

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 06 năm 2020

BÁO CÁO ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

V/v: phương hướng hoạt động kinh doanh năm 2020 của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn (SAIGONTEL)

Kính thưa quý Cổ đông,

Năm 2020, bên cạnh duy trì lĩnh vực viễn thông - công nghệ, khu công nghiệp và khu công nghệ cao, SAIGONTEL đã có bước chuyển mình mạnh mẽ trong chiến lược kinh doanh với định hướng phát triển mô hình “*công nghiệp – đô thị - dịch vụ*”. Theo đó, các lĩnh vực kinh doanh năm 2020 của SGT Group được cơ cấu thành 3 mảng chính:

1. Công nghiệp: bao gồm các dự án về bất động sản công nghiệp, hạ tầng, cảng biển và các dự án khác tại các tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Long An, Quảng Ninh đang trong quá trình nghiên cứu và khảo sát.
2. Đô thị: Phát triển Khu đô thị liền kề Khu Công Nghiệp; Nhà ở xã hội tại các quỹ đất hiện hữu của tập đoàn Đầu tư Sài Gòn (SGI) như Bàu Tràm, Trảng Duệ, Tân Phú Trung; Và các dự án cao ốc thương mại có vị trí đắc địa tại TP.HCM và Hà Nội.
3. Dịch vụ: các dịch vụ hạ tầng trong khu công nghiệp như hạ tầng viễn thông – công nghệ, cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, điện năng lượng mặt trời.

Căn cứ trên định hướng chiến lược đó, kế hoạch kinh doanh chi tiết năm 2020 được đề ra như sau:

1. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2020

1.1 CÔNG NGHIỆP

Thừa hưởng thế mạnh của Tập đoàn Đầu tư Sài Gòn - đơn vị tiên phong trong phát triển khu công nghiệp tại Việt Nam - SGT Group đã và đang được sự chào đón của các Sở Ban Ngành địa phương trong quá trình đầu tư và phát triển các dự án công nghiệp, hạ tầng, giao thông, cảng biển phục vụ công nghiệp. Kế hoạch định hướng cụ thể như sau:

DỰ ÁN KCN ĐẠI ĐỒNG HOÀN SƠN – GIAI ĐOẠN 2 (BẮC NINH)

- Vị trí: dự án nằm trong địa phận các xã Hoàn Sơn - Phất Tích - Tri Phương, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Sở hữu vị trí giao thương thuận lợi, giữa lòng tỉnh “Bắc Ninh”, thuộc vùng tam giác kinh tế trọng điểm miền Bắc với đầy đủ các tiềm năng thuận lợi phát triển, hệ thống hành chính công tích cực và hạ tầng hoàn thiện, KCN Đại Đồng Hoàn Sơn – Giai đoạn 2 được đánh giá là khu công nghiệp tiềm năng, phát triển kịp thời để đón đầu làn sóng dịch chuyển của các tập đoàn đa quốc gia đang có kế hoạch dịch chuyển từ Trung Quốc sang Việt Nam trong bối cảnh chiến tranh thương mại Mỹ - Trung và dịch bệnh Covid-19 vẫn đang diễn ra hết sức phức tạp tại các quốc gia khác.
- Quy mô: 95,81 ha.
- Tổng mức đầu tư: hơn 1.097 tỉ đồng.
- Quyết định thành lập 15/QĐ-UBND vào 20/01/2020.

Khu Công Nghiệp Đại Đồng Hoàn Sơn được quy hoạch với diện tích gần 400ha, trong đó, giai đoạn 1 đã lấp đầy 100% với 200ha và đang tiếp tục triển khai giai đoạn 2. Trong năm 2020, SAIGONTEL tổng lực hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng để nhanh chóng đưa dự án vào khai thác kinh doanh. Dự kiến năm 2020 doanh thu sẽ đạt 139,5 tỉ đồng và lợi nhuận là 26,4 tỉ đồng. Đồng thời, tiếp tục đẩy mạnh đầu tư trong năm 2021, dự kiến sẽ mang lại doanh thu là 304 tỷ đồng và lợi nhuận là 51 tỷ đồng.

