

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, thay đổi lần thứ 24 ngày 15/03/2016)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- **Mã cổ phiếu:** SCR
- **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
- **Tổng số lượng niêm yết:** 217.069.134 cổ phiếu
- **Tổng giá trị niêm yết:** 2.170.691.340.000 đồng (theo mệnh giá)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

- Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: Tầng 10 – Tòa nhà Sun Wah – 115 Nguyễn Huệ - Quận 1 – Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84 - 8) 3821 9266 Fax: (84 - 8) 3821 9267

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

- Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha
- Địa chỉ: Số 2 – Phạm Ngũ Lão – Hoàn Kiếm – Hà Nội
- Điện thoại: (84 - 4) 3933 4666 Fax: (84 - 4) 3933 4668

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
1. Rủi ro về kinh tế	5
2. Rủi ro luật pháp	7
3. Rủi ro về đặc thù ngành.....	8
4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu.....	9
5. Rủi ro khác	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	10
1. Tổ chức đăng ký niêm yết	10
2. Tổ chức tư vấn:.....	10
III. CÁC KHÁI NIỆM:.....	11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	12
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	31
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	31
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông	37
5. Danh sách những Công ty mẹ, Công ty con của tổ chức niêm yết.....	38
6. Hoạt động kinh doanh	40
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và 6 tháng đầu năm 2016	55
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	61
9. Chính sách đối với người lao động:	64
10. Chính sách cổ tức:	68
11. Tình hình tài chính:	69
12. Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	77
13. Tài sản:	98
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016, 2017, 2018:	98

15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:	100
16.	Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty	101
17.	Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán niêm yết	101
V.	CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	101
1.	Loại chứng khoán:	101
2.	Mệnh giá:	101
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết:	101
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	101
5.	Phương pháp tính giá.....	101
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:	103
7.	Các loại thuế có liên quan	104
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN.....	106
1.	Tổ chức tư vấn:	106
2.	Tổ chức Kiểm toán:	106
VII.	PHỤ LỤC	107

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro vốn có và nó tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến các thành phần kinh tế, ngành nghề hay cụ thể là các doanh nghiệp. Những rủi ro này được hình thành từ sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế như: Tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái v.v...

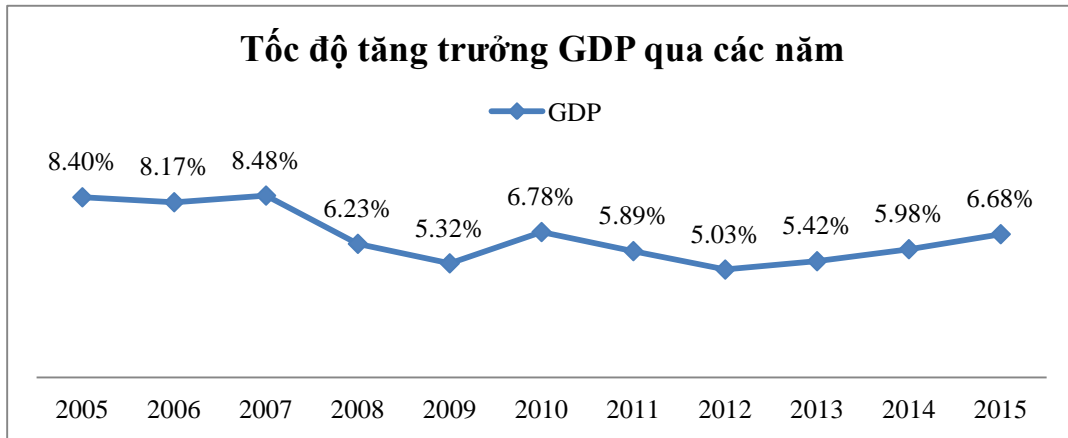
o *Tốc độ tăng trưởng kinh tế:*

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam ảnh hưởng trực tiếp và mạnh mẽ đến tốc độ tăng trưởng của ngành Bất động sản, đặc biệt là Xây dựng - Kinh doanh bất động sản. Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ, ổn định sẽ kéo theo sự gia tăng nhu cầu về cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt bao gồm nhà xưởng, văn phòng cho thuê, các công trình xây dựng công cộng, nhà ở v.v... Ngược lại khi nền kinh tế có sự bất ổn hay suy thoái sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng và tác động xấu đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của ngành nói chung và Công ty nói riêng.

