

Sacomreal
VÌ CỘNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

Sacomreal
VÌ CỘNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Phường 8 - Quận 3 - Tp. Hồ Chí Minh

ĐT: (08) 3824 9988 - Fax: (08) 3824 9977

Website: www.sacomreal.com.vn - Email: info@sacomreal.com

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015
www.sacomreal.com.vn



Là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, Sacomreal không chỉ đơn thuần xây dựng những ngôi nhà mà chúng tôi còn muốn KIẾN TẠO ra những không gian và môi trường sống tốt nhất để mọi người kết nối lại với nhau thành một CỘNG ĐỒNG văn minh, hiện đại và nhân văn.

Trong suốt chặng đường phát triển của mình, chúng tôi luôn hướng tới cộng đồng bằng những hoạt động cụ thể và đặc biệt tại mỗi dự án mang thương hiệu Sacomreal, mỗi ý tưởng được phác thảo, mỗi một công trình được xây dựng đều vì cộng đồng với tôn chỉ "Sacomreal không chỉ xây dựng một công trình chất lượng mà còn sáng tạo một không gian sống đích thực với tiện nghi hiện đại, dịch vụ cao cấp, chăm sóc tận tình, chan hòa thiên nhiên." Đây chính là kim chỉ nam để Sacomreal tuân theo trong chặng đường phát triển của mình.

Kinh Doanh Là Sứ Mệnh

CHÚNG TÔI LUÔN TÂM NIỆM SỨ MỆNH CỦA MỘT DOANH NGHIỆP LÀ ĐEM ĐẾN MỘT CUỘC SỐNG SUNG TÚC CHO CHÍNH CBNV CỦA MÌNH VÀ PHẢI MANG ĐẾN CHO XÃ HỘI NHỮNG SẢN PHẨM - DỊCH VỤ MANG GIÁ TRỊ NHÂN VĂN CAO.

HUN ĐÚC CHO MÌNH MỘT BẦU NHIỆT HUYẾT ĐẦY MÁU LỬA VỚI NHỮNG KHÁT KHAO, HOÀI BẢO VƯƠN CAO, VƯƠN XA.... CHÚNG TÔI HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ, PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VỚI SỨ MỆNH CỦA CUỘC ĐỜI LÀ XÂY DỰNG MỘT CUỘC SỐNG BÌNH YÊN HẠNH PHÚC,....



Vì cộng đồng - Kiến tạo an cư

MỤC LỤC



08 - 09

08 THÔNG ĐIỆP CỦA CT HĐQT

10 - 25

 TỔNG QUAN SACOMREAL

- 10 Tầm nhìn - sứ mệnh - giá trị cốt lõi
- 12 Thông tin khái quát
- 13 Ngành nghề và địa bàn hoạt động
- 14 Quá trình hình thành và phát triển
- 16 Sơ đồ tổ chức
- 20 Giới thiệu HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc

28 - 35

 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2015

- 28 Kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh 2015
- 30 Tình hình tài chính
- 32 Tổ chức và nhân sự
- 33 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 34 Các Công ty con, Công ty liên kết
- 35 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

38 - 55

 BÁO CÁO CỦA LÃNH ĐẠO

- 38 Báo cáo của Ban điều hành
- 46 Báo cáo của HĐQT
- 52 Báo cáo của Ban Kiểm Soát

58 - 77

 CÁC DỰ ÁN SACOMREAL

- 58 Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án

80 - 99

 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 80 Báo cáo kiểm toán riêng
- 90 Báo cáo kiểm toán hợp nhất

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

Quý Cổ đông, Quý Đối tác chiến lược và Quý Khách hàng thân mến,

Năm 2015 tiếp tục là một năm thành công của Sacomreal khi đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch đề ra và khẳng định lần nữa sự phát triển bền vững của công ty, là cơ sở là tiền đề cho sự phát triển mạnh mẽ của giai đoạn 2015 - 2020 “Củng cố an toàn - Phát triển bền vững” khi nền kinh tế và thị trường bất động sản phục hồi trở lại, đúng như hoạch định từ đầu năm của Hội đồng quản trị Sacomreal.

Thưa Quý vị,

Năm vừa qua mới chỉ là một năm đầu của chu kỳ phát triển mới trong thị trường bất động sản. Có thể nói, những nhóm giải pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản được Chính Phủ đưa ra như gắn với thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia, đặc biệt là phát triển nhà ở xã hội, rà soát, phân loại các dự án bất động sản, chuyển đổi nhiều dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội, điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở cho phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường, miễn giảm tiền sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế VAT đối với các doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội; đặc biệt là có gói hỗ trợ tín dụng 30.000 tỷ đồng với lãi suất ưu đãi dành cho doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội và người dân vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá bán thấp đã đem lại cho ngành bất động sản những bước chuyển mình tích cực. Tuy nhiên, các doanh nghiệp phát triển dự án hiện nay vẫn còn gặp rất nhiều khó khăn do nguồn cung quá nhiều so với cầu. Tồn kho bất động sản giảm nhưng vẫn còn rất lớn so với nhu cầu thị trường. Lãi suất vẫn còn khá cao (9 - 10%/ năm) chưa tạo được sự quan tâm của người dân.

Tuy còn nhiều khó khăn, nhưng với sự quyết tâm và nỗ lực hết mình của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên; Sacomreal đã và đang đạt được những thành tựu đáng tự hào. Tổng doanh thu và tổng lợi nhuận trước thuế lần lượt đạt 780,6 tỷ đồng và 79,3 tỷ, vượt tương đương 103.4% và 111.8% so với kế hoạch. Chúng tôi rất lấy làm vui mừng và xem đây là lời tri ân sâu sắc gửi tới Quý Cổ đông, Quý Khách hàng

đã luôn tin nhiệm và đồng hành cùng Sacomreal trong suốt thời gian qua.

Trong thời điểm nhiều doanh nghiệp vẫn chưa theo kịp nhịp phục hồi của thị trường bất động sản, Công ty đã tiên phong và định vị thể thương hiệu với 03 dòng sản phẩm trên thị trường:

- Dòng sản phẩm căn hộ tiêu chuẩn khá Carillon với chuỗi sản phẩm Carillon 1, 2, 3 đã bán 100% sản phẩm trong vòng 01 tháng mở bán.
- Dòng sản phẩm phức hợp đất nền - căn hộ Jamona với chuỗi sản phẩm Jamona Home Resort, Jamona City.
- Dòng sản phẩm căn hộ cao cấp Charmington với chuỗi sản phẩm Charmington La Pointe (bán 200/508 sản phẩm trong tuần đầu mở bán).

Ngoài việc định vị các dòng sản phẩm phù hợp với thị trường và làm hài lòng nhu cầu khách hàng, Công ty cũng đã nâng tầm thương hiệu và định hướng sứ mệnh hoạt động của mình bằng việc công bố Slogan “Sacomreal - Vì cộng đồng - Kiến tạo an cư”

Để hỗ trợ nguồn vốn cho công tác kinh doanh, Công ty cũng hoàn tất việc nâng vốn điều lệ lên 2,170 tỷ đồng từ 1,576 tỷ và tự hào là một trong những Công ty Bất động sản có chỉ số an toàn về nợ trên tổng tài sản tốt nhất trong ngành.

Tất cả những thành tựu trên một lần nữa đã chứng minh năng lực, khả năng tài chính của công ty, tầm nhìn đúng đắn của Hội đồng quản trị, khả năng điều hành hiệu quả của Ban lãnh đạo cùng nỗ lực không mệt mỏi của toàn thể Cán bộ nhân viên Sacomreal.

Kính thưa Quý vị,

Bước sang năm 2016, thị trường bất động sản được dự đoán sẽ tiếp tục đà phục hồi, nền kinh tế vĩ mô đi vào ổn định. Tuy nhiên, khả năng thông tư 36 được Ngân Hàng Nhà Nước thông qua cùng với lãi suất tiết kiệm dự đoán sẽ tăng từ 1- 2%, làm ảnh hưởng đến nguồn vốn cho vay và lãi suất cho vay sẽ tăng cao, Hội đồng quản trị chúng tôi xác định con đường phía trước vẫn còn rất khó khăn, thách thức với ngành bất động sản nói chung và các doanh nghiệp phát triển dự án nói riêng.

Bằng định hướng “An toàn, ổn định và hiệu quả”, chúng tôi đã có những kế hoạch cụ thể và rõ ràng để sẵn sàng đối mặt và vượt qua thách thức trong năm sắp tới, tập trung ưu tiên công tác mở rộng hoạt động kinh doanh, đa dạng hóa nguồn doanh thu. Về lĩnh vực kinh doanh, chúng tôi

tiếp tục đẩy mạnh phát triển 03 dòng sản phẩm với hàng loạt dự án như Carillon 4, 5, 6, Jamona Golden Silk, Charmington Plaza, Charmington The Louver, Charmington Tân Sơn Nhất, triển khai một dòng sản phẩm mới “bất động sản nghỉ dưỡng” và nghiên cứu những giải pháp đột phá để tiếp cận và làm hài lòng nhu cầu của khách hàng. Về mặt đa dạng hóa nguồn doanh thu, chúng tôi tập trung phát triển dòng sản phẩm cho thuê thương mại để tạo nguồn thu ổn định; ngoài ra chúng tôi định hướng mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực như môi giới dự án, phát triển khu công nghiệp ...

Với những chủ trương trên, cùng quyết tâm của Ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên công ty cùng nguồn lực nội tại vững mạnh, Hội đồng Quản trị công ty chúng tôi tự tin rằng Sacomreal sẽ hoàn thành tốt mục tiêu, chiến lược đề ra trong năm 2016 để đem đến những giá trị tốt đẹp nhất cho Quý Cổ đông, Quý Đối tác chiến lược và Quý Khách hàng. Đó cũng chính là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Sacomreal, khẳng định vững chắc thương hiệu Sacomreal trong ngành Bất động sản.

Một lần nữa, chúng tôi rất mong được Quý Cổ đông, các Đối tác chiến lược và Quý Khách hàng tiếp tục tin tưởng, hợp tác và đồng hành cùng Sacomreal. Sự ủng hộ của Quý vị chính là nguồn lực có sức động viên, cổ vũ lớn lao đối với chúng tôi để công ty có thể vươn lên một tầm cao mới.

Thay mặt Hội đồng Quản trị Sacomreal, Tôi xin được kính chúc Quý vị thật nhiều sức khỏe, thành công và hạnh phúc.

Trân trọng

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM NHẬT VINH

TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI

TẦM NHÌN

Trở thành công ty đầu tư, phát triển, kinh doanh và cung cấp dịch vụ Bất động sản top 10 Việt Nam.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Cam kết về chất lượng
Tinh thần trách nhiệm
Tinh thần lãnh đạo
Kỷ luật, trung thực và tin cậy
Môi trường làm việc chuyên nghiệp.



SỨ MỆNH

Đối với khách hàng:
Sacomreal mang lại chất lượng, giá trị từng sản phẩm, dịch vụ;
Đối với nhân viên:
Mang lại sự thịnh vượng
Đối với cổ đông:
Tối đa hóa giá trị đầu tư.
Đối với xã hội:
Sacomreal nâng cao giá trị sống qua từng sản phẩm; dự án; kiến tạo những cộng đồng dân cư mang tính nhân văn.

Sacomreal
VÌ CỘNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

THÔNG TIN KHÁI QUÁT



THÔNG TIN LIÊN HỆ

Tên giao dịch	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Tên tiếng Anh	: SAIGON THƯƠNG TIN REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: SACOMREAL
Vốn điều lệ	: 2.170 tỷ đồng
Địa chỉ 1	: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Phường 8 - Quận 3 - Tp. Hồ Chí Minh
Địa chỉ 2	: 97 Nguyễn Văn Trỗi - Phường 12 - Quận Phú Nhuận - Tp. Hồ Chí Minh
Biểu tượng	:

Sacomreal
VÌ CỘNG ĐỒNG - KIẾN TẠO AN CƯ

Điện thoại	: (08) 3824 9988
Fax	: (08) 3824 9977
Website	: www.sacomreal.com.vn
Mã cổ phiếu	: SCR
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0303315400 do Sở KHĐT cấp ngày 29/03/2004

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Xây dựng mô hình quản trị khoa học với sự đồng thuận của Đại hội đồng cổ đông và phân định rõ các cơ quan: Quản trị - Kiểm soát - Điều hành. Trên cơ sở tham chiếu Luật doanh nghiệp và bản Điều lệ mẫu do Bộ Tài chính quy định để xây dựng Điều lệ và Quy chế quản trị công ty. Sacomreal đã vận dụng triệt để những quy tắc cơ bản về quản trị để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, thiết lập những chuẩn mực đạo đức về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và cán bộ quản lý của công ty song song với tuân thủ các quy định của pháp luật nhưng đồng thời phát huy tính sáng tạo và linh hoạt trong hoạt động tham mưu và triển khai của Ban Điều hành công ty.

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Gồm công ty mẹ và công ty con, bộ máy quản lý là một thể thống nhất trên nguyên tắc phân quyền giúp Sacomreal đạt được hiệu quả hoạt động cao nhất.