DỰ ÁN SAIGON ICT TOWER 2 – CÔNG VIÊN PHẦN MỀM QUANG TRUNG (HỒ CHÍ MINH)

- Vị trí: Tiếp giáp tòa nhà Saigon ICT Tower 1, lô 46, Công Viên Phần Mềm Quang Trung, Quận 12, TP.HCM.
- Quy mô : 7.645 m²
- Diện tích sàn xây dựng: 12 tầng văn phòng cho thuê với tổng diện tích 12.460 m².
- Tổng vốn đầu tư: 200 tỷ đồng.

Dự án tòa nhà văn phòng Saigon ICT Tower 2 hiện tại đã thi công xong phần móng cọc và dự kiến sẽ hoàn thành trong Quý I/2021. Khi bàn giao đưa vào sử dụng, dự án dự kiến sẽ tạo ra nguồn doanh thu đều đặn cho SAIGONTEL mỗi năm là 30 tỷ đồng và lợi nhuận là 10 tỷ đồng. Sự thành công của tòa nhà ICT Tower 1 và các ưu đãi đầu tư hấp dẫn dành cho các doanh nghiệp công nghệ của Công Viên Phần Mềm là một lợi thế cho sự tự tin phát triển của tòa nhà ICT Tower 2 trong tương lai.

DỰ ÁN NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ TẠI KHU CÔNG NGHỆ CAO ĐÀ NẴNG (TP.ĐÀ NẴNG)

- Vị trí: Khu công nghệ cao Đà Nẵng, xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng.
- Diện tích khu đất: 30,1 ha.
- Sản phẩm của dự án: 220.000 m² nhà xưởng công nghệ cao và văn phòng cho thuê.
- Tổng vốn đầu tư: 1.600 tỷ đồng.

Dự án hiện đã được chủ trương cấp giấy chứng nhận đầu tư và đang trong giai đoạn thu hút đầu tư. Khu công nghệ cao Đà Nẵng là một trong 3 khu công nghệ cao duy nhất tại Việt Nam đang sở hữu chính sách ưu đãi đầu tư hấp dẫn và đang là được các nhà đầu tư Hoa Kỳ, Hàn Quốc đặc biệt quan tâm. Hiện nay, dự án đang trong giai đoạn triển khai đầu tư, dự kiến sẽ bắt đầu đi vào khai thác kinh doanh từ 2021 và tạo ra nguồn doanh thu đều đặn hàng năm cho SAIGONTEL.

1.2 ĐÔ THỊ

Với chuyên môn vững chắc và nhiều kinh nghiệm phát triển khu công nghiệp, năm 2020 đội ngũ SAIGONTEL đã hoàn thành các chỉ tiêu hoạt động đã đề ra trong những năm qua. Đến nay, dựa trên nền tảng ấy, SAIGONTEL đã tiến thêm một bước trong phát triển các khu đô thị liền kề khu công nghiệp, nhanh chóng hoàn thiện hệ sinh thái “*công nghiệp – đô thị - dịch vụ*” theo định hướng đã đề ra. Cụ thể, đến nay, SAIGONTEL đã hoàn thành các cột mốc quan trọng như sau:

DỰ ÁN CHUNG CƯ SAIGONTEL CENTRAL PARK (BẮC GIANG)

- Vị trí: Lô TM7, đường Nguyễn Văn Cừ, P. Ngô Quyền, TP. Bắc Giang. Tọa lạc tại vị trí đắc địa trung tâm thành phố Bắc Giang với đầy đủ các hệ thống tiện ích công cộng như: trường học, bệnh viện đa khoa, siêu thị, ngân hàng, công viên..., kết hợp với phong cách thiết kế hài hòa, dự án được đánh giá là một “lá phổi xanh” của thành phố, góp phần tạo nên một cuộc sống cân bằng cho cư dân tương lai và là một nhân tố thúc đẩy cho sự phát triển kinh tế chung của thành phố Bắc Giang.
- Diện tích lô đất: 1.490 m².
- Diện tích sàn thương mại: 14.880 m² với 9 căn nhà phố thương mại (shophouse) và 187 căn hộ chung cư.
- Tổng mức đầu tư: 210 tỷ đồng.