Trong những năm gần đây, nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng không nhỏ từ cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu năm 2008, gần đây nhất là cuộc khủng hoảng nợ công Châu Âu, sự sụt giảm của giá dầu thế giới. Trước bối cảnh kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, Chính phủ Việt Nam đã có những chính sách điều hành kinh tế vĩ mô đúng hướng. Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê thì tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2015 đạt 6,68%, cao hơn mức tăng trưởng 5,98% của năm 2014 và 5,42% của năm 2013. Năm 2015 là năm mức tăng trưởng kinh tế cao nhất trong 5 năm trở lại đây, điều này cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang có dấu hiệu phục hồi.

Dự báo nền kinh tế Việt Nam trong năm 2016 sẽ tiếp tục xu hướng phục hồi đà tăng trưởng nhờ sức tăng của tổng cầu, tiêu dùng cải thiện, đầu tư tư nhân tiếp tục phát triển do môi trường kinh tế vĩ mô cùng với những cải cách thể chế sẽ tạo dựng niềm tin của doanh nghiệp và hộ gia đình, triển vọng Hiệp định Thương mại xuyên Thái Bình Dương (TPP) sẽ mang lại nhiều lợi ích cho nền kinh tế khi mà hiệp định này đã được ký kết giữa các nước thành viên trong tháng 02/2016. Tuy nhiên, trong bối cảnh tình hình chính trị thế giới bất ổn, nền kinh tế trong nước còn tồn tại nhiều khó khăn, tăng trưởng năm 2016 được nhận định vẫn chưa thể bứt phá mạnh mẽ.

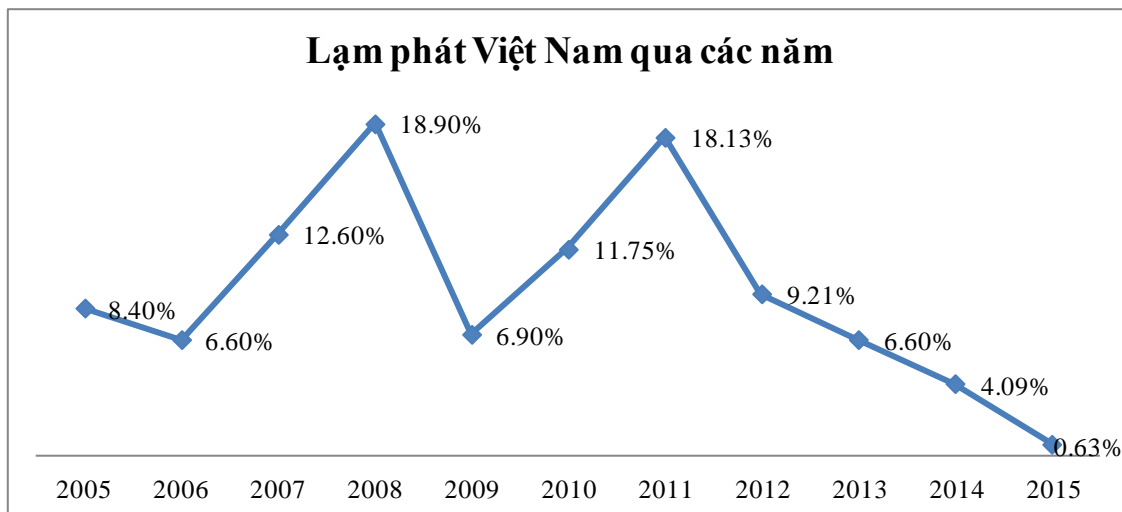
Trước những tác động từ nền kinh tế, Công ty đã xem xét một cách thận trọng trong việc hoạch định chiến lược phát triển của mình trên cơ sở hạn chế mức tối đa những tác động tiêu cực, đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Công ty.