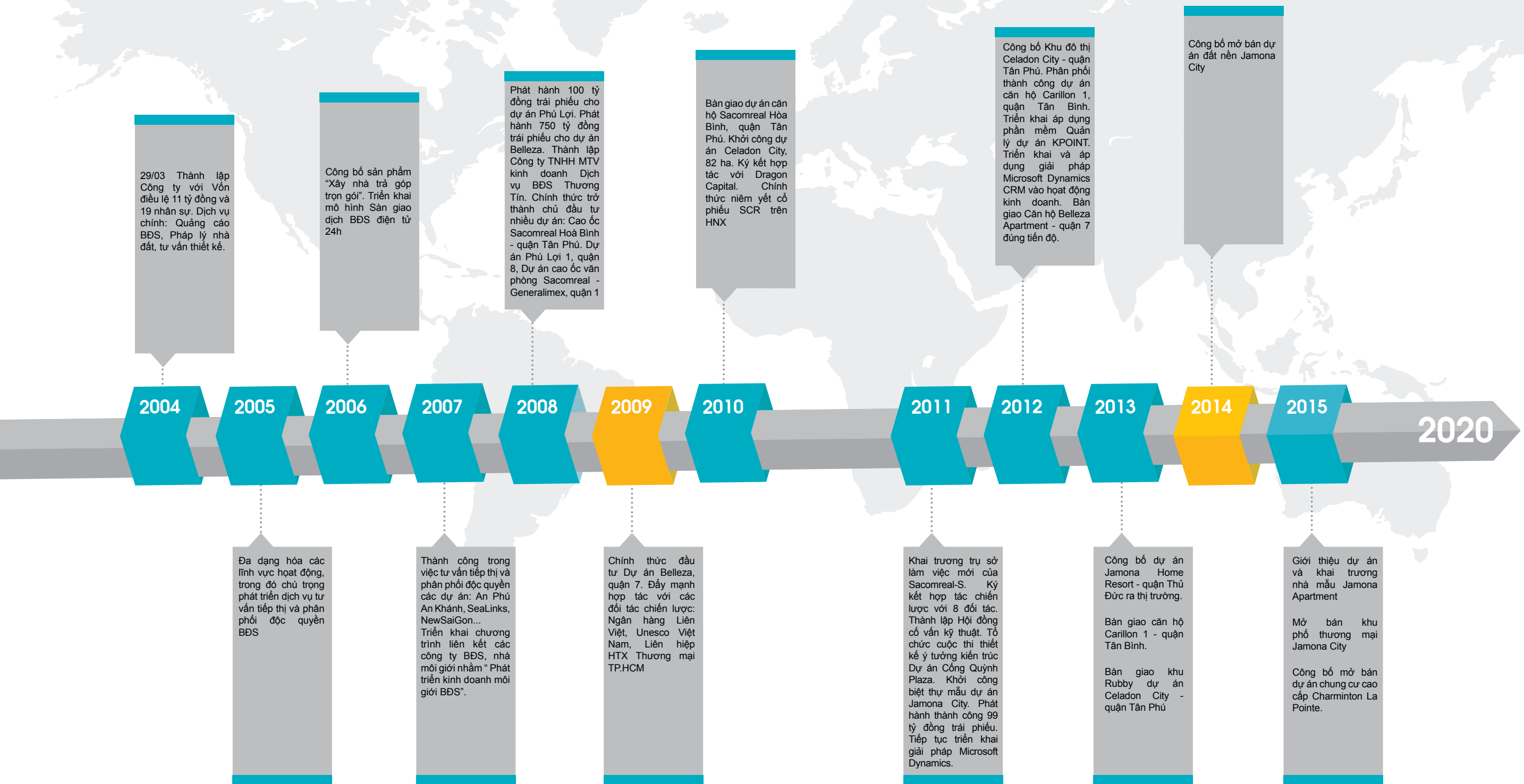
CÔNG TY LIÊN KẾT

- Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico-Long An

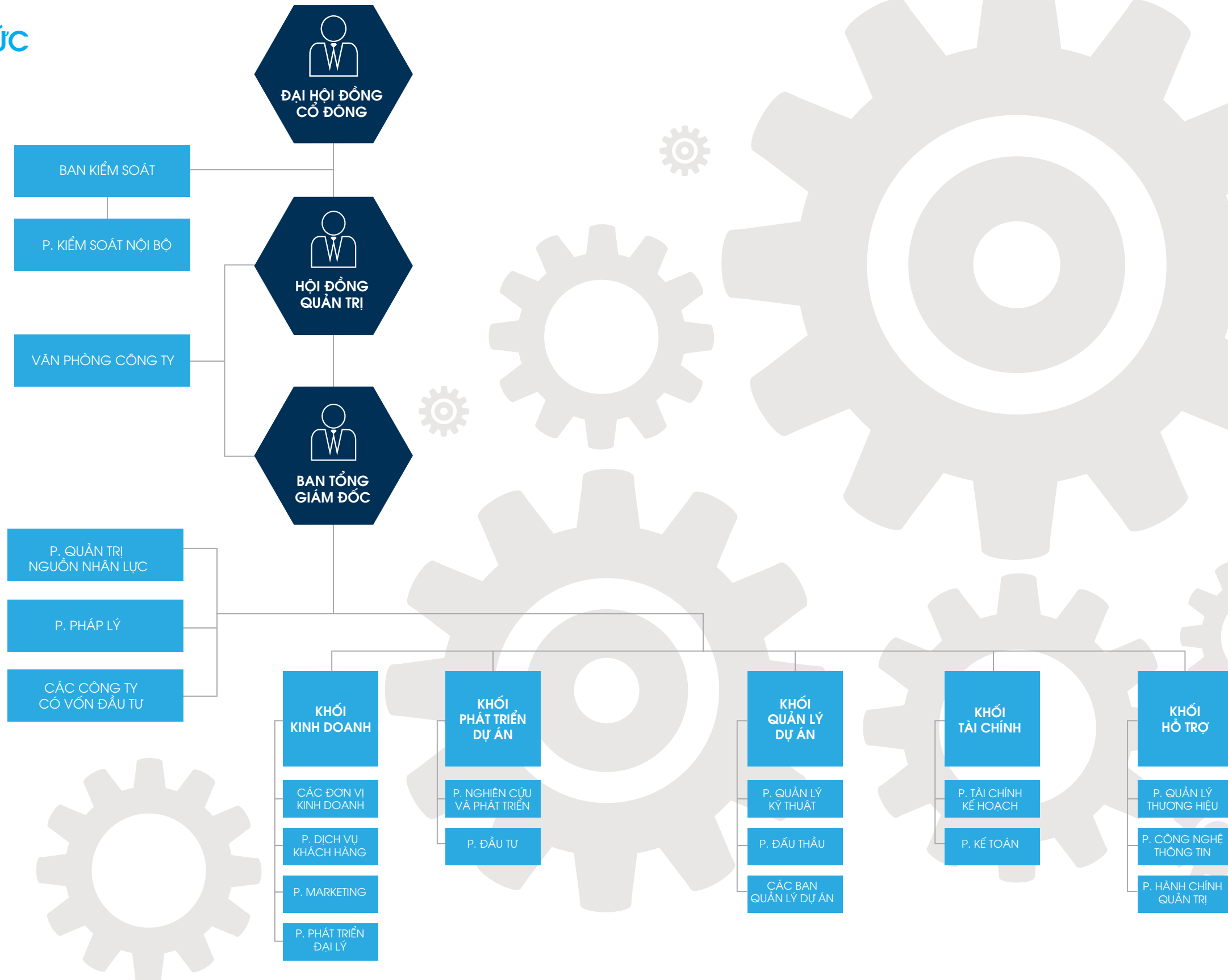
CÔNG TY CON

- Công ty TNHH MTV KDDV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín
- Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cước
- Công ty CP Đầu tư & Phát triển BĐS Đông Sài Gòn
- Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây
- Công ty CP Năng Lượng Thương Tín

12 NĂM HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



Tiên phong trong chất lượng

TẠI SACOMREAL, YẾU TỐ CHẤT LƯỢNG LUÔN ĐƯỢC ĐẶT LÊN HÀNG ĐẦU. ĐÓ KHÔNG CHỈ LÀ CAM KẾT VỀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH, MÀ ĐÓ CÒN LÀ CHẤT LƯỢNG CUỘC SỐNG - MỘT CUỘC SỐNG VUI, SỐNG HẠNH PHÚC BÊN TỔ ẤM YÊU THƯƠNG.

ĐÚC KẾT TỪ QUÁ TRÌNH, LỚN MẠNH TỪ KINH NGHIỆM, MỖI CÔNG TRÌNH MỚI LÀ MỘT BƯỚC ĐI MỚI VỮNG CHẮC HƠN.

NHỮNG GÌ CHÚNG TÔI ĐÃ VÀ ĐANG XÂY DỰNG SẼ TRỞ THÀNH DI SẢN CỦA CHÚNG TÔI TRONG TƯƠNG LAI.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ÔNG PHẠM NHẬT VINH
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
Kiêm Tổng Giám Đốc

2010 - 2013

Thành viên HĐQT Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Sacombank

Phó Tổng Giám đốc - VP Cấp cao - Ban Điều hành Ngân hàng Sacombank

29/1/2015

Tổng Giám đốc Sacomreal

Tháng 5/2015 - 3/2016

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 3/2016 đến nay

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



BÀ HUỖNH BÍCH NGỌC
Phó Chủ tịch Thường Trực
Hội Đồng Quản Trị

2009 - 2012

Chủ tịch HĐQT Công ty CP SX-TM Thành Thành Công

4/2012 - 7/2012

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đường Biên Hòa

2010 - 2012

Chủ tịch HĐQT Công ty CP mía đường Bourbon Tây Ninh.
Chủ tịch Công ty CP ĐT ĐBS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng

Từ 2010 đến nay

Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 7/2015 đến nay

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân



ÔNG PHẠM ĐIỀN TRUNG
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị

2001 - 2009

Trưởng phòng Kế hoạch Dự án Trung tâm Viễn thông IP Công ty CP DV BCVT Sài Gòn

2009 - 2011

Trưởng phòng Kế hoạch và tham gia Ban Điều hành, HĐQT các Công ty thành viên Công ty CP SXTM Thành Thành Công

2012 - 2015

Chánh Văn phòng Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2015 đến nay

Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ tháng 3/2016 đến nay

Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



ÔNG HUỖNH PHÚ KIẾT
Phó CT Hội Đồng Quản Trị

1994 - 2002

Quản lý xưởng thiết kế thuộc Hội kiến trúc sư TP.HCM

2002 - 2011

Chủ tịch Công ty CP Đầu tư kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát, Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP tư vấn xây dựng Đồng Nai

Từ 2012 - 2013

Tổng Giám đốc Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín, Chủ tịch Công ty Cổ Phần Đầu Tư - Kiến Trúc - Xây Dựng Toàn Thịnh Phát, Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng

Từ 2013 đến nay

Chủ tịch Công ty CP Đầu Tư - Kiến Trúc - Xây Dựng Toàn Thịnh Phát
Phó Chủ tịch HĐQT CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



ÔNG NGUYỄN THẾ VINH
Thành Viên Hội Đồng Quản Trị

1997 - 2006

Trưởng phòng Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

2006 - 2009

TGD Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản NH TMCP Sài Gòn Thương Tín

Từ 2009 - 2012

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kho vận Thiên Sơn, Công ty giao nhận hàng hóa Sơn Tín, Thành viên HĐQT CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 đến nay

Chủ tịch Công ty CP Khai Thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh Phó CT Công ty CP KCN Thành Thành Công
Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BAN KIỂM SOÁT

GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT



ÔNG LÂM MINH CHÂU
Trưởng Ban Kiểm Soát

1992 - 2005
Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Công

2005 - 2009
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Thành Thành Công

Từ 2009 đến nay
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2015 đến nay
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP KCN Thành Thành Công
Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Toàn Hải Vân

BÀ TRẦN MỸ PHÂN
Thành Viên Ban Kiểm Soát

2002 - 2006
Chuyên viên đầu tư NHTM CP Sài Gòn Thương Tín

2006 - 2011
Trưởng phòng môi giới công ty CP CKNH Sài Gòn Thương Tín

2012 - 2013
Phó TGĐ Công ty CP Kho Vận Thiên Sơn; Chủ tịch kiêm TGĐ Công ty CP Đầu tư Tín Việt

Từ 2012 đến nay
Chủ tịch kiêm TGĐ Công ty CP Đầu tư Tín Việt; Thành viên BKS Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

ÔNG ĐOÀN THANH VIỆT
Thành Viên Ban Kiểm Soát

2002 - 2008
Phó TGĐ Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc XD Toàn Thịnh Phát

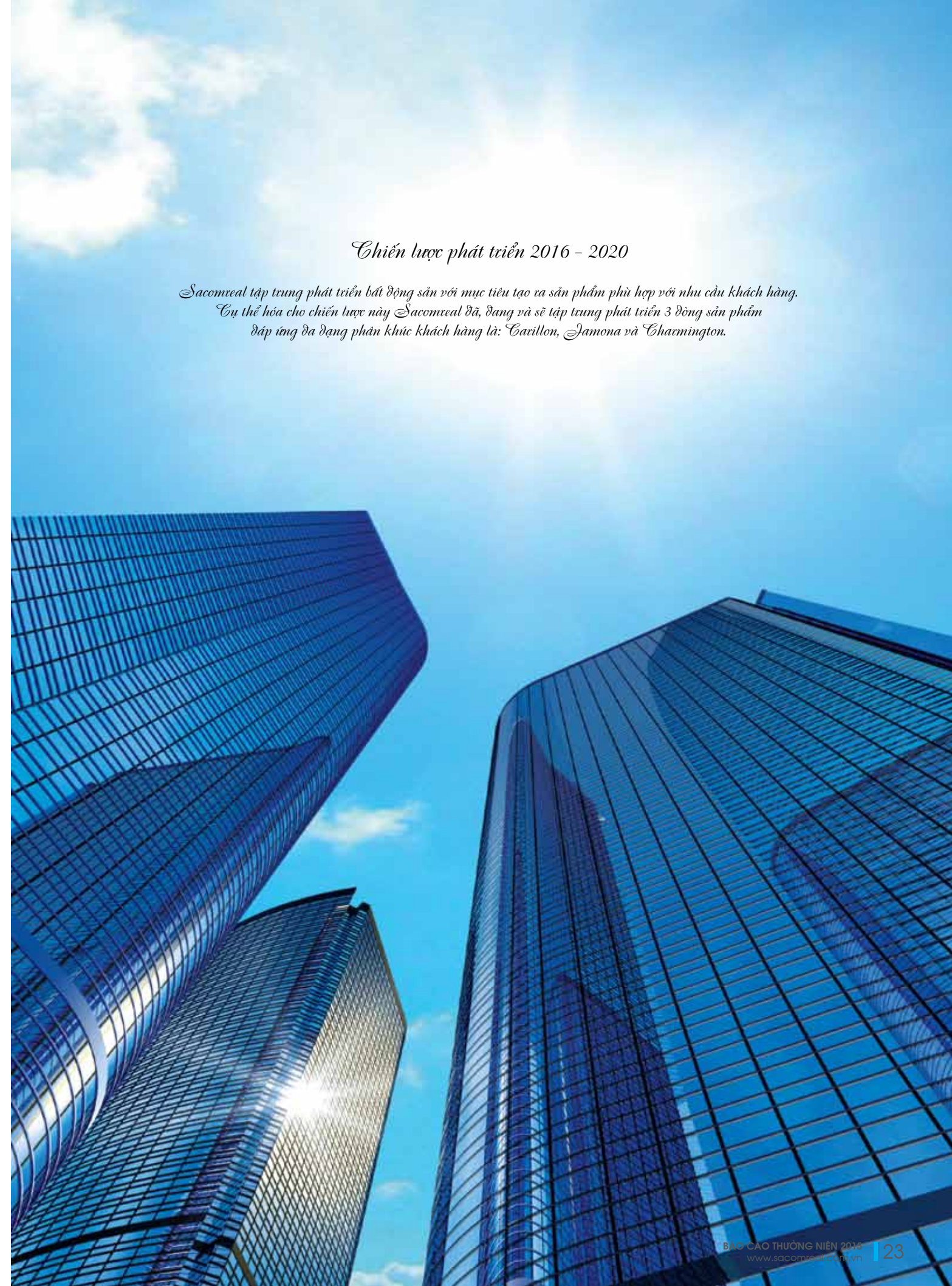
2008 - 2010
TGĐ Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc XD Toàn Thịnh Phát

Từ 2010 đến nay
Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu Tư - Kiến Trúc - Xây Dựng Toàn Thịnh Phát, Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 5/2015 đến nay
Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu Tư - Kiến Trúc - Xây Dựng Toàn Thịnh Phát

Chiến lược phát triển 2016 - 2020

Sacomreal tập trung phát triển bất động sản với mục tiêu tạo ra sản phẩm phù hợp với nhu cầu khách hàng. Cụ thể hóa cho chiến lược này Sacomreal đã, đang và sẽ tập trung phát triển 3 dòng sản phẩm đáp ứng đa dạng phân khúc khách hàng là: Carillon, Jamona và Charmington.



BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



ÔNG BÙI TIẾN THẮNG
Phó TGD Thường Trực

2001 - 2005
Giám đốc chi nhánh Hưng Đạo, Ngân hàng Sacombank

2005 - 2011
Phó Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc điều hành Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 - 2014
Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2014 đến nay
Phó Tổng Giám đốc phụ trách Khối Tài chính kiêm PTGD phụ trách Khối Hỗ trợ; Phó Tổng Giám đốc thường trực kiêm phụ trách Khối Tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



BÀ NGUYỄN NGỌC THỤC
Phó Tổng Giám Đốc

1993 - 1999
Trợ lý Giám đốc Công ty May mặc Xuất khẩu Kiến Thành

1999 - 2003
Điều phối kinh doanh Công ty Newtoyo Tissue Paper Mill Việt Nam

2003 - 2005
Trợ lý Giám đốc Công ty TNHH Thành Thành Công

2005 - 2009
Giám Đốc sản xuất kinh doanh và tiếp thị VPĐD Công ty Terumo tại VN

2009 - 4/2016
Trợ lý Chủ tịch HĐQT, Chánh Văn phòng HĐQT, Giám đốc Quan hệ Đầu tư, Phó Tổng Giám đốc Khối Phát triển dự án Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



HỒ HỮU NHÂN
Phó Tổng Giám Đốc

2003 - 2007
GĐXN - Công ty CP Kỹ thuật XD Cotec

2007 - 2009
Phó Giám đốc XD - Công ty CP Phú Mỹ Thuận

2009 - 2011
Tổng Giám đốc - Công ty CP XD Thuận Hưng

2011 - 2015
Giám Đốc xây dựng - Công ty BĐS Đất Xanh

Từ 5/2015 đến nay
Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



NGUYỄN THỊ ĐÃ
Phó TGD Khối Hỗ Trợ

1980 - 1993
Công ty phát hành sách Hà Nội

1993 - 01/3/2011
Ngân hàng Nhà nước VN

01/3/2011 đến 3/2015
Trợ lý TGD phụ trách khu vực phía Bắc
Trưởng Bộ phận tuân thủ Ngân hàng Bank of Communications CN TP.Hồ Chí Minh

Từ 2015 đến nay
Phó Tổng Giám đốc Khối Hỗ trợ Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



BÀ HUỖNH THỊ NGA
Giám Đốc Khối Tài Chính

2005 - 2009
Phó phòng Kế toán Công ty CP Thành Thành Công

2009 - 2014
Quyền Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 4/2014 đến nay
Giám đốc Tài chính; Giám đốc Khối Tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



BÀ LỮ THỊ THANH TRÚC
Kế Toán Trưởng

2000 - 2007
Kế toán Tổng hợp Công ty CP vàng bạc đá quý Phú Nhuận, Công ty CP nước giải khát Sài Gòn, Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông.

2007 - 2010
Kế toán Trưởng Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế Sài Gòn Thương Tín.

2010 - 2014
Phó phòng Kế toán Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2014 đến nay
Quyền Kế toán Trưởng; Kế toán Trưởng Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Kiến Tạo vì Cộng Đồng

CHÚNG TÔI LUÔN TÂM NIỆM KHÔNG CHỈ XÂY DỰNG MỘT CÔNG TRÌNH CHẤT LƯỢNG MÀ CÒN KIẾN TẠO MỘT KHÔNG GIAN SỐNG ĐÍCH THỰC VỚI TIỆN NGHI HIỆN ĐẠI, DỊCH VỤ CAO CẤP, CHĂM SÓC TẬN TÌNH, CHAN HÒA THIÊN NHIÊN.

MỘT CUỘC SỐNG HOÀN MỸ CHO MÁI ẤM GIA ĐÌNH BẠN TRONG MỘT CỘNG ĐỒNG VĂN MINH, HIỆN ĐẠI VÀ NHÂN VĂN.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2015

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH 2015

Báo cáo riêng

Tổng doanh thu đạt 781 tỷ đồng, bằng 113% so 2014 và bằng 103% so KH năm

Lợi nhuận trước thuế đạt 79,3 tỷ đồng, bằng 130% so 2014 và bằng 112% so KH năm

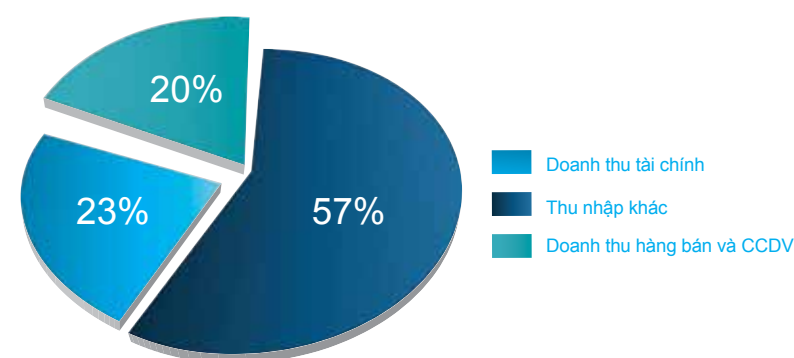
Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	% so sánh
1	Doanh thu hàng bán và CCDV	541.677	154.156	28%
2	Các khoản giảm trừ			
3	Doanh thu thuần	541.677	154.156	28%
4	Giá vốn	429.996	166.472	39%
5	Lợi nhuận gộp	111.681	(12.316)	
6	Doanh thu tài chính	60.011	180.351	301%
7	Chi phí tài chính	167.123	299.192	179%
8	Chi phí bán hàng	11.878	11.569	97%
9	Chi phí quản lý DN	74.792	71.411	95%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	(82.101)	(214.137)	261%
11	Thu nhập khác	153.000	446.098	292%
12	Chi phí khác		152.641	
13	Lợi nhuận khác	153.000	293.458	192%
14	Lợi nhuận trước thuế	70.899	79.320	112%

Đvt: triệu đồng

VỀ DOANH THU

Doanh thu bán hàng đạt 154 tỷ đồng bằng 28% so KH năm, doanh thu chủ yếu đến từ việc ghi nhận 50 căn Belleza bàn giao và một số sản phẩm từ dự án Phú Lợi, Mỹ Phước 3, Celadon City. Doanh thu tài chính đạt 180 tỷ đồng, bằng 301% so KH năm. Doanh thu tài chính trong năm chủ yếu đến từ tái cấu trúc tài chính & thu lãi cho vay. Thu nhập khác đạt 446 tỷ đồng, bằng 292% so KH năm, khoản thu này chủ yếu đến từ thu chiết khấu 24,8 triệu USD khoản phải trả về đất của dự án Tân Thắng.

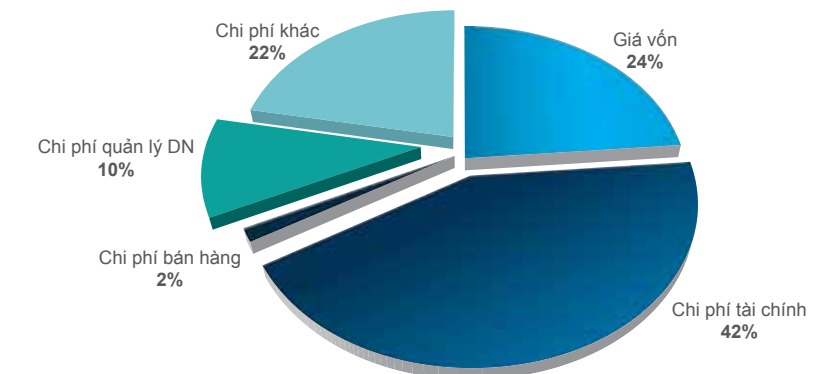
Cơ cấu doanh thu 2015



VỀ CHI PHÍ

Chi phí tài chính khoảng 299 tỷ đồng. Chi phí tài chính trong năm chủ yếu do thực hiện tái cấu trúc tài chính, chi phí lãi vay chiếm tỷ trọng nhỏ bằng 31% so với cùng kỳ 2014. Chi phí quản lý và chi phí bán hàng được kiểm soát tốt không vượt KH đề ra, theo đó chi phí quản lý bằng 95% KH và chi phí bán hàng bằng 97% KH.

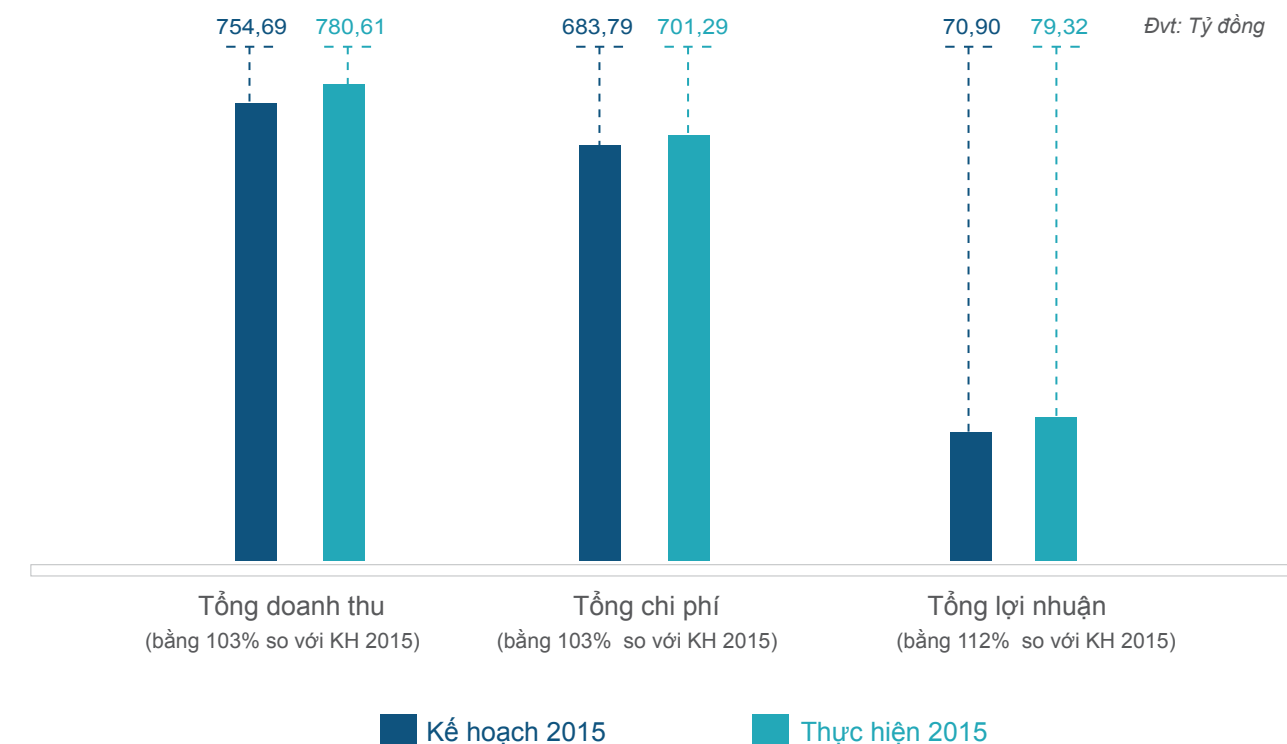
Cơ cấu chi phí 2015



VỀ LỢI NHUẬN

Lợi nhuận trước thuế trong năm vượt KH đề ra & tăng trưởng cao so với cùng kỳ, theo đó:

Lợi nhuận trước thuế đạt 79,3 tỷ đồng, bằng 112% KH năm và bằng 130% so cùng kỳ.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2015

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

Báo cáo hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng tài sản	5.404.229	5.006.752	93%
Doanh thu thuần	668.460	158.898	24%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(74.941)	(99.185)	132%
Lợi nhuận khác	131.350	294.562	224%
Lợi nhuận trước thuế	56.409	195.376	346%
Lợi nhuận sau thuế	29.032	198.149	683%

Đvt: triệu đồng

CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Đvt
I. Hệ số khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,58	2,60	Lần
Hệ số thanh toán nhanh	0,86	0,80	Lần
II. Cơ cấu tài sản			
Tài sản NH/Tổng TS	74%	79%	%
Tài sản DH/Tổng TS	26%	21%	%
III. Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng NV	57,13%	39,22%	%
Vốn CSH / Tổng NV	42,27%	60,78%	%
IV. Hệ số năng lực hoạt động			
Hệ số khả năng sinh lời			
ROS	4,34%	124,70%	%
ROE	1,27%	6,51%	%
ROA	0,54%	3,96%	%

KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Chỉ số thanh toán ngắn hạn của công ty tăng so với năm trước từ 2,58 lên đến 2,6 lần. Trong năm công ty cũng đã tập trung vào việc thanh toán danh mục đầu tư tài chính ngắn hạn, đã thu được tiền của những sản phẩm bán hàng, với các khoản nợ dài hạn công ty tiếp tục cơ cấu để đảm bảo dòng tiền tự cân đối theo từng dự án & đúng mục đích sử dụng vốn.

CƠ CẤU VỐN

Trong năm 2015, trước những khó khăn thách thức của thị trường BĐS, công ty đã mạnh dạn cơ cấu nguồn vốn theo hướng tăng khả năng tự chủ tài chính, giảm dần vốn vay, cơ cấu nguồn vốn sang dài hạn theo từng dự án. Tỷ lệ nợ phải trả / tổng nguồn vốn của Công ty tiếp tục giảm từ 57,13% năm 2014 xuống còn 39,22% năm 2015, trong khi đó tỷ trọng vốn chủ sở hữu / tổng nguồn vốn tăng từ 42,27% năm 2014 lên đến 60,78% năm 2015. Trước tình hình kinh tế vẫn chưa hết khó khăn, ngành BĐS chưa thật sự

phục hồi, việc cơ cấu lại nợ trong thời gian qua đã giảm thiểu rủi ro trong hoạt động, góp phần làm tăng hiệu quả và ổn định tình hình kinh doanh của công ty.

CƠ CẤU TÀI SẢN

Trong năm 2015, công ty đã chủ động cơ cấu lại tài sản theo hướng tăng dần tài sản ngắn hạn từ 74% năm 2014 lên đến 79% năm 2015 và giảm dần tài sản dài hạn từ 26% xuống còn 21%, đây là kết quả của việc công ty đã cơ cấu lại tài sản không sinh lợi nhằm thu hồi vốn, tập trung thanh toán danh mục đầu tư tài chính. Đối với tài sản dài hạn, tiếp tục lộ trình thanh toán các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết, giải thể các công ty hoạt động không hiệu quả, cũng như thanh lý các BĐS tồn.

KHẢ NĂNG SINH LỢI

Tỷ suất sinh lời của công ty trong năm 2015 tăng nhiều so với năm trước, cụ thể chỉ số ROS, ROE, ROA lần lượt từ 4,34%; 1,27%; 0,54% năm 2014 tăng đến 124,70%; 6,51%; 3,96% năm 2015, qua đó cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty được tăng cao.

Để đạt được kết quả này, trong năm công ty đã mạnh dạn thực hiện tái cấu trúc tài chính, trong đó đã cơ cấu tình hình nợ vay, kết quả chi phí tài chính trong năm giảm xuống đáng kể. Bên cạnh đó, việc tái cấu trúc cũng góp phần mang lại hiệu quả hoạt động cho SCR & các công ty con.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2015

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC

Công ty đã xây dựng và ban hành sơ đồ tổ chức mới, phù hợp với điều kiện phát triển của công ty trong giai đoạn mới 2016 - 2020.

VỀ NHÂN SỰ

Đến thời điểm 31/12/2015 nhân sự toàn hệ thống là 376 người, tăng 100 người so đầu năm, nhân sự tăng chủ yếu tập trung vào bộ phận kinh doanh nhằm phục vụ công tác bán hàng và bổ sung nhân sự cho các dự án mới, đối với các phòng nghiệp vụ nhân sự tăng không đáng kể.

“NHÂN SỰ LÀ YẾU TỐ CỐT LÕI CỦA SỰ CẠNH TRANH” SACOMREAL KHÔNG NGỪNG XÂY DỰNG MỘT MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC HIỆN ĐẠI & CHUYÊN NGHIỆP, NƠI THẬT SỰ TÔN VINH NHỮNG TÀI NĂNG VÀ GIÁ TRỊ CON NGƯỜI.

376 người

NĂM 2015



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2015

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Trong năm 2015, công ty đã triển khai 7 dự án, đang tiến hành ra sổ, quyết toán 2 dự án và phát triển thêm dự án mới, cụ thể:

Dự án Belleza

Đang triển khai công tác ra sổ cho khách hàng & tiến hành công tác quyết toán.

Dự án Carillon 1

Đang thực hiện công tác quyết toán.

Dự án Carillon 3

Đã hoàn tất bán hàng. Đang thi công phần thân công trình.

Dự án Carillon 4

Đã có công nhận chủ đầu tư, đang tiếp tục thực hiện các công tác pháp lý và thiết kế.

Dự án Jamona Home Resort

Hoàn tất việc bán hàng, công tác thi công hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan.

Dự án Jamona City

Hoàn thành bán hàng khu thấp tầng và hoàn thành móng khu cao tầng.