Dự án dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong Quý IV/2020, đem lại doanh thu là 260 tỷ đồng và lợi nhuận là 30 tỷ đồng.

DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI BÀU TRÀM (ĐÀ NẴNG)

- Vị trí: Nằm trong tổng thể dự án 46ha Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside Đà Nẵng, liền kề Khu Công Nghiệp Liên Chiểu, quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng thuộc Tập Đoàn Đầu Tư Sài Gòn.
- Diện tích khu đất: 4,06ha. Trong đó, phân kỳ đầu tư làm 2 giai đoạn. Giai đoạn 1: 1,32ha và giai đoạn 2: 2,73ha.
- Diện tích sàn xây dựng: 274.680 m². Trong đó, trước mắt đầu tư, khai thác giai đoạn 1 gồm 4 tòa tháp cao 21 tầng với 1.549 căn hộ. Giai đoạn 2 dự kiến sẽ tiếp tục đầu tư thêm 6 tòa tháp với 2.264 căn hộ;
- Tổng mức đầu tư: 2.257 tỷ đồng. Trong đó, giai đoạn 1 chiếm 1.016 tỷ đồng.

Đây là dự án có ý nghĩa quan trọng trong định hướng phát triển của SGT Group về việc phát triển đô thị liền kề khu công nghiệp, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái của quần thể “*công nghiệp – đô thị - dịch vụ*”. Đồng thời, góp phần đảm bảo các điều kiện tiện ích an sinh xã hội cho cán bộ công chức và người lao động có thu nhập thấp đang sinh sống, làm việc trong và lân cận khu công nghiệp, theo định hướng chung của thành

phổ. Dự kiến, khi đi vào khai thác kinh doanh, với 2 giai đoạn dự án sẽ mang lại tổng doanh thu lên đến 2.448 tỷ đồng và lợi nhuận 208 tỷ đồng. Trong đó năm 2020, SAIGONTEL sẽ khởi công xây dựng và mở bán giai đoạn 1 của dự án và ghi nhận doanh thu 40 tỷ đồng, lợi nhuận 1.68 tỷ đồng.

DỰ ÁN TỔ HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ VÀ CĂN HỘ CAO CẤP SGT CROWN COMPLEX (HỒ CHÍ MINH)

- Vị trí: 300AB Nguyễn Tất Thành, Quận 4, TP.HCM
- Diện tích lô đất: 5.335 m²
- Diện tích sàn xây dựng: 65.813 m², trong đó bao gồm 16.380 m² sàn văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê và 15.819 m² nhà ở với 235 căn hộ cao cấp.
- Tổng vốn đầu tư lên đến 1.800 tỷ đồng.

Dự án tổ hợp trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ cao cấp SGT Crown Complex là một dự án mang tính điểm nhấn vì sở hữu vị trí đắc địa tại trung tâm thành phố HCM, cách trung tâm Quận 1 chỉ 2km. Lấy cảm hứng thiết kế từ biểu tượng vương miện, hiện thân của sức mạnh – trách nhiệm và khát vọng, tòa nhà đã trở thành công trình mang tính biểu tượng cho tinh thần, văn hóa và tiềm năng phát triển của SAIGONTEL. Hiện nay dự án đang được gấp rút hoàn thiện các thủ tục pháp lý và điều chỉnh thiết kế để nhanh chóng triển khai xây dựng vào đầu năm 2021, dự kiến sẽ mang lại doanh thu và lợi nhuận từ việc bán khối căn hộ là 1,050 tỷ đồng và 665 tỷ đồng, đồng thời dự án cũng sẽ đem lại nguồn thu ổn định hàng năm cho SGT từ việc cho thuê khối VP & TTTM sau khi đưa vào khai thác kinh doanh với doanh thu hàng năm là 131 tỷ đồng và lợi nhuận tương ứng hàng năm là 112 tỷ đồng.

