản lý doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh dung môi, hóa chất	3.419,50	1,27	3.685,94	0,29	5.498,05	0,35
- Chi phí quản lý doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh xăng dầu	-	-	4.350,11	0,35	1.009,83	0,06
- Chi phí quản lý doanh nghiệp từ kinh doanh bất	-	-	-	-	3.114,53	0,2

<i>động sản</i>						
- Chi phí quản lý doanh nghiệp từ thi công xây dựng	-	-	-	-	78,56	0,005
- Chi phí quản lý doanh nghiệp từ hoạt động cung cấp dịch vụ	-	-	24,18	0,002	5,65	0,0004
Chi phí tài chính (3)	2.196,39	0,82	8.638,36	0,69	11.725,31	0,75
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	1.610,82	0,6	8.150,39	0,65	10.797,68	0,69
- Chi phí tài chính từ hoạt động kinh doanh dung môi, hóa chất	2.196,39	0,82	3.311,95	0,26	4.308,79	0,27
- Chi phí tài chính từ hoạt động kinh doanh xăng dầu	-	-	5.326,41	0,42	6.463,69	0,41
- Chi phí tài chính từ kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	927,64	0,06
- Chi phí tài chính từ thi công xây dựng	-	-	-	-	25,19	0,002
- Chi phí tài chính từ hoạt động cung cấp dịch vụ	-	-	-	-	-	-
Chi phí bán hàng (4)	1.446,59	0,54	3.580,99	0,29	2.567,098	0,16
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	20,16	0,007	167,32	0,01	159,52	0,01
- Chi phí dịch vụ thuê kho	-	-	2.328,02	0,19	391,16	0,02
- Chi phí dịch vụ thuê bồn	-	-	256,09	0,02	1.051,19	0,07
- Chi phí dịch vụ xếp dỡ, cân hàng	-	-	4,57	0,0004	9,32	0,0006
- Chi phí dịch vụ niêm xe bồn, bình mẫu	-	-	817,00	0,07	-	-
- Chi phí cước vận chuyển	1.426,43	0,53	8,00	0,0006	295,91	0,02
- Chi phí kiểm tra hàng hóa	-	-	-	-	-	-
- Chi phí hợp tác kinh doanh cây xăng	-	-	-	-	660,00	0,04
- Chi phí bán hàng bất động sản	-	-	-	-	-	-
Chi phí khác (5)	174,86	0,07	799,49	0,06	288,45	0,02
Tổng chi phí	266.839,37	99,25	1.241.556,81	99,02	1.551.252,55	98,99
Doanh thu thuần	268.842,86	100	1.253.872,48	100	1.567.059,77	100

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017, BCTC Soát xét bán niên 2018 của CTCP Landmark Holding)

Song song với việc Doanh thu và Lợi nhuận của Công ty tăng trưởng cao thì Tổng chi phí của Công ty cũng tăng mạnh từ 267 tỷ đồng năm 2016 lên 1.241,6 tỷ đồng năm 2017 (gấp 4,65 lần so với năm 2016), chi phí tăng chủ yếu là giá vốn của hàng hóa đã bán. Tuy nhiên, tỷ lệ chi phí trên doanh thu thuần năm 2017 đã giảm nhẹ so với năm 2016 và xuống

dưới 100% cho thấy Công ty đã thực hiện tốt công tác quản lý chi phí, nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Năm 2017, Công ty cũng phát sinh thêm chi phí bán hàng chủ yếu từ dịch vụ thuê kho, thuê bồn, thuê đơn vị vận chuyển nhiên liệu. Cụ thể, Công ty cổ phần Landmark Holding đã thuê khu vực nhà kho tại địa chỉ Lô C2, Đường số 17-18, Khu Công nghiệp Sóng Thần 2, Thị xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương để sử dụng vào mục đích lưu giữ hàng hóa với Diện tích là 200 m2.

Bên cạnh đó, do nhu cầu bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư, mở rộng lĩnh vực hoạt động... Công ty đã ký thêm một số hợp đồng tín dụng vay vốn ngân hàng trong năm 2017. Theo đó, chi phí lãi vay của Công ty năm 2017 đạt 8,15 tỷ đồng và tăng gấp 5,1 lần so với chi phí lãi vay năm 2016.

6 tháng đầu năm 2018, các khoản chi phí của Công ty cũng tăng nhẹ so với 2017. Các chi phí bán hàng tăng đến từ việc Công ty phải chi trả các khoản phí đến từ việc kinh doanh cây xăng và môi giới bất động sản. Cùng với đó, chi phí dịch vụ mua ngoài tăng mạnh so với cùng kì đã khiến các chi phí của Công ty tăng lên.