Dự án Jamona Golden Silk

DA đã có quyết định giao đất và đang chuẩn bị bán hàng. Về thi công xây dựng, đã hoàn thiện văn phòng bán hàng, đang triển khai thi công HTKT toàn khu và công viên cây xanh. Đang thực hiện công tác thiết kế khu cao tầng.

Dự án Charmington La Pointe

Đã bán đạt hơn 80% sản phẩm. Đang hoàn thành móng.

Dự án Charmington Plaza

Đang thực hiện các công tác bồi thường các hộ còn lại và triển khai công tác thiết kế.

Ngoài ra đã và đang xúc tiến các dự án mới gồm Carillon 5,6, Ung Văn Khiêm... để chuẩn bị cho KH giai đoạn 2016 - 2020



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2015

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



CÔNG TY TNHH MTV KINH DOANH DỊCH VỤ ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Thực hiện các dịch vụ liên quan đến bất động sản như: Môi giới, Quảng cáo, Đầu giá, Quản lý, định giá, tư vấn, Sàn giao dịch bất động sản.

CÔNG TY TNHH MTV TƯ VẤN SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp. Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, khả thi, dự án đầu tư. Quản lý dự án. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Thẩm tra thiết kế. Tư vấn đấu thầu. Thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Mua bán vật liệu xây dựng. Quảng cáo thương mại. Thiết kế quy hoạch xây dựng.

CÔNG TY TNHH THƯƠNG TÍN TÀU CUỐC

Trụ sở: 16/9 Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN BĐS ĐÔNG SÀI GÒN

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Kinh doanh Bất động sản

CÔNG TY CỔ PHẦN BAO BÌ KHO BÃI BÌNH TÂY

Trụ sở: 621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất các loại bao bì; Kinh doanh kho bãi và dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa đường bộ; Kinh doanh Bất động sản.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2015

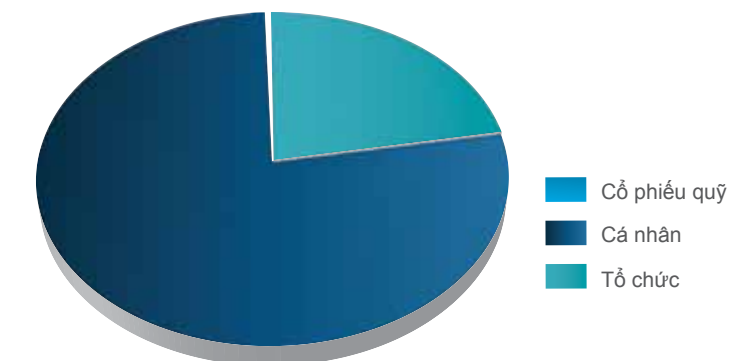
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần đến 31/12/2015 là 217.069.134 cổ phần (tương ứng với vốn điều lệ công ty là 2.170.691.340.000 đồng)

Cơ cấu cổ đông

Stt	Cơ Cấu cổ đông	Số lượng cổ phiếu 31/12/2015	Tỷ lệ (%) so với Vốn CP 31/12/2015
1	Cổ phiếu quỹ	1,189	0.00
2	Tổ chức	48,633,569	22.40
3	Cá nhân	168,434,376	77.59
Tổng		217,069,134	100



Danh sách cổ đông lớn

Stt	Cơ Cấu cổ đông	Số lượng cổ phiếu 31/12/2015	Tỷ lệ (%) so với Vốn CP 31/12/2015
1	Đặng Hồng Anh	23,775,456	10.95
2	Cty TNHH Thuận Thiên	18,791,561	8.66
3	Cty CPĐT TTC	13,650,383	6.29

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Các đợt tăng Vốn điều lệ trong năm: Năm 2015, theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua ngày 27/04/2015, Sacomreal sẽ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu) và phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Cụ thể

Căn cứ theo QĐ số 48/GCN-UBCK của UBCKNN ngày 21/07/2015 về việc chấp thuận cho Sacomreal phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty với tỷ lệ 31,7% (tính trên mức Vốn điều lệ 1.876.860.450.000 đồng) - Trong đó 5% (tương ứng 9.384.243 cổ phần phát hành thêm) là cổ phiếu thưởng và 26,7% (tương ứng 50.111.857 243 cổ phần phát hành thêm) là cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT đã thực hiện các thủ tục và phát hành, phân phối theo danh sách cổ đông chốt ngày 07/08/2015. Việc phát hành đã hoàn tất với số lượng phát hành thành công là 29.383.089 cổ phần và cổ phiếu mới đã được niêm yết và lưu ký bổ sung để lưu hành trên thị trường vào ngày 07/12/2015.



Đắp xây giá trị sống

HẠNH PHÚC LÀ SAU NHỮNG BỘN BỀ CUỘC SỐNG - BẠN TRỞ VỀ BÊN GIA ĐÌNH TẬN HƯỞNG KHÔNG GIAN SỐNG MÁT LÀNH VỚI RỘN RÃ TIẾNG CƯỜI TRẺ THƠ VÀ THƯỜNG THỨC NHỮNG MÓN ĂN YÊU THÍCH TỪ CHÍNH BÀN TAY KHÉO LÉO CỦA "NGƯỜI BẠN ĐỜI".

LÀ ĐƠN VỊ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN - SACOMREAL KHÔNG CHỈ MONG MUỐN MANG ĐẾN CHO KHÁCH HÀNG MỘT MÁI ẤM CHẤT LƯỢNG, MỘT MÔI TRƯỜNG SỐNG HOÀN HẢO... MÀ SACOMREAL CÒN MONG MUỐN ĐỒNG HÀNH CÙNG QUÝ KHÁCH HÀNG ĐẮP XÂY NHỮNG GIÁ TRỊ SỐNG:

MỖI BAN MAI NHÂM NHI TÁCH TRÀ, BÊN LY CÀ PHÊ ẤM NỒNG, NGẤM NHỮNG GIỌT SƯƠNG CÒN ĐÔNG TRÊN TÁN LÁ, HƯỞNG THỤ CUỘC ĐỜI THEO CÁCH RẤT RIÊNG...

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

KẾT QUẢ & ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU 2015

I. KẾT QUẢ THỰC HIỆN MỘT SỐ CHỈ TIÊU TỔNG THỂ 2015

1. Báo cáo Riêng

Tổng tài sản đạt 4.604 tỷ đồng, bằng 94% so 2014.

Vốn chủ sở hữu đạt 3.090 tỷ đồng, bằng 122% so 2014.

Vốn điều lệ đạt 2.171 tỷ đồng, bằng 138% so 2014.

Tổng doanh thu đạt 781 tỷ đồng, bằng 113% so 2014 và bằng 103% so KH.

Lợi nhuận trước thuế đạt 79,3 tỷ đồng, bằng 130% so 2014 và bằng 112% so KH.

2. Báo cáo Hợp nhất

Tổng tài sản đạt 5.007 tỷ đồng, bằng 93% so 2014.

Vốn chủ sở hữu đạt 3.043 tỷ đồng, bằng 131% so 2014.

Vốn điều lệ đạt 2.171 tỷ đồng, bằng 138% so 2014.

Tổng doanh thu đạt 854 tỷ đồng, bằng 80% so 2014.

Lợi nhuận trước thuế đạt 195 tỷ đồng, bằng 348% so 2014

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU

1. Công tác bán hàng

Trong năm 2015 đã bán được 1.402 sản phẩm bằng 342% so cùng kỳ 2014, điểm nổi bật trong công tác bán hàng trong năm 2015 là đã bán gần 100% sản phẩm Jamona Home Resort và khu thấp tầng Jamona City, đạt tỷ lệ giữ chỗ trên 90% Nhà ở Xã hội của dự án Jamona City, triển khai thành công chương trình bán hàng sớm theo hình thức huy động vốn cho Carillon 3 và ấn tượng nhất là đã bán gần 300/508 căn hộ Dự án Charmington La Pointe trong 3 ngày làm việc trung tuần tháng 11, chỉ sau gần 2 tháng chuẩn bị.

2. Công tác tài chính

Hoàn tất công tác tái cấu trúc tài chính, việc tái cấu trúc giúp dư nợ của công ty giảm đi đáng kể, chỉ số Tổng nợ / VCSH từ 93% năm 2014 giảm xuống còn 49% năm 2015, bên cạnh đó việc tái cấu trúc cũng làm cho kết quả kinh doanh các công ty con đã tốt hơn rất nhiều.

Hoàn tất tăng vốn gần 600 tỷ đồng từ 1.576 tỷ lên thành 2.170 tỷ.

Thực hiện liên kết với Ngân hàng Tiên Phong (TPB), Ngân hàng Phương Đông (OCB) và Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn để hỗ trợ khách hàng vay mua NOXH Jamona City.

Hoàn tất xây dựng chiến lược tài chính 5 năm giai đoạn 2016-2020.

Chuẩn bị kịp thời nguồn vốn để triển khai các dự án, trong đó đã có thông báo cấp tín dụng của dự án Jamona City (NOXH), Carillon 3, Carillon 4, Jamona Golden Silk, Charmington Plaza, Charmington La Pointe.

3. Công tác kiểm tra kiểm soát

Trong năm, Ban kiểm soát/KSNB đã triển khai thực hiện tất cả 54 cuộc kiểm tra và phúc tra. Trong đó có 24 cuộc kiểm tra về tính tuân thủ, hoạt động và báo cáo tài chính; 30 cuộc kiểm tra chuyên ngành về quản lý đầu tư xây dựng. Ngoài ra, còn thực hiện 14 báo cáo về các vấn đề trọng tâm phát sinh tại hiện trường trong quá trình kiểm tra, kiểm soát.

4. Công tác quản lý nhân sự và đào tạo

Về nhân sự: Đến thời điểm 31/12/2015 nhân sự toàn hệ thống là 376 người, tăng 100 người so đầu năm, nhân sự tăng chủ yếu tập trung vào bộ phận kinh doanh nhằm phục vụ công tác bán hàng và bổ sung nhân sự cho các dự án mới; đối với các phòng nghiệp vụ nhân sự tăng không đáng kể.



Về đào tạo: Trong năm công ty đã tổ chức 22 khóa đào tạo bao gồm 14 khóa bên ngoài và 8 khóa trong nội bộ. Ngoài ra, các đơn vị luôn duy trì tốt công tác đào tạo nội bộ định kỳ hàng quý.

5. Công tác xúc tiến đầu tư, công tác quản lý và phát triển dự án

Ban hành bộ đơn giá xây dựng nhằm phục vụ tốt hơn cho công tác thẩm định dự toán, giúp việc kiểm soát chi phí xây dựng được hiệu quả.

Hoàn thiện quy trình hợp tác, xúc tiến đầu tư và ban hành bộ tiêu chí đầu tư nhằm giúp lãnh đạo trong công tác ra quyết định đầu tư.

Ban hành Quy trình bán hàng nhanh nhằm linh hoạt trong hoạt động triển khai dự án, theo đó tận dụng năng lực của đối tác chiến lược để rút ngắn giai đoạn từ thiết kế ý tưởng cho đến tài liệu bán hàng để có thể xúc tiến công đoạn bán hàng dự án.

Triển khai thành công chương trình Giám đốc lưu động tại dự án Jamona City được lãnh đạo đánh giá cao.

6. Công tác kiểm soát chi phí

Trong năm, chi phí điều hành của toàn hệ thống được kiểm

soát tốt, không vượt kế hoạch đề ra bằng 96% so KH. Cùng với sự phát triển của ngành BĐS, nguồn nhân lực trong năm qua của công ty có sự gia tăng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của dự án mới, tuy nhiên chi phí của công ty vẫn đảm bảo được kiểm soát tốt. Bên cạnh đó, công ty luôn có những báo cáo, phân tích cho từng khoản mục chi phí để xác định chi phí đầu tư, chi phí mất đi nhằm tham mưu sử dụng chi phí cho phù hợp và hiệu quả.

7. Công tác lập quy

Trong năm, công ty đã ban hành 70 văn bản lập quy được áp dụng trong nội bộ công ty gồm 44 quy trình, 10 quy chế, 5 quy định, 7 sổ tay và 4 văn bản khác. Việc ban hành văn bản lập quy góp phần tạo hành lang pháp lý cho hoạt động bền vững của công ty. Ngoài ra, theo định kỳ công ty có kế hoạch rà soát thay thế các văn bản lỗi thời, không còn phù hợp, thẩm định và ban hành các văn bản mới nhằm đáp ứng với tình hình thực tế của công việc. Bên cạnh đó, công ty luôn cập nhật các văn bản mới phát sinh cũng như cập nhật và soạn thảo bản phân công ủy quyền, góp phần tạo sự minh bạch trách nhiệm và quyền hạn cho các cấp lãnh đạo trong quá trình tác nghiệp.

8. Chuẩn hoá công nghệ thông tin

Công tác công nghệ thông tin luôn được quan tâm và chú trọng nhằm chuẩn hoá trong toàn hệ thống. Bên cạnh việc bảo trì, nâng cấp, cập nhật các phần mềm ứng dụng để phục vụ tốt nhất công việc hiện tại, đối với hoạt động quản lý DA, để hỗ trợ công tác giám sát chủ đầu tư, Công ty đã lắp đặt hệ thống Camera quan sát tại công trình các dự án đang triển khai thi công như Carillon 3, Jamona City, Jamona Golden Silk và văn phòng làm việc của các Ban QLDA nhằm tăng cường khả năng giám sát từ xa, giúp cho người quản lý điều hành kiểm soát hiệu quả công việc.

Đối với công tác quản lý bán hàng, để đảm bảo các hoạt động có liên quan được xử lý hoàn toàn trên hệ thống nhằm hỗ trợ công tác quản trị được hiệu quả, BTGD đã cho triển khai lại và cải tiến phần mềm CRM phục vụ công tác bán hàng DA. Đối với công tác chăm sóc khách hàng, công ty thử nghiệm triển khai thành công hệ thống tổng đài cho SCR-S để nâng cao chất lượng phục vụ và chăm sóc khách hàng một cách tốt nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

MỤC TIÊU VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2016 - GIẢI PHÁP THỰC HIỆN



Hơn
2.000 sản phẩm
NĂM 2016

“TRONG NĂM 2016 CÔNG TY ĐẶT MỤC TIÊU “HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG” TRONG ĐÓ TRỌNG TÂM LÀ ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC KINH DOANH, NÂNG CAO NĂNG LỰC TÀI CHÍNH, ĐẢM BẢO TRIỂN KHAI ĐÚNG TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN VÀ HOÀN THIỆN BỘ MÁY HOẠT ĐỘNG CỦA TOÀN HỆ THỐNG.

I. MỤC TIÊU CHUNG 2016

Trong năm 2016 công ty đặt mục tiêu “ Hoạt động hiệu quả và Phát triển bền vững” trong đó trọng tâm là đẩy mạnh công tác kinh doanh, nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo triển khai đúng tiến độ các dự án và hoàn thiện bộ máy hoạt động của toàn hệ thống.

II. MỤC TIÊU CỤ THỂ 2016

Doanh thu thuần (Hợp nhất) : 1.448 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế (Hợp nhất) : 206 tỷ đồng

III. CÁC NHÓM GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Giải pháp về kinh doanh

Tập trung đẩy mạnh công tác bán hàng với hơn 2.000 sản phẩm cho 10 dự án trong năm 2016.

Triển khai các dòng sản phẩm diện tích từ 45 - 80 m² với giá phù hợp nhu cầu từ 1,2 tỷ - 2,5 tỷ đồng.

Kiểm soát tốt nguồn ngân sách Marketing, tối ưu hóa nguồn ngân sách sử dụng.

Xây dựng chính sách chăm sóc khách hàng; chính sách cho khách hàng giới thiệu; chính sách chăm sóc cho các khách hàng cũ.

Đào tạo nhân sự chất lượng và chuyên nghiệp; chính sách đãi ngộ tốt để thu hút nhân tài.