1.3 DỊCH VỤ

DỊCH VỤ VIỄN THÔNG – CÔNG NGHỆ THÔNG TIN

Song hành với sự phát triển của các Khu Công Nghiệp thuộc Tập Đoàn Đầu Tư Sài Gòn, viễn thông - công nghệ đã và đang là dịch vụ cốt lõi của SAIGONTEL kể từ khi thành lập đến nay. Năm 2020, dịch vụ viễn thông – công nghệ vẫn tiếp tục tạo ra nguồn thu đều

đạn. Dự kiến doanh thu ghi nhận năm 2020 là 224.4 tỷ đồng với lợi nhuận là 17.4 tỷ đồng đến từ các hoạt động kinh doanh chủ yếu như sau:

- Cung cấp đường truyền và hạ tầng viễn thông: tiếp tục duy trì khai thác các gói dịch vụ đường truyền trong các khu công nghiệp thuộc tập đoàn tại thị trường miền Bắc và tiếp tục mở rộng ra các khu tại khu vực miền Trung, miền Nam.
- Song song đó, vẫn duy trì các dịch vụ cho thuê băng thông trong nước và quốc tế; Dịch vụ cung cấp internet (IP transit) quốc tế.
- Ngoài ra, vẫn tiếp tục duy trì dịch vụ cung cấp các gói giải pháp CNTT như: 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 lớn như Viettel, Ngân hàng MB, PV Oil, ...và các nhà máy trong các Khu Công Nghiệp.

NHÀ MÁY XỬ LÝ NƯỚC THẢI KHU CÔNG NGHIỆP – CẢNG – DỊCH VỤ KHÁNH AN (TỈNH CÀ MAU)

- Vị trí: Khu công nghiệp – cảng – dịch vụ Khánh An, phường 8, tỉnh Cà Mau.
- Diện tích khu đất: 2,97 ha.
- Năng suất dự kiến: 10.000 m³ ngày đêm phục vụ cho các nhà máy sản xuất thủy hải sản trong khu công nghiệp – cảng – dịch vụ Khánh An.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 99,57 tỷ đồng

Dự án hiện đang trong thời gian hoàn thiện thủ tục pháp lý xây dựng, dự kiến sẽ đưa nhà máy đi vào hoạt động vào quý IV/2021.

GIẢI PHÁP ĐIỆN NĂNG LƯỢNG MẶT TRỜI ÁP MÁI

Theo Tập Đoàn Điện Lực Việt Nam, giai đoạn từ năm 2020 đến năm 2025, khả năng cung ứng điện dự kiến sẽ thiếu hụt so với nhu cầu, vì thế điện năng lượng mặt trời là một trong những xu hướng công nghệ năng lượng tái tạo mới đang được chính quyền khuyến khích đầu tư nhằm góp phần giải quyết hiện trạng thiếu hụt năng lượng.

Nắm bắt cơ hội này, SAIGONTEL đã thành lập liên doanh với SkyX Solar – thành viên của tập đoàn Vina Capital, nhà cung cấp giải pháp năng lượng điện áp mái hàng đầu

trong phân khúc các mái nhà xưởng khu công nghiệp – để khai thác kinh doanh trên các mái nhà xưởng trong các khu công nghiệp thuộc Tập Đoàn Đầu Tư Sài Gòn.