5. Kết quả hoạt động kinh doanh

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Tăng trưởng 2017/2016 (%)	6 tháng đầu năm 2018
Tổng giá trị tài sản (triệu đồng)	361.520,00	707.439,89	95,68	1.162.938,16
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	32.379,66	248.128,17	666,31	264.93,23
Doanh thu thuần (triệu đồng)	268.842,86	1.253.872,48	366,40	1.567.059,77
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (triệu đồng)	3.803,17	16.922,50	344,96	21.042
Lợi nhuận khác (triệu đồng)	(173,47)	(799,50)	\	(30,67)
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	3.629,70	16.123,01	344,20	21.011.33
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	2.868,79	12.748,51	344,39	16.809,06
Cổ tức dự kiến (%)	-	6% mệnh giá	\	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%)	8,86	5,14	\	6.34

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017, BCTC soát xét bán niên 2018 của CTCP Landmark Holding)

Trong năm 2017, tổng tài sản của Công ty cổ phần Landmark Holding đã tăng 95,68% so với năm 2016 từ 361,5 tỷ đồng lên 707,4 tỷ đồng. Các chỉ tiêu về lợi nhuận đều đạt tốc độ tăng trưởng cao, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế tăng 344% so với năm 2016, đạt giá trị 16,12 tỷ đồng và 12,74 tỷ đồng trong năm 2017. Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty đã vượt kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Theo BCTC soát xét bán niên 2018 tổng tài sản của Công ty cổ phần Landmark Holding là 1.163,3 tỷ đồng tăng 57,85% so với năm 2017, doanh thu và lợi nhuận 6 tháng đầu năm của Công ty đều cao hơn tổng doanh thu và lợi nhuận cả năm 2017 lần lượt là 24,96 % và 32,3%.

Nguyên nhân của sự tăng trưởng các chỉ tiêu trong hoạt động kinh doanh của công ty là do: Năm 2016, vốn điều lệ của công ty là 30 tỷ đồng nhưng đến cuối năm 2017 đã tăng lên đến 233 tỷ đồng. Việc gia tăng vốn điều lệ tạo điều kiện thuận lợi cho công ty trong việc mở rộng thị trường, phát triển khách hàng, có nguồn tài chính để thực hiện các hợp đồng kinh tế lớn. Ngoài ra năm 2018 LMH đã mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản và lợi nhuận trong 06 tháng đầu năm tập trung chủ yếu từ mảng BĐS.

6. Tình hình tài chính

Bảng 6: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

TT	Khoản mục	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	Q2/2018
I.	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,06	1,06	1,05
2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,92	0,77	0,96
II.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,91	0,65	0,77
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	10,17	1,85	3,39
III.	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
1	Vòng quay hàng tồn kho	vòng	11,13	13,54	14,70
2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	1,37	2,35	1,68
IV.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,07	1,02	1,07
2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	9,27	9,09	6,55
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,46	2,39	1,80
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	1,41	1,35	1,34

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017, BCTC soát xét bán niên 2018 của CTCP Landmark Holding)

Về khả năng thanh toán: Qua các năm, khả năng thanh toán của Công ty vẫn được duy trì tương đối tốt. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn trong năm 2016 và năm 2017 là 1,06 lần. Hệ số thanh toán nhanh giảm nhẹ từ 0,92 lần năm 2016 xuống 0,77 lần năm 2017. Nguyên nhân là do trong năm 2017, Công ty đã đầu tư bất động sản khiến các khoản phải trả ngắn hạn như phải trả người bán, người mua trả tiền trước tăng. Chỉ số này ổn định tại

thời điểm Q2/2018, thậm chí, hệ số thanh toán nhanh còn tăng nhẹ do chỉ số hàng tồn kho giảm.

Về cơ cấu vốn: Năm 2016, Công ty đã duy trì tỷ lệ vốn nợ cao so với vốn chủ sở hữu là 10,17 lần có thể dẫn đến các rủi ro về năng lực tài chính vì không dễ kiểm soát được chi phí vốn vay, đồng thời vay nợ cũng giảm bớt mức độ tự chủ chính của Công ty. Đến năm 2017, Công ty bắt đầu ký kết, triển khai một số hợp đồng lớn liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Để có thể đủ nguồn lực thực hiện mục tiêu hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty cổ phần Landmark Holding đã thực hiện tăng vốn điều lệ 2 lần và bổ sung nguồn vốn kinh doanh, từ đó từng bước cơ cấu lại cấu trúc tài chính, cân bằng giữa việc sử dụng nợ và sử dụng vốn chủ sở hữu, nhằm vừa gia tăng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, vừa đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong tương lai. Do vậy mà Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu của Công ty đã giảm mạnh xuống còn 1,85 lần năm 2017. Tuy nhiên, tại thời điểm Q2/2018, để phục vụ mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh sản xuất, Công ty đã tăng chỉ số nợ, khiến Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu tăng mạnh lên 3,39 lần.