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

○ **Rủi ro lạm phát:**

Do tác động của chính sách nới lỏng tiền tệ và kích cầu trước và sau khủng hoảng kinh tế năm 2008, lạm phát Việt Nam giai đoạn từ năm 2006 đến năm 2011 với mức lạm phát lần lượt là 18,9% và 18,13%. Lạm phát ở mức vừa phải sẽ giúp tăng trưởng kinh tế, tuy nhiên lạm phát ở mức rất cao sẽ làm mất giá đồng nội tệ, giảm sức mua, qua đó giảm tổng cầu buộc các doanh nghiệp là đối tác của Công ty phải cắt giảm kế hoạch thực hiện. Giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2014, lạm phát Việt Nam ở mức thấp và ổn định dưới 7%. Năm 2015 lạm phát xuống mức thấp nhất trong 14 năm vừa qua, ở mức 0,63% do giá dầu thế giới giảm ở mức kỷ lục và hiệu quả chính sách bình ổn giá của Nhà nước mà không phải xuất phát từ việc tổng cầu thấp, các chỉ số như: tăng trưởng kinh tế (GDP), sản xuất Công nghiệp (IPP), tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đều tăng tốt.



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty luôn chủ động sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng, dự toán được khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả đầu vào cho các dự án.

○ **Rủi ro về lãi suất:**

Đối với những doanh nghiệp trong ngành Bất động sản, vốn vay là một phần quan trọng và chiếm tỷ lệ lớn trong nguồn vốn hoạt động. Do đó, sự biến động lãi suất sẽ có tác động đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Khi lãi suất tăng lên kéo theo chi phí sử dụng vốn tăng làm lợi nhuận của Công ty giảm xuống và ngược lại.

Từ đầu năm 2012 đến nay, do mặt bằng huy động lãi suất đã giảm mạnh các doanh nghiệp trong nước đã tiếp cận được nguồn vốn vay với chi phí rẻ hơn. Trong năm 2016, Ngân hàng Nhà nước sẽ tiếp tục điều hành lãi suất chủ động, linh hoạt để điều tiết lãi suất thị trường ở mức ổn định, nhằm hỗ trợ sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

○ **Rủi ro tỷ giá hối đoái:**

Hiện nay, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa có tính chất thương mại quốc tế. Vì vậy, biến động của tỷ giá hối đoái không ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, với định hướng phát triển của nền kinh tế nói chung và của Công ty nói riêng thì việc tham gia đầu tư ở thị trường nước ngoài là điều có thể xảy ra trong tương lai gần. Vì vậy, trước những hợp đồng đầu tư ra nước ngoài, Công ty luôn chủ động nghiên cứu, đánh giá khoảng biến động của tỷ giá hối đoái có thể xảy ra để giảm thiểu rủi ro sự biến động của tỷ giá hối đoái.

2. Rủi ro luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như luật Doanh nghiệp, luật Chứng khoán, luật Bảo vệ Môi trường, các văn bản pháp luật quy định về Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản, cũng như các hoạt động kinh doanh khác của Công ty, v.v... Trên thực tế, các sắc luật này vẫn cần có sự sửa đổi cho phù hợp, chặt chẽ hơn trong thời gian tới. Việc sửa đổi các quy định này cũng sẽ tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đặc biệt là các quy định, chính sách của Chính phủ trong ngành Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản.

Tuy nhiên, có thể thấy được mặt tích cực từ những thay đổi này đó là tạo ra hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học, phù hợp với hệ thống pháp luật và thông lệ Quốc tế, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như giúp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước tiến hành thuận lợi hơn.