Trước mắt, trong năm 2020 & 2021, Liên Doanh sẽ tập trung phát triển và vận hành hệ thống điện mặt trời áp mái với hơn 50MW công suất tại các khu công nghiệp miền Trung và miền Nam thuộc Tập Đoàn, tạo ra nguồn doanh thu dự kiến 71 tỷ đồng trong năm đầu tiên. Đồng thời, nhanh chóng hoàn thiện mô hình, mở rộng kinh doanh lên đến trên 100MW trong 3 năm sắp tới. Theo đó, mỗi năm, mô hình kinh doanh này sẽ tạo ra nguồn thu ổn định cho liên doanh là 225 tỷ đồng và lợi nhuận đạt 17 tỷ đồng khi đạt được công suất nêu trên.

DỊCH VỤ DU LỊCH - NGHỈ DƯỠNG

Nắm bắt cơ hội Việt Nam đang trở thành điểm đến ấn tượng với du khách trong và ngoài nước, SAIGONTEL nhanh chóng tận dụng quỹ đất dịch vụ đã hoàn thiện pháp lý sẵn có thuộc tập đoàn để mở rộng kinh doanh mảng bất động sản dịch vụ du lịch - nghỉ dưỡng tại Đà Lạt, Phan Thiết, Quy Nhơn, dự kiến mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận tốt cho Công ty trong tương lai.

DỰ ÁN KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG VÀ VUI CHƠI GIẢI TRÍ SÀI GÒN – LÂM ĐỒNG

- Vị trí: Đồi Robin, Phường 3, Tỉnh Lâm Đồng, Thành phố Đà Lạt
- Quy mô: 153 ha
- Sản phẩm của dự án: 143 căn biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp và 30 phòng resort nghỉ dưỡng.
- Dự kiến doanh thu đạt: 1,300 tỷ đồng và lợi nhuận lên đến 590 tỷ đồng.

Dự án được chú trọng thiết kế theo phong cách thiết kế độc đáo, chú trọng tạo ra nhiều sản phẩm du lịch mới lạ, mang tính trải nghiệm cao. Ngự trị tại đồi Robin bên dưới tuyến cáp treo của thành phố Đà Lạt mộng mơ, dự án được xem là điểm sáng của vùng kết nối giữa nội ô và ngoại ô, dự kiến sẽ mang lại sản phẩm du lịch độc đáo và tạo ra nguồn doanh thu hấp dẫn cho SGT Group khi đưa vào hoạt động.

2. HOẠT ĐỘNG XÚC TIẾN ĐẦU TƯ

Trong năm 2020, SAIGONTEL đã đồng hành cùng nhiều tỉnh thành như Đà Nẵng, Bà Rịa Vũng Tàu.. trong nhiều hoạt động xúc tiến đầu tư nhằm phát triển quan hệ đối tác trong nước và quốc tế, đồng thời quảng bá môi trường đầu tư, thu hút nhà đầu tư về cho các khu công nghiệp thuộc Tập Đoàn Đầu Tư Sài Gòn nói chung và SAIGONTEL nói riêng.

Tại thị trường Hoa Kỳ, SAIGONTEL đã tổ chức thành công chuyên công tác xúc tiến đầu tư tại Hoa Kỳ vào tháng 3/2020 cùng đoàn lãnh đạo TP Đà Nẵng. Kết quả thu hút được 2 nhà đầu tư lớn trong lĩnh vực công nghệ cao từ thung lũng Silicon Valley về đầu tư trực tiếp vào Khu Công Nghệ Cao TP.Đà Nẵng bao gồm: Công ty Hayward Quarts Technology, Inc và Công ty WestCoast Precision, Inc. Đồng thời, được sự tín nhiệm của lãnh đạo thành phố, SAIGONTEL đã chính thức trở thành đại diện của Thành Phố Đà Nẵng trong việc quảng bá môi trường đầu tư đến các nhà đầu tư trong và ngoài nước nhằm thu hút đầu tư trong các lĩnh vực công nghệ cao, công nghệ thông tin, dịch vụ chất lượng cao bao gồm y tế, giáo dục, du lịch, dịch vụ hậu cần cảng biển (logistic).