Về năng lực hoạt động: Vòng quay hàng tồn kho của Công ty năm 2017 là 13,54 vòng, tăng nhẹ so với năm 2016 là 11,13 vòng do trong năm 2017 Công ty đã đẩy mạnh hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ kéo theo chỉ tiêu về giá vốn hàng bán và hàng tồn kho đều tăng cao. Chỉ tiêu Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân được cải thiện tốt qua các năm. Những con số này đang phản ánh tốt về hoạt động của Công ty cổ phần Landmark Holding. Tuy nhiên, 06 tháng đầu năm 2018 ghi nhận sự giảm nhẹ về chỉ số Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân. Sự sụt giảm này là do doanh thu của Công ty tăng chậm hơn mức độ tăng trưởng của Tổng tài sản. Vì vậy, chỉ số này sụt giảm, kèm theo là mức tăng nhẹ về chỉ số vòng quay hàng tồn kho lên mức 14,70 lần cho thấy Công ty vẫn đang trong đà tăng trưởng tốt.

Về khả năng sinh lời: Năm 2017, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều có sự giảm nhẹ so với năm 2016. Cụ thể, chỉ tiêu LNST/Doanh thu thuần giảm từ 1,07% năm 2016 xuống 1,02% năm 2017; LNST/VCSH bình quân năm 2017 giảm so với năm 2016 từ 9,27% xuống 9,09% và Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần cũng giảm nhẹ từ 1,41% xuống 1,35%. Tuy nhiên, chỉ tiêu về LNST/Tổng tài sản bình quân của Công ty đã tăng từ 1,46% năm 2016 lên 2,39% năm 2017. Đây là một tín hiệu tích cực cho thấy khả năng sinh lời trên đồng vốn bỏ ra của Công ty cổ phần Landmark Holding vẫn giữ được ổn định, nhất là trong bối cảnh Công ty vừa thực hiện tăng vốn điều lệ. Đến 06 tháng đầu năm 2018, các chỉ số này vẫn được giữ ở mức ổn định. Tuy nhiên, vì Công ty đang phải chịu nhiều chi phí lớn, nên chỉ số Lợi nhuận sau thuế giảm. Cùng với việc tăng Vốn chủ sở hữu và tài sản, chỉ số LNST/VCSH và LNST/Tổng tài sản bình quân có sự giảm nhẹ còn 6,55% và 1,80%.

7. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2018, 2019

Bảng 7: Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận của Công ty

Dvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
		Kế hoạch	% tăng	Kế hoạch	% tăng	Kế hoạch	% tăng

			giảm so với năm 2017		giảm so với năm 2018		giảm so với năm 2019
Vốn điều lệ	233.000	233.000	/	700.000	300,42%	700.000	/
Doanh thu thuần	1.253.872	2.000.000	59,51%	4.500.000	125%	4.800.000	6,67%
Dung môi, hóa chất	1.070.814	1.500.000	40,08%	1.845.450	23,03%	1.650.000	-10,59%
Xăng dầu	181.382	349.200	92,52%	1.304.000	273,42%	1.464.200	12,29%
Bất động sản		150.400		1.350.000	797,61%	1.685.200	24,83%
Hợp tác kinh doanh	1.370	-		-		-	
Dịch vụ khác	306	400	30,72%	550	37,5%	600	9,09%
Lợi nhuận sau thuế	12.748	40.000	213,77%	90.000	125%	100.000	11,11%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	1,02%	2,0%	96,08%	2,0%	/	2,08%	4%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ (%)	5,47%	17,16%	213,71%	18%	4,9%	20%	11,11%
Tỷ lệ cổ tức dự kiến (%)	6%	10%	66,67%	13%	30%	15%	15,38%

(Nguồn: CTCP Landmark Holding)

✚ Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2018 - 2020 của Công ty được xây dựng trên cơ sở diễn biến thị trường bất động sản, kinh doanh xăng dầu, dung môi hóa chất năm 2017 và dự báo thị trường trong năm 2018 và các năm tiếp theo

✚ Kế hoạch cụ thể để đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trên

- Đối với lĩnh vực kinh doanh xăng dầu:

+ Công ty tiếp tục giữ vững thị trường tại các thị trường truyền thống (Miền Tây Nam Bộ, Gia Lai, Cần Thơ, ...) và mở rộng thêm thị trường ra các tỉnh lân cận.