Để kiểm soát rủi ro về luật pháp, Công ty luôn cập nhật những thay đổi trong văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro về đặc thù ngành

Ngoài những rủi ro trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty còn phải đối mặt với các rủi ro đặc thù trong ngành Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản như rủi ro về thanh toán, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro về ghi nhận doanh thu, lợi nhuận, v.v...

○ **Rủi ro về thanh toán:**

Trong lĩnh vực Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công xây dựng của các Dự án thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Vì thế, các Công ty trong ngành phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài.

Bên cạnh đó, để thực hiện một dự án thông thường ngoài nguồn vốn tự có, vốn huy động từ ngân hàng, tổ chức tài chính thì Công ty còn huy động vốn từ các nhà đầu tư đăng ký mua sản phẩm từ dự án sau khi dự án bắt đầu triển khai xây dựng. Tuy nhiên, việc huy động thành công nguồn vốn cần thiết từ các nhà đầu tư đăng ký mua này phụ thuộc nhiều vào yếu tố thị trường bất động sản thời điểm huy động có sôi động hay không, vị trí dự án có được đánh giá cao hay không, giá chào bán sản phẩm của dự án có hợp lý hay không, v.v... điều này sẽ ảnh hưởng đến nguồn vốn đầu tư, tiến độ thi công cũng như hiệu quả của dự án thực hiện.

Đánh giá sự ảnh hưởng trên, trong quá trình hoạt động, ký kết, thực hiện hợp đồng cũng như lên kế hoạch kinh doanh từng thời điểm, các phòng ban đặc biệt là phòng Kế hoạch – Tài chính của Công ty luôn chủ động xem xét, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của các dự án, tập trung đầu tư các dự án có hiệu quả kinh tế cao, phù hợp với nhu cầu thị trường. Công ty cũng thực hiện nghiên cứu khả thi, nghiên cứu xã hội đầy đủ và thận trọng khi ra quyết định đầu tư sao cho khả năng huy động vốn từ các nhà đầu tư là cao nhất, đồng thời chuẩn bị những phương án tài trợ vốn khác sẵn sàng đáp ứng nhu cầu nguồn vốn thực hiện dự án.

○ **Rủi ro về cạnh tranh**

Việt Nam đang trong quá trình hội nhập với thế giới, vì thế nhu cầu về nhà ở, cơ sở hạ tầng ngày một lớn, đây là cơ hội cho các doanh nghiệp ngành Xây dựng. Nhưng cũng vì thế sự cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày càng tăng lên, cùng với đó là sức ép cạnh tranh từ các tổ chức nước ngoài có thế mạnh to lớn về tài chính, công nghệ.

Tuy nhiên, với sự am hiểu về thị trường cũng như sự định hướng phát triển rõ ràng, cùng với đó là chủ động trong việc áp dụng công nghệ tiên tiến vào sản xuất kinh doanh. Hơn nữa, với vị thế sẵn có trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, Công ty tin tưởng vào tiềm năng phát triển và sức cạnh tranh của mình đối với các doanh nghiệp khác trong ngành.

○ **Rủi ro về ghi nhận doanh thu, lợi nhuận:**

Theo các quy định của pháp luật hiện hành đối với hoạt động xây dựng kinh doanh bất động sản của Công ty, Công ty chỉ được ghi nhận Doanh thu, lợi nhuận của bất động sản đầu tư sau khi bắt

động sản đó đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho nhà đầu tư, đồng thời đã thực hiện chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho nhà đầu tư mà không được thực hiện ghi nhận doanh thu kể cả trong trường hợp các nhà đầu tư đã đăng ký và đặt cọc theo tiến độ hợp đồng. Bên cạnh đó, thời gian hoàn thành các dự án thường kéo dài dẫn đến việc Doanh thu, lợi nhuận của Công ty sẽ phụ thuộc nhiều vào tiến độ thi công của dự án và có thể xảy ra tình trạng doanh thu, lợi nhuận hàng năm không đảm bảo được sự ổn định.