Phát triển mạnh hệ thống mạng Sàn và thị trường các khu vực lân cận nhằm nâng cao hiệu của kinh doanh.

2. Giải pháp về tài chính

Ban hành các sản phẩm tài chính để hỗ trợ bán hàng, đảm bảo tất cả khách hàng đều tiếp cận được nguồn vốn Ngân hàng khi mua sản phẩm công ty.

Xây dựng mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư đảm bảo tối thiểu có 3 Ngân hàng thân thiết phục vụ cho việc tài trợ dự án.

Quản lý hiệu quả tài chính các công ty con, công ty có vốn đầu tư.

Bổ sung nguồn vốn với lãi suất thấp thông qua các định chế tài chính quốc tế, các quỹ đầu tư nhằm tạo dòng tiền ổn định cho hoạt động đầu tư, phát triển trong dài hạn.

Chuẩn bị nguồn vốn kịp thời để triển khai các dự án.

Chuẩn hóa các báo cáo phân tích, báo cáo quản trị, báo cáo so sánh với các công ty cùng ngành để phục vụ tốt hơn cho công tác điều hành.

3. Giải pháp về quản lý và phát triển dự án:

Tiếp tục định vị phát triển dự án theo 3 phân khúc trung cấp (Carillon), cao cấp (Charmington) và phức hợp (Jamona).

Tận dụng nguồn kiến thức, kinh nghiệm chuyên môn từ ban cố vấn, nguồn lực, lợi thế từ các đối tác chiến lược để triển khai dự án có hiệu quả.

Đánh giá và cập nhật danh sách đối tác chiến lược nhà cung cấp, nhà thầu tư vấn, xây dựng. Tìm kiếm các nhà thầu có đủ năng lực thi công có giá cạnh tranh.

Phối hợp chặt chẽ để thẩm tra, đánh giá trong việc kiểm soát chất lượng, tiến độ và chi phí dự án theo kế hoạch.

Tập trung triển khai 7 dự án hiện tại đảm bảo theo tiến độ đề ra.

- Dự án Jamona Home Resort diện tích 91.966 m², tổng MĐT là 598 tỷ đồng: Hoàn tất công tác thi công gói hạ tầng kỹ thuật phần còn lại.
- Dự án Jamona City diện tích 105.953 m², tổng MĐT là 3.755 tỷ đồng: Hoàn thành 50% xây dựng nhà thấp tầng; Hoàn thành thi công phần khung thấp Nam và 30% phần khung thấp Bắc.
- Dự án Jamona Golden Silk - Thấp tầng diện tích 29.622,5 m², tổng MĐT là 641 tỷ đồng: Hoàn tất tính TSDĐ; Hoàn tất thi công hạ tầng, cảnh quan.
- Dự án Carillon 3 diện tích 1.283 m², tổng MĐT là 132 tỷ đồng: Hoàn tất tính TSDĐ và triển khai thi công.
- Dự án Carillon 4 diện tích 2.923,75 m², tổng MĐT là 276 tỷ đồng: Hoàn tất tính TSDĐ và giấy phép xây dựng; Hoàn tất thi công móng.
- Dự án Charmington Plaza diện tích 5.077 m², tổng MĐT là 1.418 tỷ đồng: Hoàn tất công tác đền bù; Hoàn tất TKCS.
- Dự án Charmington La Pointe diện tích 4.997,8 m², tổng MĐT là 429 tỷ đồng: hoàn tất phần móng và phần khung công trình.

Triển khai và xúc tiến 7 dự án mới phục vụ chiến lược 2016 - 2020 theo thứ tự ưu tiên:

- Dự án Đào Duy Anh diện tích 16.474,9 m², tổng MĐT là 2014 tỷ đồng.
- Dự án Jamona Golden Silk - Cao tầng diện tích 5.767,1 m², tổng MĐT là 509 tỷ đồng.
- Dự án Carillon 5 diện tích 2.453,7m², tổng MĐT là 259 tỷ đồng.
- Dự án Carillon 6 diện tích 3.236 m², tổng MĐT là 263 tỷ đồng.
- Dự án 129 Âu Cơ diện tích 8.777 m², tổng MĐT là 223 tỷ đồng.
- Dự án Ung Văn Khiêm diện tích 5.648 m², tổng MĐT là 100 tỷ đồng.
- Dự án Gò Ô Môi diện tích 9.702 m², tổng MĐT là 1.585 tỷ đồng.



4. Giải pháp về công tác nhân sự và đào tạo

Triển khai KPIs.

Hoàn thiện chính sách phát triển nguồn nhân lực, các chính sách lương, đánh giá thi đua khen thưởng.

Đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý giỏi, có phẩm chất đạo đức nghề nghiệp.

5. Giải pháp về kiểm soát chi phí

Kiểm soát chặt chẽ chi phí điều hành theo kế hoạch được duyệt, theo đó sẽ kiểm soát ngay từ lúc đăng ký, đề xuất chi phí của từng đơn vị và định kỳ hàng tháng có báo cáo theo

đổi, đánh giá.

Đẩy mạnh công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, quản lý chặt chẽ từng khoản mục chi phí và đánh giá năng suất lao động của từng cá nhân, đơn vị.

Đối với chi phí dự án sẽ được kiểm soát theo tổng mức đầu tư, FS được duyệt và được báo cáo định kỳ để đánh giá lại hiệu quả của dự án.

6. Giải pháp về nâng cao hiệu quả hoạt động

Đẩy mạnh công tác xây dựng thương hiệu, gắn thương hiệu Sacomreal với các hoạt động mang tính xã hội. Qua đó, vừa thể hiện trách nhiệm với cộng đồng vừa nâng cao uy tín của

công ty, tạo dấu ấn với khách hàng.

Rà soát lại các quy trình, quy chế hiện nay tại từng đơn vị để bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp.

Nâng cao chất lượng kiểm tra - kiểm soát nội bộ, tổ chức nhiều đợt kiểm tra đột xuất nhằm ngăn ngừa, phát hiện những sai phạm và xử lý, khắc phục kịp thời.

Phát huy chương trình Giám đốc lưu động, tăng cường công tác đối thoại, công tác phối hợp giữa các đơn vị trong toàn hệ thống đảm bảo các nội dung chỉ đạo điều hành phải được thực thi xuyên suốt.

Tăng cường hoạt động các Công ty trực thuộc, hỗ trợ các Công ty mới thành lập SCR-M về công tác tổ chức, quy chế quy trình nhằm giúp đơn vị ổn định và hoạt động hiệu quả.

Phát huy vai trò của Công ty SCR-M trong công tác QLTN & dịch vụ hậu mãi nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ & thương hiệu của SCR.

Mở cửa đón tương lai

CHÚNG TÔI KHÔNG CHỈ TRAO BẠN MỘT NGÔI NHÀ, MÀ CHÚNG TÔI TRAO BẠN CHÌA KHÓA ĐỂ MỞ RA MỌI CẢNH CỬA CỦA CUỘC SỐNG AN NHIÊN VÀ HẠNH PHÚC.

RỒI ĐÂY, KHI NHỮNG VÙNG ĐẤT ĐƯỢC TÌM THẤY, NHỮNG ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI ĐƯỢC SINH RA, HUYỀN THOẠI VÀ NHỮNG ĐIỀU KỲ DIỆU CŨNG SẼ ĐƯỢC KHƠI MỞ. SACOMREAL CHÍNH LÀ BIỂU TƯỢNG CỦA SỰ CHIA SẺ, CỦA AN VUI, HẠNH PHÚC VÀ MAY MẮN...



BÁO CÁO CỦA HĐQT 2015 VÀ KẾ HOẠCH 2016

BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2015

I. CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA HĐQT TRONG NĂM 2015

Năm 2015, HĐQT đã tổ chức các phiên họp định kỳ hàng Quý để đưa ra các chủ trương, định hướng kịp thời để giúp Công ty hoạt động hiệu quả. Quá trình thực hiện mục tiêu năm 2015, HĐQT luôn tập trung chỉ đạo xuyên suốt theo kế hoạch đã đề ra, đây được xem như nhiệm vụ hàng đầu, mang tính sống còn của Công ty.

Hoạch định chiến lược và kế hoạch triển khai để đảm bảo hoàn thành tốt Nghị Quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua:

- Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ theo lộ trình từ 1.501.488.910.000 đồng lên 2.170.691.340.000 đồng.
- Tái cơ cấu sơ đồ tổ chức Công ty: sắp xếp tinh gọn bộ máy quản lý phù hợp, xây dựng lại hệ thống phân công, phân nhiệm của từng Khối/Phòng ban để phục vụ tốt cho công tác quản lý. Đề ra định hướng đào tạo phát triển nguồn nhân sự kế thừa, để đảm bảo được nguồn nhân lực cho giai đoạn dài hạn 2016 - 2020.
- Tái cơ cấu tài chính thông qua việc thanh toán danh mục đầu tư, điều chỉnh cơ cấu nợ vay, thúc đẩy bán hàng, ... để luôn tạo tính thanh khoản cho các dự án của Công ty.
- Rà soát và kiện toàn hệ thống Quy trình, Quy chế Công ty phù hợp với tình hình thực tế.

Định hướng đầu tư phát triển và hỗ trợ cho Ban điều hành tiếp cận với các định chế tài chính, nguồn quỹ đất tiềm năng; đồng thời, đưa ra các quyết định về kế hoạch đầu tư nhằm tăng diện tích Quỹ đất cho Công ty. Tập trung triển khai 7 dự án 2015 - 2016 hiện tại đảm bảo theo tiến độ đề ra, Triển khai và xúc tiến 7 dự án mới phục vụ chiến lược 2016 - 2020, nâng tổng số dự án chuẩn bị đầu tư lên khoảng 14 dự án. Trong đó, dự kiến đưa ra thị trường khoảng hơn 2000 sản phẩm

Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh và điều hành tuân thủ theo quy định pháp luật.

Đồng thời HĐQT luôn chú trọng việc xây dựng và thực thi chính sách kiểm tra, kiểm soát, tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ - chính sách và công cụ quản trị rủi ro trong hoạt động kinh doanh và đầu tư.

Riêng việc di dời trụ sở Công ty về địa chỉ: 66 Phó Đức Chính, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1 vẫn chưa hoàn tất, còn đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý. Công ty sẽ thông báo đến

“NĂM 2015 HĐQT ĐÃ CHỈ ĐẠO THỰC HIỆN HOÀN THÀNH TỐT VÀ TOÀN DIỆN CÁC MỤC TIÊU KẾ HOẠCH THEO NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG, TẠO NÊN THÀNH QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CÓ NHIỀU KHỞI SẮC SO VỚI NĂM TRƯỚC.

toàn bộ Quý Cổ đông sau khi hoàn thành việc di dời.

Nhìn chung, năm 2015 HĐQT đã chỉ đạo thực hiện hoàn thành tốt và toàn diện các mục tiêu kế hoạch theo Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông, tạo nên thành quả hoạt động kinh doanh có nhiều khởi sắc so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, HĐQT nhận thấy vẫn chưa khai thác hết các tiềm năng, thế mạnh, lợi thế của SCR. Do vậy, trong thời gian tới, đây là nhiệm vụ trọng tâm của Sacomreal để đáp ứng nhu cầu phát triển và hội nhập.

II. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CÔNG TY VÀ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2015

Năm 2015, dưới sự chỉ đạo và giám sát thường xuyên của Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị, Ban điều hành đã hoàn thành tốt nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao phó, thường xuyên đưa ra các giải pháp tối ưu để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty, cụ thể:

- Doanh thu thuần và thu nhập khác đạt 780,605 tỷ đồng (đạt 103% so với KH)
- Lợi nhuận sau thuế 61,524 tỷ đồng (đạt 112% so với KH)

Có thể nói năm 2015, hoạt động kinh doanh đã có những bước đột phá bằng hình thức “bán hàng nhanh”, thí điểm đầu tiên là dự án Charmington La Pointe, từ thời điểm phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đến thời điểm triển khai công tác bán hàng chỉ mất khoảng 02 tháng, rút ngắn thời gian phát triển dự án rất nhiều. Đó là một thành quả không nhỏ, HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực của Ban điều hành. Tuy nhiên chúng tôi tin rằng, Sacomreal sẽ làm tốt hơn nữa nếu tận dụng được tối đa nguồn lực và cơ hội sắp tới.

Song song đó, Ban điều hành cũng nỗ lực tìm kiếm các nguồn Quỹ đầu tư nước ngoài, để nâng tầm giá trị dự án của Sacomreal.

III. TÌNH HÌNH CHI TRẢ THÙ LAO NĂM 2015

Theo sự thống nhất của Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 27/4/2015, mức thù lao và kinh phí hoạt động HĐQT, BKS là 600.000.000 đồng/tháng trong năm 2015.

61,524 tỷ đồng
LỢI NHUẬN NĂM 2015



BÁO CÁO CỦA HĐQT 2015 VÀ KẾ HOẠCH 2016

ĐỊNH HƯỚNG - KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2016



I. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Trong năm 2016, HĐQT đẩy mạnh công tác kinh doanh, đặc biệt chú trọng vào hoạt động kinh doanh lõi; nâng cao năng lực tài chính bằng cách mở rộng hợp tác với các định chế tài chính; đảm bảo triển khai đúng tiến độ các dự án và kiện toàn bộ máy hoạt động của toàn hệ thống để luôn đảm bảo hiệu quả đầu tư tối đa của toàn thể cổ đông Công ty, tiếp tục tạo dựng thương hiệu bằng uy tín và chất lượng sản phẩm - dịch vụ của Sacomreal.

Góp phần vào sự phát triển chung của cộng đồng xã hội bằng nghĩa vụ của công ty với Nhà nước, tham gia hỗ trợ cộng đồng, góp phần an sinh xã hội.

“ TRONG NĂM 2016, HĐQT ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC KINH DOANH, ĐẶC BIỆT CHÚ TRỌNG VÀO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LỐI; NÂNG CAO NĂNG LỰC TÀI CHÍNH BẰNG CÁCH MỞ RỘNG HỢP TÁC VỚI CÁC ĐỊNH CHẾ TÀI CHÍNH.

II. KẾ HOẠCH HÀNH ĐỘNG NĂM 2016

Trong năm 2016, HĐQT xây dựng mục tiêu hoạt động như sau:

Về phát triển dự án

- Định vị phát triển dự án theo 03 phân khúc: Trung cao cấp (Carillon), Phục hợp (Jamona); Cao cấp (Charmington).
- Thường xuyên tìm kiếm các đối tác chiến lược (nhà cung cấp, nhà thầu tư vấn, xây dựng) nhằm tối ưu hóa chi phí xây dựng, chi phí quản lý dự án...;
- Tập trung triển khai các dự án hiện tại đảm bảo đúng tiến độ đã đề ra và tiến hành xúc tiến triển khai các dự án tiềm năng;
- Khai thác các tích sản hiện có của Công ty, đồng thời tìm kiếm cơ hội đầu tư mới góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và gia tăng lợi nhuận.

Về công tác kinh doanh

- Chủ động trong công tác tìm kiếm, phát triển khách hàng mới; nghiên cứu và nắm bắt nhanh và kịp thời thông tin thị trường để có những định hướng chiến lược kinh doanh mang tính chiến lược và phù hợp.
- Trên cơ sở những thành quả đạt được trong năm 2015, HĐQT chỉ đạo tập trung đẩy mạnh phát triển thương hiệu, chú trọng đến công tác chăm sóc khách hàng, nâng cao uy tín thương hiệu nhằm xây dựng hình ảnh Sacomreal với hình ảnh mới theo phương châm: Vì cộng đồng - kiến tạo an cư.
- Nghiên cứu ứng dụng Công nghệ thông tin hiện đại hơn nữa vào công tác bán hàng và quản bá sản phẩm, nhằm nâng tiện ích phục vụ khách hàng.