+ Công ty đã xây dựng chiến lược, mở rộng thêm hoạt động kinh doanh, khai thác triệt để các khách hàng hiện tại, tìm kiếm các khách hàng mới. Công ty đã đàm phán với Công ty Cổ phần Vertical Synergy Vietnam, Công ty TNHH Xăng Dầu Đại Dương Xanh, Công ty Cổ phần Xăng dầu Nam Sài Gòn, Công ty Cổ phần dầu khí Đông Phương Tây Đô, triển khai đẩy mạnh số lượng, nguồn hàng tiêu thụ trong năm 2018. Đây đều là các Công ty có giấy phép thương nhân phân phối xăng dầu nên hoạt động kinh doanh sẽ dễ dàng hơn. Công ty đã triển khai tìm kiếm nguồn khách hàng mới, tín hiệu khả quan cho thấy các khách hàng mới phần lớn rất có thiện chí trong việc hợp tác, thậm chí có Công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc triển khai cho các năm tiếp theo như Công ty cổ phần sản phẩm Khí Quốc tế, Công ty TNHH Ngân Tín (Đây đều là các Công ty hoạt động lâu năm, có mức tiêu thụ xăng, dầu rất lớn trên thị trường).

+ Đầu tư phát triển hệ thống trạm xăng và các dịch vụ đi kèm tốt nhất phục vụ nhu cầu của khách hàng. Theo báo cáo soát xét bán niên 2018, Công ty đã sở hữu 02 cây

xăng tại địa chỉ Ấp Thọ Lâm 2, xã Phú Thanh, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai và tại Km 113-QL20, thị trấn Định Quán, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Hiện tại công ty đang đàm phán thuê lại 02 cây xăng nữa, dự kiến sẽ hoàn thành thủ tục vào cuối tháng 10/2018. Sang năm 2019 công ty có kế hoạch phát triển thêm 04 cây xăng nâng tổng số cây xăng khai thác

lên 8 cây xăng. Dự kiến mỗi cây xăng bán trung bình một năm là 3.000.000 lít xăng bán lẻ, công ty bán buôn khoảng 4.000.000 lít/tháng xăng dầu là bán đò (bán phiếu). Như vậy Doanh thu: $3.000.000 \times 8 \text{ cây xăng} \times 20.000 \text{ VND} + 4.000.000 \times 19.000 \text{ VND} \times 12 = 1.452.000.000.000 \text{ VND}$, đảm bảo hoàn thành kế hoạch 2019. Tiếp tục đà phát triển 2019, năm 2020 Công ty tự tin sẽ hoàn thành vượt kế hoạch doanh thu mảng xăng dầu.

- *Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản*

Bằng việc tăng vốn điều lệ lên 233 tỷ trong năm 2017, Công ty định hướng tiếp tục đầu tư mạnh mẽ hơn nữa vào hoạt động kinh doanh bất động sản. Công ty đã phối hợp với Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình ký hợp đồng hợp tác đầu tư và triển khai dự án tại 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội - chính thức mở bán vào tháng 3 năm 2018. Tính đến thời điểm cuối tháng 8/2018 Công ty đã ký hợp đồng bán được 84 căn hộ tương ứng 264,33 tỷ đồng trong đó Công ty đã thu được tương ứng với tiến độ là 103,96 tỷ đồng. Theo báo cáo soát xét bán niên 2018 doanh thu bất động sản bao gồm cả bán hàng và xây dựng Công ty đã đạt hơn 40 tỷ đồng, 6 tháng cuối năm 2018 Công ty sẽ tiếp tục ghi nhận thêm doanh thu bán hàng và xây dựng dự kiến hơn 150 tỷ đảm bảo vượt kế hoạch doanh thu đối với mảng BĐS. Năm 2019 doanh thu BĐS của công ty đến từ dự án Manhattan 21 Lê Văn Lương. Dự kiến quý 3-4/2019 dự án hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng sẽ ghi nhận doanh thu từ bán hàng khoảng 900 tỷ đồng (Tổng bán căn hộ là khoảng 1000 tỷ đồng, ghi nhận 2018 khoảng 100 tỷ, còn lại 2019 khoảng 900 tỷ đồng), doanh thu từ xây dựng khoảng hơn 400 tỷ (tổng giá trị hợp đồng tổng thầu là 520 tỷ, Công ty ghi nhận cho năm 2018 khoảng gần 80 tỷ đồng, còn lại hơn 400 tỷ ghi nhận 2019). Ngoài ra công ty còn 05 căn biệt thự nhà vườn tại dự án Imperia Garden Thanh Xuân Hà Nội, nếu bán 05 căn biệt thự này Công ty thu về dự kiến gần 200 tỷ đồng. Như vậy Công ty tự tin hoàn thành vượt mức kế hoạch doanh thu BĐS trong năm 2019 là 1.350 tỷ. Tiếp theo, sang quý 4/2018 Công ty tiến hành làm thủ tục xin giấy phép để triển khai dự án số 9 Mạc Đĩnh Chi và dự án Villa An Phú Quận 2 TPHCM. Ngoài ra, Công ty đang đàm phán để trở thành đối tác xây dựng và phân phối cho Dự án Nguyễn Biểu (TP. Hồ Chí Minh) và Dự án Lĩnh Nam (Hà Nội). Vì vậy năm 2020, hoàn toàn có cơ sở để thực hiện kế hoạch doanh thu mảng BĐS là hơn 1600 tỷ đồng.