Với thị trường Hàn Quốc, vốn là thị trường đầu tư nước ngoài lớn nhất vào Việt Nam theo chiến lược phát triển quốc gia và cũng là thị trường thế mạnh của Tập Đoàn, vì thế SAIGONTEL vẫn tiếp tục duy trì quan hệ với các tổ chức xúc tiến thương mại Việt Nam – Hàn Quốc như KOTRA, SMBL và mở rộng phát triển mạng lưới đối tác thông qua các hoạt động xúc tiến. Năm 2020, SAIGONTEL bước đầu có những ký kết hợp tác dài hạn với hiệp hội đầu tư chuyên nghiệp trong lĩnh vực công nghệ cao như: Hiệp Hội Xúc Tiến Các Doanh Nghiệp Xuất Khẩu Hàn Quốc; Hiệp Hội DaeDedeok Innopolis; Hiệp Hội Sản Xuất Công Nghiệp Thông Minh Hàn Quốc; Hiệp Hội Nghiên Cứu Công Nghệ Cao Nano nhằm quảng bá các sản phẩm thu hút đầu tư đến thành viên của các Hiệp Hội; Bên cạnh sự hỗ trợ của lãnh sự hai nước, SAIGONTEL còn nhận được sự hỗ trợ kết nối của các đối tác Hàn Quốc lớn khác như: ngân hàng Woori Bank Hàn Quốc, công ty luật LOGOS ...

Cũng trong năm 2020, bên cạnh 2 thị trường mục tiêu lớn nêu trên, SAIGONTEL vẫn tiếp tục duy trì quan hệ đối tác và thúc đẩy đầu tư tại các thị trường tiềm năng khác như Nhật Bản, Đài Loan...Đồng thời, kết nối và hợp tác với các quỹ đầu tư uy tín quốc tế Vina Capital, Daiwa, SAM, TMS Corp...

Với mạng lưới các đối tác xúc tiến đầu tư rộng khắp các quốc gia như nêu trên, SAIGONTEL tự tin sẽ phát triển thành công hơn nữa trong thời gian sắp tới thông qua sự hỗ trợ tận tâm của các đối tác cùng hợp tác và phát triển.

3. TỔNG KẾT

Tổng kết lại, trong năm 2020, mặc dù trải qua 6 tháng đầu năm tình hình kinh tế chậm phát triển do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, tuy nhiên SAIGONTEL vẫn giữ vững các nguồn thu từ các hoạt động kinh doanh. Ngoài doanh thu và lợi nhuận ổn định từ lĩnh vực dịch vụ công nghệ - viễn thông thì các dự án “*Công nghiệp – đô thị - dịch vụ*” khác mà Công ty đang hướng tới đều đang ở giai đoạn triển khai thực hiện nên doanh thu và lợi nhuận ghi nhận từ các mảng này sẽ chưa cao trong năm nay. Chủ yếu sẽ phát triển mạnh trong năm 2021 trở về sau.

Do đó, tổng thể năm 2020, SGT Group đề ra kế hoạch doanh thu và lợi nhuận như sau:

| Chỉ tiêu | Năm 2020 | Năm 2019 | Tỷ lệ so với năm 2019 |
|----------------------------------|---------------|--------------|-----------------------|
| Doanh thu | 513.4 tỷ | 703.4 tỷ | 73.0% |
| Lợi nhuận | 51.5 tỷ | 21.57 tỷ | 239.0% |
| Tỷ lệ lợi nhuận/Doanh thu | 10.03% | 3.07% | |

Như vậy, tuy năm 2020 kế hoạch doanh thu đặt ra là 513.4 tỷ, giảm 27% so với năm 2019 nhưng SGT Group vẫn đảm bảo hiệu quả kinh doanh với Quý Cổ Đông bằng việc cam kết lợi nhuận năm 2020 đạt 51.5 tỷ, tăng 239% so với năm 2019 và đạt tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu là 10.03%.

Trên đây là báo cáo tổng kết của Ban Điều hành về phương hướng hoạt động của Công ty trong năm 2020, 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