Về tài chính tín dụng

- Chuẩn bị tốt nguồn tài chính tín dụng là một trong những yếu tố chính đảm bảo tiến độ của dự án và tạo tính thanh khoản tốt cho Công ty. Thành quả đạt được trong năm 2015 tạo tiền đề rất tốt cho công tác huy động vốn năm 2016 nói riêng và kế hoạch 5 năm 2016 - 2020 nói chung. Vì vậy, cần phát huy hơn nữa Công tác ổn định và duy trì nguồn tài chính vững mạnh cho Công ty.
- Tìm kiếm nguồn tài trợ cho các dự án xúc tiến đầu tư mới với quy mô lớn hơn và có chọn lọc.

Về Pháp lý

- Đẩy mạnh và phát huy phương pháp làm việc mới đối với Công

tác Pháp lý dự án nhằm đạt mục tiêu nhanh chóng - an toàn - hiệu quả.

- Luôn đảm bảo tính tuân thủ đối với các quy định của pháp luật đồng thời với việc tập trung nghiên cứu, cập nhật những thay đổi trong chủ trương chính sách của Nhà nước không chỉ đối với BĐS và các lĩnh vực có liên quan như tài chính, chứng khoán, Ngân hàng,... để từ đó phân tích thật kỹ lưỡng mức độ ảnh hưởng với điều kiện nội tại của doanh nghiệp mình nhằm tạo nên những định hướng đúng đắn, những tham mưu kịp thời nhằm đưa đến những quyết định linh hoạt và phù hợp nhất.

Về nhân sự

- Tập trung tăng cường nguồn lực nhân sự, bổ sung chính sách.
- Chú trọng đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự kế thừa.
- Tiếp tục kiện toàn hệ thống, cải tiến cơ chế, hoàn thiện công tác quản trị và điều hành.

Về Công tác kiểm tra kiểm soát

- Phối hợp với Ban kiểm soát rà soát quy trình kiểm tra kiểm soát phù hợp, từ khâu tiền kiểm tới hậu kiểm nhằm giúp lãnh đạo được kịp thời và sâu sát với hoạt động công ty, cũng như hỗ trợ tích cực từ phía HĐQT. Đảm bảo triển khai đúng tiến độ các dự án.

Với mục tiêu, giải pháp trọng tâm trên, HĐQT tin rằng Sacomreal hoàn toàn có khả năng hoàn thành tốt kế hoạch năm 2016, và tiến đến hoàn thành chiến lược 5 năm 2016-2020.

San sẻ những yêu thương

CHÚNG TÔI CÙNG CHUNG NHAU MỘT NIỀM TIN, ƯỚC MUỐN SẼ CHIA VÀ DÙNG XÂY CUỘC SỐNG MỚI TỐT ĐẸP HƠN, TẠI NHỮNG NƠI MÀ CHÚNG TÔI ĐANG VÀ SẼ ĐẾN.

TRONG CHẶNG ĐƯỜNG PHÁT TRIỂN CỦA MÌNH, CHÚNG TÔI LUÔN HƯỚNG TỚI CỘNG ĐỒNG BẰNG NHỮNG HOẠT ĐỘNG CỤ THỂ VÀ ĐẶC BIỆT TẠI MỖI DỰ ÁN MANG THƯƠNG HIỆU SACOMREAL, MỖI MỘT Ý TƯỞNG ĐƯỢC PHÁC THẢO, MỖI MỘT CÔNG TRÌNH ĐƯỢC XÂY DỰNG ĐỀU HƯỚNG TỚI CỘNG ĐỒNG BẰNG SỰ THẤU HIỂU, SẼ CHIA GIÁ TRỊ SỐNG TỐT ĐẸP NHẤT.



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2015 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ 2016

CĂN CỨ VÀO:

- Luật Doanh Nghiệp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2015 trên các nội dung chính như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHUNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị trong việc áp dụng các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh, kiểm tra tính hiệu quả của công tác điều hành kinh doanh của công ty.
- Kiểm tra các chứng từ kế toán về tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; Kiểm soát sự tuân thủ các chế độ chính sách hiện hành; Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng, báo cáo tài chính năm 2015 trước và sau kiểm toán.
- Kiểm tra, giám sát đối với các Công ty trực thuộc, các Ban Quản lý dự án về tính tuân thủ các quy phạm pháp luật, quy chế-quy trình trong các hoạt động nghiệp vụ của công ty;
- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án đầu tư và quyết toán đầu tư. Đối chiếu với các văn bản pháp luật về xây dựng cơ bản trong việc mời thầu, chọn thầu và thực hiện quyết toán từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn đầu tư và đưa vào khai thác.
- Trong năm 2015, Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện tổng cộng 54 cuộc kiểm tra và phúc tra. Trong đó có 24 cuộc kiểm tra về tính tuân thủ, hoạt động và báo cáo tài chính; 30 cuộc kiểm tra chuyên ngành về quản lý đầu tư xây dựng; Ngoài ra, còn thực hiện 14 Báo cáo về các sự vụ sự việc phát sinh tại hiện trường trong quá trình kiểm tra, kiểm soát;

TRONG NĂM 2015, BAN KIỂM SOÁT ĐÃ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN TỔNG CỘNG 54 CUỘC KIỂM TRA VÀ PHÚC TRA. TRONG ĐÓ CÓ 24 CUỘC KIỂM TRA VỀ TÍNH TUÂN THỦ, HOẠT ĐỘNG VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH; 30 CUỘC KIỂM TRA CHUYÊN NGÀNH VỀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG;

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2015

Ban kiểm soát thống nhất các nội dung của Báo cáo tài chính Công ty và Báo cáo hợp nhất năm 2015 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng tài chính-kế toán công ty lập, đã được Công ty TNHH KPMG kiểm toán.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

1. Về kết quả sản xuất kinh doanh Công ty năm 2015

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	754,688	780,605	103,43 %
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	683,789	701,285	102,56 %
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	70,899	79,320	111,88 %
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	55,301	61,524	111,25 %

2. Về Kết quả phát hành cổ phiếu tăng Vốn Điều lệ của Công ty

Đại hội đồng cổ đông của Cty ngày 27/04/2014 đã phê duyệt cho việc tăng Vốn Điều lệ với 02 phương án: (i) Phát hành cổ phiếu thưởng & (ii) Chào bán cho Cổ đông hiện hữu. Kết quả thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng Vốn Điều lệ trong năm 2015 như sau:

- + Tăng từ việc phát hành cổ phiếu thưởng: 93.822.220.000đ (tương ứng 9.382.222 cổ phiếu)
- + Tăng từ việc góp vốn của Cổ đông: 500.306.450.000đ (tương ứng 50.030.645 cổ phiếu)

Vốn Điều lệ hiện hữu: 2.170.691.340đ (từ 1.576.563.360đ tăng thêm 594.127.980.000đ)



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2015 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ 2016

(tiếp theo)

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT & BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Năm 2015 cũng là năm Công ty khởi động đồng loạt các dự án tại các Quận 1,5,7,10, Tân Bình và Tân Phú để đón đầu thị trường hồi phục với 3 phân khúc. Phân khúc phức hợp có dòng sản phẩm Jamona (như: Jamona City, Jamona Golden Silk, Jamona Home Resort); Phân khúc cao cấp có dòng sản phẩm Charmington (Charmington La Pointe, Charmington Plaza) và Phân khúc tầm trung có chuỗi dự án Carillon (Carillon 3,4,5,6). Với quyết tâm “1 tháng ra sản phẩm” của Ban lãnh đạo Công ty Sacomreal đã bước đầu mang đến những kết quả thành công và đã bán được 1.402 sản phẩm/1.662 SP đạt 84% kế hoạch.

1. Đối với hoạt động của Hội đồng quản trị

- Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn và phù hợp với chủ trương, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và hoàn toàn tuân thủ Điều lệ của Cty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành;
- Hội đồng quản trị đã đưa ra những định hướng phát triển chiến lược sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển trung - dài hạn mang tính chiến lược, được hoạch định hoàn chỉnh, có cơ sở thuyết phục và tính khả thi cao. Đồng thời có sự kiên quyết trong công tác quản lý & điều hành với khẩu hiệu “QUYẾT LIỆT & TRIỆT ĐỂ” đã nâng cao tính chuyên môn và tinh thần trách nhiệm của tất cả cán bộ nhân viên trong toàn hệ thống Sacomreal.

2. Đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- Cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Cty đã có những chỉ đạo rất sát sao và quyết liệt trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình. Ban Kiểm soát đánh giá cao những cố gắng của Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh, cũng như ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường trong bối cảnh vô cùng khó khăn;
- Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chỉ đạo cán bộ nhân viên tiết kiệm chi phí, ổn định và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh. Tích cực thực hiện công tác tái cấu trúc Cty, cơ cấu tuổi nợ, cơ cấu nguồn vốn nhằm cải thiện và tiết giảm chi phí tài chính một cách tốt nhất.
- Ban Tổng Giám đốc đã sửa đổi và ban hành bổ sung các chính sách, quy định quản trị nội bộ giúp cho hoạt động của Công ty được chuyên nghiệp, thuận lợi và hiệu quả hơn.

IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2016

Trong công tác kiểm tra kiểm soát, Ban Kiểm soát luôn được sự ủng hộ và phối hợp thật tốt từ Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Để đảm bảo cho công tác kiểm tra, kiểm soát ngày càng hoàn thiện hơn theo đúng quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã lên kế hoạch làm việc năm 2016 như sau:

- Kiểm soát chi phí, và ghi nhận doanh thu để hoạt động kinh doanh của Công ty đạt được hiệu quả; Kiểm tra tính hiệu quả và an toàn trong việc sử dụng vốn của các khoản mục đầu tư, tính khả thi của các dự án; Soát xét nội dung và việc thực hiện hợp đồng, tiến độ thi công, hồ sơ quyết toán các hạng mục hoàn thành; Giám sát hoạt động bán hàng và bàn giao sản phẩm ...;
- Đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát thực địa tại các dự án. Tập trung kiểm tra tính tuân thủ quy trình, chú trọng công tác thực hiện pháp lý dự án. Thường xuyên theo dõi, kiểm tra và giám sát quá trình chuẩn bị, triển khai và quyết toán các dự án đầu tư đã được phê duyệt;
- Tiếp tục đẩy mạnh mô hình kiểm soát viên chuyên trách tại các Công ty trực thuộc; Giám sát tình hình sử dụng vốn đầu tư tại các Cty con, Cty liên kết;
- Tăng cường công tác tham mưu, đánh giá rủi ro trong việc thực hiện các văn bản pháp lý Nhà nước về hoạt động đầu tư KD trong xây dựng, BĐS. Tiếp tục kiện toàn Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát; thường xuyên và đẩy mạnh công tác kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Cty.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 2015 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ 2016

(tiếp theo)



V. KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Với tốc độ phát triển về quy mô hoạt động của Công cổ phần địa ốc Sài Gòn Thương Tín ngày càng lớn mạnh, đồng thời phát huy những kết quả đạt được trong năm 2015 và để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh một cách tốt nhất cho năm 2016, Ban Kiểm soát có một số kiến nghị như sau:

1. Xây dựng chính sách bán hàng hợp lý, mở rộng đối tượng khách hàng theo nhu cầu thị trường; Tăng cường đội ngũ bán hàng theo cơ cấu sản phẩm phù hợp với từng thời điểm tương ứng; Đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu, xây dựng kế hoạch kinh doanh, chiến lược Marketing phù hợp;

2. Cần theo dõi và giám sát chặt tiến độ thi công của Nhà thầu, đảm bảo công tác thi công hoàn thành theo đúng kế hoạch. Tập trung đẩy nhanh tiến độ pháp lý của các dự án; Xây dựng, đào tạo, tuyển dụng đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả kinh tế đặc biệt nhân sự triển khai thực hiện dự án;

3. Tiếp tục tăng cường hơn nữa trong công tác kiểm tra giám sát, kiểm soát nội bộ, rà soát sửa đổi, bổ sung kịp thời quy chế quản lý tại các phòng ban, tại các ban quản lý dự án, các Công ty thành viên, Công ty liên doanh-liên kết nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và quy chế quản trị và điều hành của Công ty, đảm bảo quy chế quản trị và điều hành xuyên suốt toàn hệ thống ...

Vì cộng đồng Kiến tạo an cư

TRÊN HÀNH TRÌNH THỰC HIỆN SỨ MỆNH KINH DOANH CỦA MÌNH - SACOMREAL LUÔN HƯỚNG MỌI HOẠT ĐỘNG VÌ MỤC ĐÍCH PHỤC VỤ CỘNG ĐỒNG, CHIA SẼ VÀ KIẾN TẠO CUỘC SỐNG CHẤT LƯỢNG, PHỒN VINH.

TRẢI DÀI TRÊN MỌI MIỀN ĐẤT NƯỚC NƠI IN DẤU NHỮNG BƯỚC CHÂN CHÚNG TÔI ĐI QUA LÀ NHỮNG CÔNG TRÌNH CHẤT LƯỢNG, NHỮNG CÔNG VIÊN XANH MÁT, NHỮNG CÂY CẦU, VIỆN DƯỠNG LÃO, TRƯỜNG HỌC... LẠI MỌC LÊN. NHƯ MỘT LỜI TUYÊN HỨA TẤT CẢ MỤC ĐÍCH KINH DOANH ĐỀU MANG SỨ MỆNH PHỤC VỤ CỘNG ĐỒNG.



CHARMINGTON
LA POINTE
Vị thế định thành công



**CHARMINGTON
LA POINTE**
181 Cao Thắng,
P.5, Q.10, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

4.998m²

Tổng mức đầu tư

429tỷ đồng

Mật độ xây dựng

55%

Diện tích sàn xây dựng

34.972m²

Tổng số sản phẩm

508 căn



**CHARMINGTON
PLAZA**

*Giao lộ Tân Đà - Võ Văn Kiệt
Hải Thượng Lãn Ông,
P. 10, Q. 5,
Tp. Hồ Chí Minh*

Tổng diện tích khu đất

5.077 m²

Tổng mức đầu tư

1.368 tỷ đồng

Mật độ xây dựng

52.8%

Diện tích sàn

55.379m²

Tiến độ dự án

Đang hoàn thiện pháp lý



**JAMONA
HOME RESORT**

Đường số 12, P. Hiệp Bình Phước,
Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

91.966m²

Tổng mức đầu tư

410 tỷ đồng

Mật độ xây dựng

32.38%

Diện tích sàn

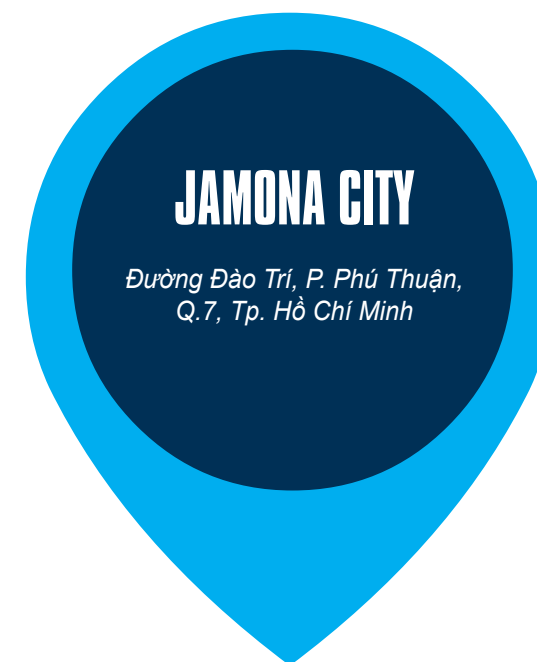
100.904m²

Tiến độ của dự án

Đã bán hết



JAMONA CITY
Đắc Thủy Hòa Viên



JAMONA CITY

Đường Đào Trí, P. Phú Thuận,
Q.7, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất **105.593 m²**
Tổng mức đầu tư **3.456 tỷ đồng**