- *Đối với lĩnh vực kinh doanh dung môi hóa chất*

+ Hoạt động kinh doanh dung môi, hóa chất là thế mạnh của Công ty trong các năm trước. Công ty dự định sẽ chủ động tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ kinh doanh này. Với vị thế của Công ty như hiện nay trong ngành kinh doanh dung môi, hóa chất, Công ty tự tin đặt ra kế hoạch doanh thu tiếp tục tăng 20% và lợi nhuận đến từ hoạt động sản xuất kinh doanh này tăng 15%.

- + Công ty tiếp tục mở rộng các mặt hàng dung môi hóa chất đang kinh doanh hiện nay, ngoài Naphtha, Solmix, ..., Công ty tiếp tục kinh doanh thêm Ethano, MTBE, là các hóa chất được sử dụng rất nhiều trong ngành công nghiệp pha chế xăng dầu, sản xuất chất tẩy rửa, xà phòng,....
- + Tập trung đẩy mạnh xuất khẩu Ethanol, Naphtha, Solmix, ra nước ngoài
- *Đối với công tác quản trị*
 - + Hoàn thiện mô hình quản trị của Công ty theo hướng chuẩn mực, minh bạch, đúng pháp luật, phù hợp với mô hình quản trị mới.
 - + Thực hiện đồng bộ các giải pháp thích hợp trong từng thời kỳ để tăng cường, bổ sung nguồn nhân lực, tăng cường quản lý đảm bảo bộ máy luôn năng động, hiệu quả, giảm thiểu rủi ro, áp dụng các biện pháp tài chính hợp lý, linh hoạt và chặt chẽ để đem lại hiệu quả cao trong sử dụng cơ sở vật chất và tiền vốn của Công ty.
- *Đối với công tác nhân sự*
 - + Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện chính sách đầu tư, hỗ trợ, lương, thưởng cho cán bộ kỹ sư giỏi nghề có năng lực thực sự và cán bộ tiếp thị để thu hút và giữ chân người tài, động viên khuyến khích người lao động có năng lực và trách nhiệm với Công ty.
 - + Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao năng lực cho người lao động. Phát triển, bồi dưỡng người lao động trong hệ thống để hình thành nguồn lực nhân sự nội bộ ổn định, bền vững của Công ty.
- *Đối với công tác phát triển thương hiệu*
 - + Xây dựng và phát triển hình ảnh, thương hiệu mạnh cho mỗi nhóm sản phẩm chủ lực của Công ty theo hướng chọn lọc, phát triển có trọng tâm, không dàn trải.
 - + Xây dựng một kế hoạch truyền thông, phát triển thương hiệu thống nhất trong toàn Công ty nhằm tiết kiệm nguồn lực, giảm chi phí và tăng tính thống nhất trong xây dựng hình ảnh và phát triển thương hiệu.
- *Đối với công tác tài chính*
 - + Xây dựng phương án sử dụng có hiệu quả vốn từ nguồn phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu
 - + Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm và đẩy mạnh các hoạt động tài chính nhằm tối ưu hóa các nguồn lực của Công ty, tiến tới quản lý dòng tiền tập trung nhằm tận dụng nguồn lực, tạo ra hiệu quả sử dụng dòng vốn ở mức cao nhất, tiết giảm chi phí tài chính tối đa
 - + Tích cực tạo dựng hình ảnh, vị thế về tài chính nhằm thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư, khách hàng về Công ty và sản phẩm dịch vụ của Công ty khi tham gia niêm yết trên thị trường chứng khoán
 - + Xây dựng cơ chế quản lý tài chính minh bạch, công khai, phục vụ nhu cầu thông tin tài chính cho tất cả các đối tượng.