Mật độ xây dựng 35.0%
Diện tích sàn
- Khu chung cư 112.996 m²
- Khu Sky Villas 18.212 m²
- Khu đất nền 21.078 m²

Tiến độ dự án
- Xây dựng HTKT toàn khu (80%)
- Đang triển khai xây dựng khu cao tầng

**JAMONA
GOLDEN SILK**

28 Bùi Văn Ba,
P. Tân Thuận Đông, Quận 7,
Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất
Tổng mức đầu tư

76.820,8m²
1150 tỷ đồng

Mật độ xây dựng

- Khu cao tầng 46.6%
- Khu thấp tầng 38.6%

Diện tích sàn

- Khu cao tầng 37.382 m²
- Khu thấp tầng 29.623 m²

Tiến độ của dự án

Đang thi công hạ tầng kỹ thuật



Carillon
APARTMENT
Thanh âm hạnh phúc



**CARILLON 1
APARTMENT**

171A Hoàng Hoa Thám, P. 13,
Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

7.834m²

Tổng mức đầu tư

630tỷ đồng

Mật độ xây dựng
Diện tích sàn
Tiến độ của dự án

44.4%
49.702m²
Đã hoàn thành việc giao nhà

**CARILLON 3
APARTMENT**

171C Hoàng Hoa Thám, P. 13,
Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất
Tổng mức đầu tư

1.283m²
135tỷ đồng

Mật độ xây dựng 45%
Diện tích sàn 10.944m²
Tiến độ của dự án Đang xây dựng



Carillon4
APARTMENT
Thanh âm hạnh phúc



**CARILLON4
APARTMENT**

291/2 Lũy Bán Bích, P. Hòa Thạnh,
Q. Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất **3.029m²**
Tổng mức đầu tư **276 tỷ đồng**

Mật độ xây dựng 39.5%
Diện tích sàn 25.392m²
Tiến độ của dự án Trong giai đoạn thiết kế

Belleza

APARTMENT



BELLEZA APARTMENT

Phạm Hữu Lâu, P. Phú Mỹ,
Q.7, Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất

49.640 m²

Tổng mức đầu tư

1.320 tỷ đồng

Mật độ xây dựng
Diện tích sàn
Tiến độ của dự án

42.5%
278.642 m²
Đã hoàn thành việc giao nhà

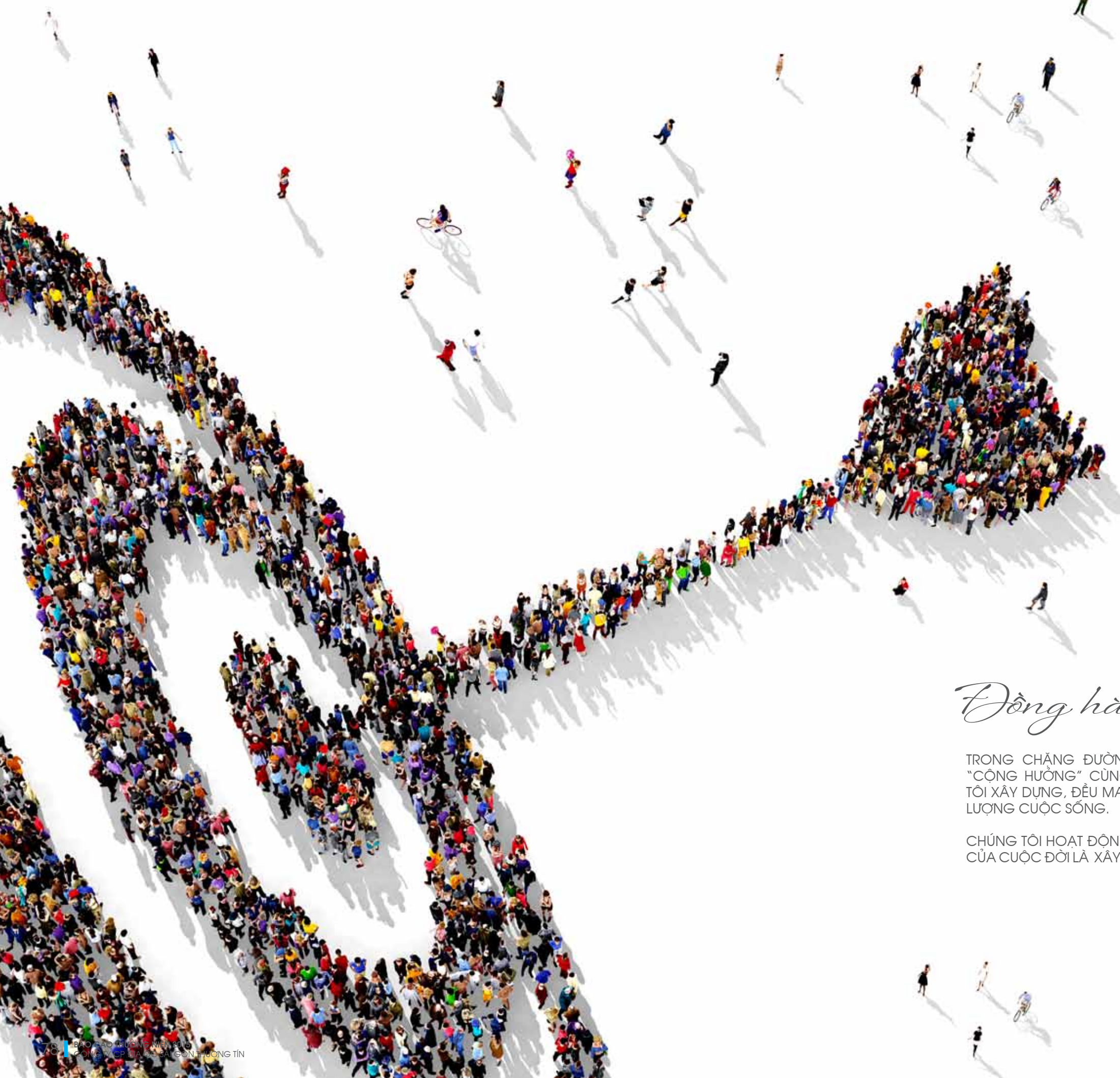


BÌNH TÂY

621 Phạm Văn chí, P.7, Q. 6,
Tp. Hồ Chí Minh

Tổng diện tích khu đất	30.000 m ²
Dự kiến mở rộng theo quy hoạch của Thành phố	227.800 m ²
Tổng mức đầu tư	5.820 tỷ đồng

Tiến độ dự án Đang xúc tiến công tác pháp lý



Đồng hành cùng phát triển

TRONG CHẶNG ĐƯỜNG PHÁT TRIỂN, SACOMREAL ĐỀ CAO YẾU TỐ "CÔNG HƯỜNG" CÙNG PHÁT TRIỂN. Ở NHỮNG CÔNG TRÌNH CHÚNG TÔI XÂY DỰNG, ĐỀU MANG ĐẬM DẤU ẤN NHÂN VĂN: NÂNG TẦM CHẤT LƯỢNG CUỘC SỐNG.

CHÚNG TÔI HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ, PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VỚI SỨ MỆNH CỦA CUỘC ĐỜI LÀ XÂY DỰNG MỘT CUỘC SỐNG BÌNH YÊN HẠNH PHÚC,...



KPMG Limited Branch
 10th Floor, Sun Wah Tower
 115 Nguyen Hue Street, District 1, Ho Chi Minh City, The Socialist Republic of Vietnam
 Telephone : +84(8) 3821 9266
 Fax : +84(8) 3821 9267
 Internet : www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.


Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

(a) Báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 57 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và

(b) Tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị


 Ông Phạm Nhật Vinh
 Chủ tịch

Ông Phạm Nhật Vinh
 Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
 Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày tháng năm 2016, được trình bày từ trang 5 đến trang 57.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 01 – DN

Ý kiến của kiểm toán viên

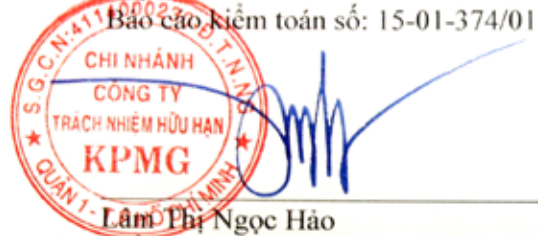
Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 15-01-374/01

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 15-01-374/01



Lâm Thị Ngọc Hào
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0866-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2016

Lâm Thị Ngọc Hào
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0866-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2016

Nguyễn Thanh Nghị
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0304-2013-007-1

Nguyễn Thanh Nghị
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0304-2013-007-1

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VNĐ	1/1/2015 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.293.744.990.809	3.213.455.162.067
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	122.761.009.012	32.605.302.356
Tiền	111		15.453.534.920	27.605.302.356
Các khoản tương đương tiền	112		107.307.474.092	5.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6(a)	53.129.213.049	40.678.750.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.105.831.453.793	1.058.775.548.924
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	158.896.671.037	166.725.749.464
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		211.449.188.087	108.502.036.381
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8(a)	545.576.145.000	488.242.644.476
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	276.129.039.669	366.524.708.603
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(86.219.590.000)	(71.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	11	2.000.523.074.013	2.070.102.551.340
Hàng tồn kho	141		2.003.823.667.763	2.073.605.645.090
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.300.593.750)	(3.503.093.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		11.500.240.942	11.293.009.447
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.228.813.307	1.542.959.241
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	174.652.231
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18(b)	10.271.427.635	9.575.397.975
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		1.310.384.785.823	1.678.757.658.327
Các khoản phải thu dài hạn	210		230.949.146.290	178.999.820.714
Phải thu về cho vay dài hạn	215	8(b)	11.212.097.032	189.163.736
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	219.737.049.258	178.810.656.978

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VNĐ	1/1/2015 VNĐ
Tài sản cố định	220		5.219.353.611	6.370.977.695
Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.562.761.621	2.090.135.091
<i>Nguyên giá</i>	222		12.946.754.635	13.279.060.963
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(11.383.993.014)	(11.188.925.872)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	13	1.019.684.809	1.180.687.669
<i>Nguyên giá</i>	225		1.288.022.909	1.288.022.909
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(268.338.100)	(107.335.240)
Tài sản cố định vô hình	227	14	2.636.907.181	3.100.154.935
<i>Nguyên giá</i>	228		6.062.838.880	6.062.838.880
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(3.425.931.699)	(2.962.683.945)
Bất động sản đầu tư	230	15	97.598.256.096	105.058.926.862
<i>Nguyên giá</i>	231		107.476.157.117	112.649.766.776
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(9.877.901.021)	(7.590.839.914)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6(b)	911.109.434.745	1.378.523.353.653
Đầu tư vào công ty con	251		619.806.481.114	1.165.668.926.130
Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	252		24.761.500.000	97.567.857.143
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		364.149.003.156	258.102.280.715
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(97.607.549.525)	(142.815.710.335)
Tài sản dài hạn khác	260		65.508.595.081	9.804.579.403
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	1.980.213.912	7.326.798.150
Tài sản dài hạn khác	268		63.528.381.169	2.477.781.253
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.604.129.776.632	4.892.212.820.394

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VNĐ	1/1/2015 VNĐ
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.514.217.130.039	2.358.444.530.807
Nợ ngắn hạn	310		1.182.615.460.374	994.572.072.519
Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	147.915.358.910	105.957.608.208
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		665.997.803.477	402.625.543.833
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18(a)	10.596.378.611	6.420.271.672
Phải trả người lao động	314		991.728.615	4.891.859.740
Chi phí phải trả	315	19	80.969.184.309	125.909.947.752
Phải trả ngắn hạn khác	319	20	132.984.898.994	43.511.262.453
<i>Vay ngắn hạn và nợ thuê tài chính</i>	320	21(a)	128.428.144.316	291.382.289.689
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	322	22	14.731.963.142	13.873.289.172
Nợ dài hạn	330		331.601.669.665	1.363.872.458.288
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	1.042.657.580
Vay dài hạn và nợ thuê tài chính	338	21(b)	331.601.669.665	1.362.829.800.708
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.089.912.646.593	2.533.768.289.587
Vốn chủ sở hữu	410	23	3.089.912.646.593	2.533.768.289.587
Vốn cổ phần	411	24	2.170.691.340.000	1.576.563.360.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		442.006.044.101	535.964.998.323
Cổ phiếu quỹ	415		(11.890.000)	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418	25	91.016.324.402	85.478.951.214
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	25	17.334.915.900	14.566.229.306
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		368.875.912.190	321.194.750.744
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ trước</i>	421a		307.351.317.774	265.821.018.866
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	421b		61.524.594.416	55.373.731.878
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.604.129.776.632	4.892.212.820.394

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 02 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	154.156.014.590	327.892.776.647
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	-	23.014.358.140
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27	154.156.014.590	304.878.418.507
Giá vốn hàng bán	11	28	166.472.085.441	310.481.354.775
Lỗ gộp (20 = 10 - 11)	20		(12.316.070.851)	(5.602.936.268)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	180.350.670.006	111.047.885.356
Chi phí tài chính	22	30	299.191.883.006	109.174.070.172
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		27.938.171.434	89.949.947.169
Chi phí bán hàng	25		11.569.356.182	8.529.688.696
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	71.410.772.711	59.575.280.301
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(214.137.412.744)	(71.834.090.081)
<i>Thu nhập khác</i>	31	32	446.098.924.285	274.591.451.912
<i>Chi phí khác</i>	32	33	152.641.194.559	141.707.191.023
Lợi nhuận khác(40 = 31 - 32)			293.457.729.726	132.884.260.889
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		79.320.316.982	61.050.170.808
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	17.795.722.566	5.676.438.930
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	34	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		61.524.594.416	55.373.731.878

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2015 VNĐ	2014 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		79.320.316.982	61.050.170.808
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		3.808.115.285	4.242.224.273
Các khoản dự phòng	03		18.252.352.922	12.787.133.655
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định và BĐS đầu tư	05		1.175.882.803	609.560.358
Lỗ/(lãi) từ thanh lý các khoản đầu tư	05		120.513.806.601	(23.472.621.000)
Thu nhập lãi cho vay	05		(48.097.533.404)	(54.467.119.785)
Cổ tức	05		(269.193.000)	(33.108.144.571)
Chi phí lãi vay	06		27.938.171.434	89.949.947.169
Lãi từ hoạt động KD trước những thay đổi vốn lưu động	08		202.641.919.623	57.591.150.907
Biến động các khoản phải thu	09		(63.804.248.333)	(114.588.573.563)
Biến động hàng tồn kho	10		124.962.985.755	364.193.765.862
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		293.477.534.084	(223.487.394.913)
Biến động chi phí trả trước	12		5.660.730.172	(3.003.761.919)
			562.938.921.301	80.705.186.374
Tiền lãi vay đã trả	14		(94.202.010.385)	(64.582.725.027)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(16.185.510.226)	(12.583.523.491)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.678.699.218)	(3.340.565.803)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		447.872.701.472	198.372.053
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(338.790.909)	(1.868.373.006)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		3.967.087.671	5.137.923.801
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn	23		(12.450.463.049)	(40.678.750.000)
Tiền chi cho vay	23		(1.172.899.590.000)	(235.582.000.000)
Tiền thu hồi các khoản cho vay	24		1.104.543.156.180	195.959.928.292
Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác	25		(370.677.639.630)	(154.329.967.521)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2015 VNĐ	2014 VNĐ
Tiền thu từ thanh lý các khoản đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		770.405.999.815	212.894.451.369
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		48.020.039.507	74.607.762.948
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		370.569.799.585	56.140.975.883
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Thu từ phát hành cổ phiếu	31		500.169.025.778	-
Thu từ vay ngắn hạn và dài hạn	33		1.450.116.582.656	745.386.195.280
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.678.310.313.163)	(830.332.463.410)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(262.089.672)	(152.885.642)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(728.286.794.401)	(85.099.153.772)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	05		90.155.706.656	(28.759.805.836)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		32.605.302.356	61.365.108.192
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	122.761.009.012	32.605.302.356
CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ				
Mua các khoản đầu tư tài chính trong các đơn vị khác chưa thanh toán			57.528.017.600	
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho			55.383.508.428	115.651.684.876
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc			34.273.543.763	103.734.592.744
Bán các khoản đầu tư tài chính trong các đơn vị khác chưa thu tiền			20.847.416.800	-
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư tài chính dài hạn			19.400.000.000	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành			11.890.000	-
Cần trừ khoản vay với khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu			-	15.107.134.631
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư			-	6.453.000.515
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho			-	5.532.155.500
Cần trừ các khoản vay với cổ tức			-	1.600.000.000