8. Rủi ro đặc thù

Lĩnh vực kinh doanh hóa chất, xăng dầu

a) Rủi ro vận hành, cháy nổ, ô nhiễm môi trường

Mặt hàng xăng dầu và hóa chất là các sản phẩm dễ cháy nổ và tốc độ cháy, lây lan rất

nhanh. Nếu có sự cố xảy ra trong quá trình bảo quản, vận chuyển, phân phối xăng dầu và khí gas thì rất khó dập tắt sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng về tài sản, con người, môi trường, làm gián đoạn hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, rủi ro này có thể kiểm soát nếu các quy định về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, vệ sinh được tuân thủ chặt chẽ. Theo định kỳ hàng tháng/quý/năm, Công ty đều phối hợp với cơ quan phòng cháy chữa cháy kiểm tra an toàn của thiết bị phòng cháy chữa cháy. Ngoài việc kiểm tra định kỳ này, Công ty thường xuyên tổ chức kiểm tra phòng cháy chữa cháy tại Công ty, các kho bãi chứa nguyên nhiên liệu, tổ chức tuyên truyền hướng dẫn luật phòng cháy chữa cháy và tập huấn, đào tạo nghiệp vụ về phòng cháy chữa cháy cho nhân viên của công ty. Công ty cổ phần Landmark Holding luôn coi trọng và ưu tiên hàng đầu cho công tác bảo đảm an toàn phòng chống cháy nổ, mua bảo hiểm tài sản, cháy nổ, môi trường, công ty cũng đầu tư nâng cấp hệ thống kho bãi, phương tiện khai thác, vận chuyển,...

Trong quá trình hoạt động đến nay, Công ty cổ phần Landmark Holding chưa để xảy ra bất kỳ một sự cố nào ảnh hưởng đến hoạt động của mình. Công ty luôn coi trọng và ưu tiên hàng đầu công tác đảm bảo an toàn, phòng chống cháy nổ, mua bảo hiểm tài sản, cháy nổ, trách nhiệm cộng đồng, môi trường,...

b) Rủi ro biến động giá xăng dầu

Năm 2017, giá năng lượng tăng mạnh so với năm 2016. Trong đó, giá dầu thô năm 2017 tăng khoảng 23,8% so với năm 2016, đạt mức bình quân cả năm là 53USD/thùng, cao hơn so với dự báo trước đây nhờ cam kết cắt giảm sản lượng của OPEC và nhu cầu dầu của thế giới tăng. Năm 2018, IMF dự báo giá năng lượng sẽ có biến động nhẹ, tăng khoảng 4%, giá dầu thô dự báo tăng 6%, lên 56 USD/thùng.

Sự biến động của giá xăng dầu trên thế giới sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh xăng dầu nói chung và Công ty cổ phần Landmark Holding nói riêng. Tuy nhiên, việc kinh doanh xăng dầu vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước giúp cho chiến lược giá của Công ty cũng linh hoạt hơn trước tình hình biến động giá xăng trên thế giới.

c) Rủi ro cơ chế quản lý điều hành của Nhà nước

Xăng dầu là một mặt hàng chiến lược của Quốc gia và được Nhà nước quản lý giám sát chặt chẽ, đặc biệt về giá bán, chất lượng và sản lượng. Xăng dầu là mặt hàng thiết yếu thuộc danh mục hàng bình ổn giá.

Kể từ năm 2009, Nghị định số 84/2009/NĐ-CP được ban hành và có hiệu lực từ 15/12/2009, giá xăng dầu trong nước được vận hành theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước. Nhà nước tiếp tục sử dụng các công cụ tài chính như thuế, quỹ bình ổn giá để điều tiết giá xăng dầu nhằm ổn định vĩ mô, tránh tác động tiêu cực của biến động giá xăng dầu tới nền kinh tế. Tuy nhiên, công tác quản lý, điều tiết đã bộc lộ nhiều vấn đề chưa hợp lý. Ngày 03/9/2014, chính phủ đã ban hành Nghị định 83/2014/NĐ-CP và có hiệu lực ngày 01/11/2014, được đánh giá là có những đổi mới mang tính đột phá theo cơ chế thị trường, đã

giúp cho việc điều hành của Nhà nước đối với hoạt động kinh doanh xăng dầu đã tiệm cận hơn với thị trường, các doanh nghiệp kinh doanh xăng dầu (cụ thể là các doanh nghiệp đầu mối kinh doanh xăng dầu và thương nhân phân phối) được tự quyết định về giá (nếu biên độ dao động giá dưới 3%), phần nào giúp cho các doanh nghiệp hạn chế được rủi ro biến động giá xăng dầu. Theo đó, bảo đảm thực hiện tốt vai trò kiểm tra, giám sát của cơ quan quản lý Nhà nước, hài hòa lợi ích người tiêu dùng, doanh nghiệp và Nhà nước. Giá xăng dầu trong nước phản ánh kịp thời với giá xăng dầu thế giới, tần suất, biên độ điều chỉnh giá xăng dầu phù hợp với sự phát triển kinh tế, nhu cầu và tâm lý người tiêu dùng. Nhiên liệu sinh học được khuyến khích phát triển nhằm giảm sự phụ thuộc vào nhiên liệu có nguồn gốc hóa thạch và góp phần bảo vệ môi trường.

Nhà nước thường xuyên có những thay đổi về chính sách xăng dầu, các doanh nghiệp phải phụ thuộc rất nhiều vào các chính sách của Nhà nước. Tuy nhiên, những chính sách gần đây phù hợp với diễn biến của thị trường xăng dầu thế giới nhất là điều chỉnh giá bán lẻ của Nhà nước ngày càng kịp thời hơn. Với khả năng nắm bắt, xử lý thông tin liên quan chính sách Nhà nước, Ban lãnh đạo Landmark tự tin đứng vững và ngày càng phát triển trong lĩnh vực kinh doanh xăng dầu.

d) Rủi ro về việc tập trung doanh thu

Trong năm, Công ty cổ phần Landmark Holding tập trung khai thác và cung cấp sản phẩm cho Công ty Cổ phần Vertical Synergy Viet Nam (tiền thân là công ty TNHH Năng lượng Nguyên Minh) và Công ty TNHH Xăng dầu Đại Dương Xanh làm doanh thu cung cấp cho hai công ty tăng mạnh. Đây là những khách hàng lớn nhất của Công ty, có mối quan hệ lâu năm, Công ty có nhiều chính sách ưu tiên hỗ trợ, có giá bán hợp lý. Việc tập trung doanh thu bán hàng vào hai công ty trên có thể phát sinh rủi ro cho Công ty khi mà hoạt động kinh doanh của các công ty này có những biến động ảnh hưởng xấu, như vậy doanh thu của Công ty cũng sẽ bị ảnh hưởng và tác động. Tuy nhiên, theo đánh giá của Công ty, Công ty Cổ phần Vertical Synergy Viet Nam và Công ty TNHH Xăng dầu Đại Dương Xanh là hai công ty có uy tín trên thị trường trong lĩnh vực kinh doanh xăng dầu, hóa chất,..., có địa bàn hoạt động ổn định, rộng khắp, nhiều kênh phân phối và đại lý. Bên cạnh đó, Công ty đã ký hợp đồng trong việc cung ứng xăng dầu ổn định, có giá trị lớn với 2 công ty. Trong thời gian tới, công ty sẽ đẩy mạnh công tác bán hàng, tìm kiếm và phát triển thêm nhiều khách hàng, đối tác mới đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của công ty nhằm giảm sự phụ thuộc, tập trung cho một hoặc một nhóm khách hàng.

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Nền kinh tế Việt Nam đang ngày càng hội nhập sâu rộng từ việc tham gia WTO, các Hiệp định Thương mại Tự do (FTAs) và gần đây nhất, Hội nghị APEC cũng đã đạt được thỏa thuận cơ bản về Hiệp định thương mại đa phương CP-TPP, thay thế cho TPP và không có sự tham gia của Mỹ. Lĩnh vực bất động sản Việt Nam đã phục hồi rõ nét hai năm trở lại đây khi nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tìm đến Việt Nam mạnh hơn nhờ tác động từ các Hiệp định thương mại tự do và thị trường bất động sản hồi phục do niềm tin tích cực vào thị trường. Với triển vọng kinh tế vĩ mô Việt Nam trong năm 2018, dự báo thị

trường bất động sản sẽ tiếp tục sự ổn định của năm 2017 và có phần mạnh mẽ hơn; thị trường nhà, đất ở tiếp tục có sức tiêu thụ tốt ở tất cả các phân khúc, đặc biệt là phân khúc thị trường condotel, đất nền phân lô,... sẽ có tác động tích cực trong hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.

a) Rủi ro cạnh tranh

Trong thời gian tới, các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản nói chung sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức trong và ngoài nước có tiềm lực mạnh về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực.