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 72 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Hội đồng Quản trị
CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN
Phạm Nhật Vinh
Chủ tịch

Ông Phạm Nhật Vinh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2016



KPMG Limited Branch
 10th Floor, Sun Wah Tower
 115 Nguyen Hue Street, District 1, Ho Chi Minh City, The Socialist Republic of Vietnam
 Telephone : +84(8) 3821 9266
 Fax : +84(8) 3821 9267
 Internet : www.kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày tháng năm 2016, được trình bày từ trang 5 đến trang 72

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 15-01-374/01

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Việt Nam
 Báo cáo kiểm toán số: 15-01-374/01



Lâm Thị Ngọc Hào
 Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 0866-2013-007-1
 Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2016

Lâm Thị Ngọc Hào
 Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 0866-2013-007-1
 Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2016

Nguyễn Thanh Nghị
 Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 0304-2013-007-1

Nguyễn Thanh Nghị
 Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
 Kiểm toán số 0304-2013-007-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VNĐ	1/1/2015 VNĐ
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.961.764.496.200	4.014.917.283.604
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	8	147.068.884.493	38.366.513.488
Tiền	111		27.761.410.401	33.366.513.488
Các khoản tương đương tiền	112		119.307.474.092	5.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9(a)	53.129.213.049	40.678.750.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.003.599.183.993	1.235.442.001.830
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10	131.096.421.443	194.198.312.793
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		220.488.460.478	111.241.962.969
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	11(a)	452.950.000.000	513.120.644.476
Phải thu ngắn hạn khác	136	12(a)	285.416.098.630	488.232.878.150
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	13	(86.351.796.558)	(71.351.796.558)
Hàng tồn kho	140	14	2.735.175.881.690	2.679.161.416.680
Hàng tồn kho	141		2.738.476.475.440	2.682.664.510.430
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.300.593.750)	(3.503.093.750)
Tài sản ngắn hạn khác	150		22.791.332.975	21.268.601.606
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.462.870.105	1.614.166.268
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.591.954.249	8.044.044.321
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	23(b)	11.736.508.621	11.610.391.017
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		1.044.987.539.907	1.389.311.932.836
Các khoản phải thu dài hạn	210		230.950.146.290	178.999.820.714
Phải thu về cho vay dài hạn	215	11(b)	11.212.097.032	189.163.736
Phải thu dài hạn khác	216	12(b)	219.738.049.258	178.810.656.978

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VNĐ	1/1/2015 VNĐ
Tài sản cố định	220		6.382.121.901	7.651.070.443
Tài sản cố định hữu hình	221	15	2.558.198.245	3.236.327.839
<i>Nguyên giá</i>	222		26.841.539.043	27.220.020.198
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(24.283.340.798)	(23.983.692.359)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	16	1.019.684.809	1.180.687.669
<i>Nguyên giá</i>	225		1.288.022.909	1.288.022.909
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(268.338.100)	(107.335.240)
Tài sản cố định vô hình	227	17	2.804.238.847	3.234.054.935
<i>Nguyên giá</i>	228		6.461.585.080	6.419.051.280
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(3.657.346.233)	(3.184.996.345)
Bất động sản đầu tư	230	18	113.742.145.981	146.108.394.307
<i>Nguyên giá</i>	231		125.194.567.118	155.247.127.963
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(11.452.421.137)	(9.138.733.656)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	2.223.289.355
Xây dựng cơ bản dở dang	242	19	-	2.223.289.355
Đầu tư tài chính dài hạn	250	9(b)	611.466.439.253	797.883.515.168
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		184.046.101.459	157.868.649.745
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		427.420.337.794	640.307.180.009
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(292.314.586)
Tài sản dài hạn khác	260		82.446.686.482	256.445.842.849
Chi phí trả trước dài hạn	261	20	1.632.538.695	6.975.680.199
Tài sản dài hạn khác	268		66.459.696.050	2.213.082.909
Lợi thế thương mại	269	21	14.354.451.737	247.257.079.741
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.006.752.036.107	5.404.229.216.440

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (Tiếp theo)

Mẫu B 01 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.963.566.311.215	3.087.475.978.111
Nợ ngắn hạn	310		1.524.915.601.259	1.554.052.314.115
Phải trả người bán ngắn hạn	311	22	123.814.380.742	84.220.157.840
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.007.968.018.460	506.166.640.059
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23(a)	31.795.687.310	104.788.118.453
Phải trả người lao động	314		5.329.954.823	7.247.180.376
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	87.915.295.919	135.231.280.019
Phải trả khác ngắn hạn	319	25	134.290.282.843	83.678.038.799
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	120.889.046.287	619.442.610.050
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	27	12.912.934.875	13.278.288.519
Nợ dài hạn	330		438.650.709.956	1.533.423.663.996
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	1.042.657.580
Phải trả dài hạn khác	337		1.027.325.000	620.459.797
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	435.519.150.257	1.506.157.994.277
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	28	2.104.234.699	25.602.552.342
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		3.043.185.724.892	2.316.753.238.329
Vốn chủ sở hữu	410	29	3.043.185.724.892	2.316.753.238.329
Vốn cổ phần	411	30	2.170.691.340.000	1.576.563.360.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		442.006.044.101	535.964.998.323
Cổ phiếu quỹ	415		(11.890.000)	-
Quỹ đầu tư và phát triển	418	31	92.031.159.126	86.555.933.748
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	31	17.334.915.900	14.566.229.306
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		285.263.381.517	70.477.118.331
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>86.276.289.148</i>	<i>43.936.451.873</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>198.987.092.369</i>	<i>26.540.666.458</i>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.870.774.248	32.625.598.621
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.006.752.036.107	5.404.229.216.440

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 02 - DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	158.897.688.971	711.474.706.510
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	-	23.014.358.140
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	33	158.897.688.971	688.460.348.370
Giá vốn hàng bán	11	34	140.559.273.003	553.474.204.425
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		18.338.415.968	134.986.143.945
Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	246.520.461.368	101.037.272.260
Chi phí tài chính	22	36	263.310.304.506	131.561.530.061
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		36.272.150.681	116.882.756.388
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	24		25.582.043.694	(24.107.716.849)
Chi phí bán hàng	25		28.720.576.168	43.382.541.036
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	97.595.422.962	111.912.338.304
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		(99.185.382.606)	(74.940.710.045)
Thu nhập khác	31	38	448.186.512.443	275.607.965.576
Chi phí khác	32	39	153.624.666.966	144.258.061.071
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		294.561.845.477	131.349.904.505
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		195.376.462.871	56.409.194.460
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	40	20.725.700.753	20.697.935.053
(Lợi ích)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	40	(23.498.317.643)	6.679.047.732
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		198.149.079.761	29.032.211.675
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		198.149.079.761	29.032.211.675
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		198.987.092.369	26.540.666.458
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(838.012.608)	2.491.545.217
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	986	110

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		195.376.462.871	56.409.194.460
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		19.126.505.239	48.305.236.198
Các khoản dự phòng	03		14.707.685.414	8.283.332.906
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định và BĐS đầu tư	05		(1.416.151.717)	605.606.556
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	05		-	4.805.859
Lỗ từ thanh lý công ty con (Thuyết minh 7(a))=	05		211.567.792.816	-
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b)(*))	05		(115.781.292.125)	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(85.007.578.565)	(36.693.505.995)
Chia (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	05		(25.582.043.694)	24.107.716.849
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(45.462.086.578)	(56.645.484.912)
Cổ tức	05		(269.193.000)	(7.692.676.000)
Chi phí lãi vay	06		36.272.150.681	116.882.756.388
Lãi từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		203.532.251.342	153.566.982.309
Biến động các khoản phải thu	09		17.291.531.279	(124.693.911.368)
Biến động hàng tồn kho	10		23.551.493.229	419.884.865.682
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		568.664.850.423	(211.077.755.505)
Biến động chi phí trả trước	12		5.451.900.423	(3.152.111.212)
			818.492.026.696	234.528.069.906
Tiền lãi vay đã trả	13		(193.667.086.440)	(107.942.413.483)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(29.850.542.842)	(25.468.795.159)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(6.132.108.246)	(4.225.807.533)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		588.842.289.168	96.891.053.731

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định	21		(443.068.182)	(6.572.978.782)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và BĐS đầu tư	22		6.559.122.191	5.274.287.437
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn	23		(12.450.463.049)	(40.678.750.000)
Tiền chi cho vay	23		(1.092.091.128.000)	(264.310.000.000)
Tiền thu hồi các khoản cho vay	24		1.114.672.570.180	199.809.928.292
Tiền chi đầu tư thêm vào các công ty con (Thuyết minh 6)	25		(60.540.000.000)	(9.930.942.521)
Tiền chi đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b))	25		(50.118.000.000)	-
Tiền chi đầu tư vào các đơn vị khác	25		(63.072.171.039)	(41.959.263.195)
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con (Thuyết minh 7(a))	26		278.581.237.814	-
Tiền thu từ thanh lý một phần các công ty con (Thuyết minh 7(b))	26		61.242.620.000	53.040.000.000
Tiền thu từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh 9(b)(*))	26		273.601.000.000	-
Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		110.382.714.554	55.127.451.369
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		49.363.154.930	51.370.659.504
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		615.687.589.399	1.170.392.104
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		500.169.025.778	-
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát	32		(474.103.221)	-
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		1.543.821.959.351	770.205.940.118
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.139.082.299.798)	(942.844.797.676)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(262.089.672)	-

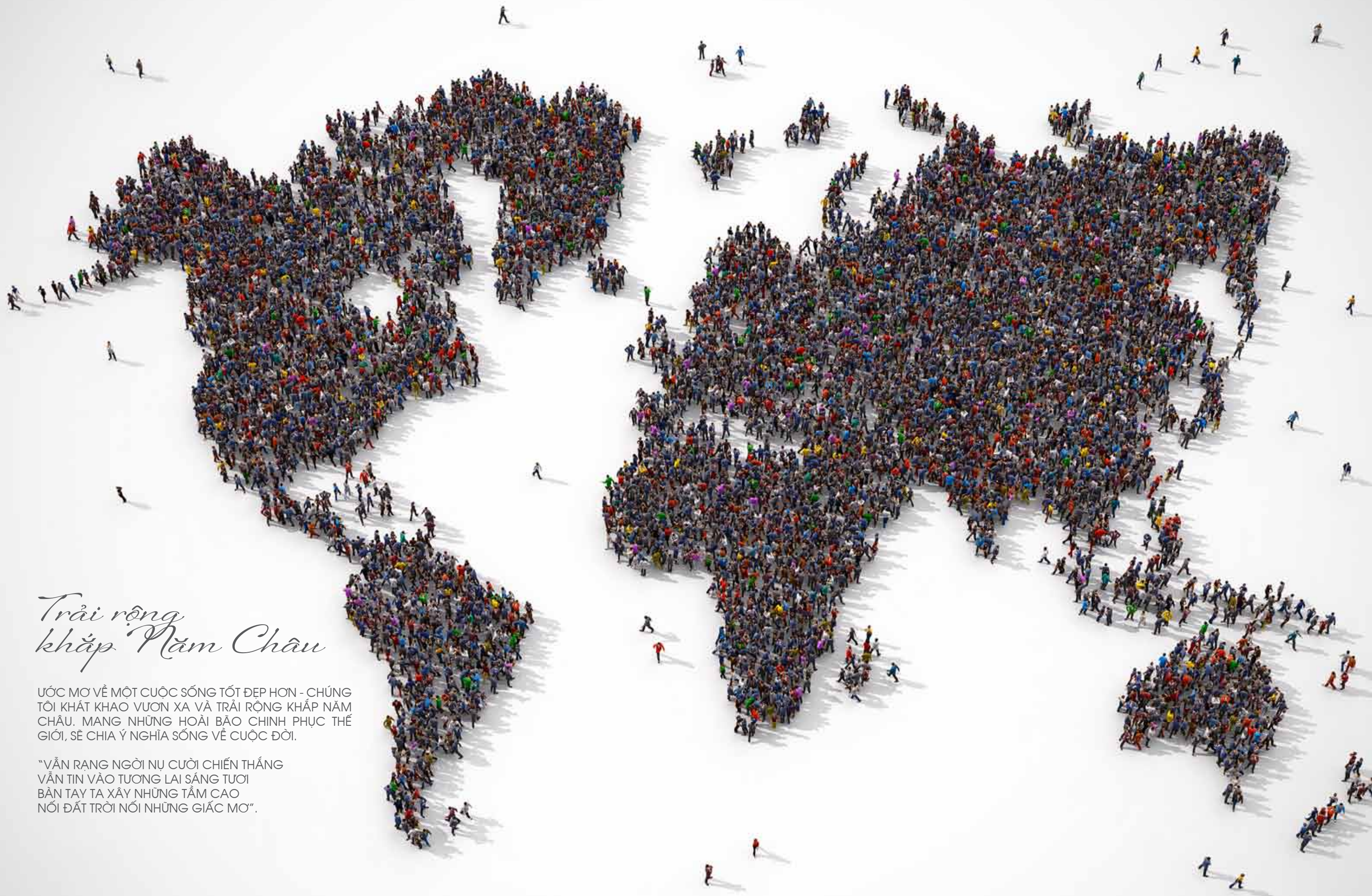
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.095.827.507.562)	(172.638.857.558)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		108.702.371.005	(74.577.411.723)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		38.366.513.488	112.943.925.211
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	8	147.068.884.493	38.366.513.488
CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ				
Mua các khoản đầu tư tài chính trong các đơn vị khác chưa thanh toán			57.528.017.600	-
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho			80.395.994.930	159.859.558.261
Chuyển lãi vay phải trả sang khoản vay gốc			37.330.022.336	118.238.568.610
Thanh lý công ty con chưa thu tiền (Thuyết minh 7(a))			16.347.700.800	-
Thanh lý một phần công ty con chưa thu tiền (Thuyết minh 7(b))			4.499.716.000	-
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư tài chính dài hạn			19.400.000.000	-
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho			2.223.289.355	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành			11.890.000	-
Cần trừ khoản vay với khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu			-	15.107.134.631
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư			-	31.331.951.701
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho			-	5.532.155.500
Cần trừ các khoản vay với cổ tức			-	1.600.000.000





Trải rộng khắp Năm Châu

ƯỚC MƠ VỀ MỘT CUỘC SỐNG TỐT ĐẸP HƠN - CHÚNG TÔI KHÁT KHAO VƯƠN XA VÀ TRẢI RỘNG KHẮP NĂM CHÂU. MANG NHỮNG HOÀI BẢO CHINH PHỤC THẾ GIỚI, SẼ CHIA Ý NGHĨA SỐNG VỀ CUỘC ĐỜI.

“VĂN RẠNG NGỒI NỤ CƯỜI CHIẾN THẮNG
VẮN TIN VÀO TƯƠNG LAI SÁNG TƯƠI
BÀN TAY TA XÂY NHỮNG TẦM CAO
NỔI ĐẤT TRỜI NỔI NHỮNG GIẤC MƠ”.