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản luôn phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt với sự xuất hiện ngày càng nhiều của các dự án, các Nhà đầu tư, nguồn cung sản phẩm dồi dào trong khi nhu cầu của thị trường đang dần bão hòa, hàng tồn kho bất động sản lớn ảnh hưởng đến tính thanh khoản của sản phẩm. Với định hướng chiến lược phát triển rõ ràng, trong vai trò là tổng thầu xây dựng và phân phối của dự án Manhattan, năm 2018 Công ty sẽ tập trung hoàn thành kế hoạch tiêu thụ 100% dự án Manhattan gồm căn hộ, penthouse, tầng thương mại. Bên cạnh đó, hiện LMH đang sở hữu 5 căn biệt thự nhà vườn tại dự án Imperia Garden, số 203 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và theo đánh giá của Ban lãnh đạo công ty, 5 căn biệt thự trên hiện đang có giá rất tốt so với giá đầu tư ban đầu.

Trong thời gian tới, với chính sách tập trung nguồn lực cho hoạt động kinh doanh bất động sản và đầu tư dự án, Công ty chủ động nghiên cứu những công nghệ tiên tiến áp dụng cho hoạt động xây dựng, Công ty cổ phần Landmark Holding tin tưởng vào tiềm năng và sức cạnh tranh của mình đối với các đơn vị trong ngành.

b) Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu

Trong lĩnh vực đầu tư xây dựng dự án và kinh doanh bất động sản có thể phát sinh rủi ro biến động giá nguyên vật liệu. Việc triển khai dự án bất động sản chịu tác động của sự biến động giá nguyên nhiên vật liệu trên thị trường (giá sắt, thép, xi măng, ...) những yếu tố đầu vào tăng ảnh hưởng đến giá bán của sản phẩm trên thị trường sau khi dự án hoàn thành và ảnh hưởng kết quả kinh doanh của công ty. Việc cung ứng nguyên vật liệu cho hoạt động đầu tư dự án thường gặp khó khăn do nguồn cung không ổn định và giá cả thường xuyên biến động theo thời vụ. Nếu các đơn vị thi công không có sự chủ động về nguồn nguyên vật liệu sẽ không đảm bảo được tiến độ thi công dự án hoặc có thể phải mua nguyên vật liệu đầu vào với giá cao, ảnh hưởng đến tỷ suất sinh lời của công ty. Hiện tại, trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty cổ phần Landmark Holding chưa phải là những chủ đầu tư chính thức thực hiện xây dựng dự án, Công ty ký hợp đồng phân phối sản phẩm, dự án của chủ đầu tư hoặc mua lại một phần/ toàn bộ dự án sau khi hoàn thành để phân phối. Việc làm này giúp giảm thiểu rủi ro biến động liên quan đến giá nguyên vật liệu đối với hoạt động kinh doanh của công ty.

Tuy nhiên, với chiến lược hoạt động kinh doanh đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh bất động sản, tìm kiếm và thực hiện đầu tư các dự án, Ban lãnh đạo công ty đã và đang tìm

kiểm, ký hợp đồng cung cấp nguyên vật liệu với các nhà cung cấp có uy tín nhằm hạn chế tác động từ biến động giá cả của nguyên vật liệu.

c) Rủi ro về tiến độ thực hiện

Rủi ro trong công tác phát triển dự án và kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án lại phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm và phân tích dự án, thời gian cấp giấy phép, thời gian đền bù giải phóng mặt bằng, thời gian xây dựng và điều kiện thị trường bất động sản, những yếu tố này kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.

d) Rủi ro về khả năng huy động vốn

Đặc điểm chung của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản luôn có nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công xây dựng của các dự án kéo dài. Vì thế, các Công ty trong ngành phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài, do đó ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính và gây rủi ro mất khả năng thanh toán cho Công ty. Rủi ro liên quan đến việc huy động vốn, mất cân bằng trong việc thanh toán có thể xảy ra. Để giảm thiểu rủi ro về khả năng huy động vốn, trong hoạt động kinh doanh chung của công ty và kinh doanh bất động sản, Công ty luôn tìm kiếm, lựa chọn những dự án bất động sản tốt, chủ đầu tư có uy tín, tiến độ thi công, hoàn thành theo kế hoạch, qua đó, sau khi dự án hoàn thành, việc phân phối sản phẩm và thu hồi vốn đầu tư sẽ thuận lợi đảm bảo tình hình tài chính của công ty.