Để hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được ổn định và phát triển, Công ty luôn có các kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, thực hiện triển khai thi công các dự án đảm bảo tính chất gói đầu, nhằm đem lại nguồn doanh thu, lợi nhuận ổn định và đảm bảo việc thực hiện chi trả cổ tức cho các cổ đông Công ty qua từng năm.

4. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Sau khi được chấp thuận niêm yết, cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín sẽ chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và giá cổ phiếu sẽ được xác định dựa theo cung cầu của thị trường. Mọi quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình hoạt động của Công ty, tình hình chính trị, xã hội; tình hình kinh tế trong nước và quốc tế; những thay đổi luật pháp có liên quan đến hoạt động của Công ty và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu Công ty sẽ là một yếu tố rủi ro khó lường trước.

5. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, v.v ... là những rủi ro bất khả kháng. Nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức đăng ký niêm yết

Ông PHẠM NHẬT VINH	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông PHẠM ĐIỀN TRUNG	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông LÂM MINH CHÂU	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát
Bà LỮ THỊ THANH TRÚC	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn:

Ông NGUYỄN QUỐC HÙNG	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha
-----------------------------	--

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín cung cấp.


III. CÁC KHÁI NIỆM:

Công ty:	Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín
Tổ chức Tư vấn:	Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha
APSC:	Tên viết tắt Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha
SACOMREAL:	Tên viết tắt Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HDQT:	Hội đồng quản trị
BĐS	Bất động sản
BKS:	Ban Kiểm soát
BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
TGD:	Tổng Giám đốc
CTCP:	Công ty cổ phần
CNĐKKD:	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
BCTC:	Báo cáo tài chính
CBNV:	Cán bộ nhân viên
UBND:	Ủy ban Nhân Dân
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
CMND:	Chứng minh Nhân Dân
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết:

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Tên tiếng Anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company
- Tên viết tắt: SACOMREAL
- Logo: 
- Vốn điều lệ đăng ký: 2.170.691.340.000 đồng (Hai ngàn một trăm bảy mươi tỷ, sáu trăm chín mươi một nghìn, ba trăm bốn mươi ngàn đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 2.170.691.340.000 đồng (Hai ngàn một trăm bảy mươi tỷ, sáu trăm chín mươi một nghìn, ba trăm bốn mươi ngàn đồng)
- Tương ứng với: 217.069.134 cổ phiếu
- Trụ sở chính: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 08, Quận 3, T.p Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 3824 9988
- Fax: (84-8) 3824 9977
- Website: www.sacomreal.com.vn
- Email: info@sacomreal.com

Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, thay đổi lần thứ 24 ngày 15/03/2016

- **Ngành nghề kinh doanh của Công ty:**

STT	Tên Ngành	Mã Ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Kinh doanh nhà, Đầu tư Xây dựng Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu Công nghiệp, khu dân cư. Cho thuê kho bãi nhà xưởng, văn phòng (Thực hiện theo Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản)	6810 (chính)
2	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.	6619

	- Chi tiết: Tư vấn Đầu tư (trừ tư vấn Tài chính, Kế toán)	
3	Giáo dục Nghề nghiệp. - Chi tiết: Đào tạo dạy nghề	8532
4	Giáo dục mầm non	8510
5	Giáo dục tiểu học - Chi tiết: Giáo dục bậc tiểu học	8520
6	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác - Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)	4520
7	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. - Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị ô tô	4530
8	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông - Chi tiết: Mua bán thiết bị ngành in	4652
9	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. - Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (không hoạt động tại trụ sở)	9329
10	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. - Chi tiết: môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất. Tư vấn Bất động sản (trừ dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý Bất động sản. Dịch vụ bán đấu giá Tài sản.	6820
11	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác - Chi tiết: Xây dựng Công trình dân dụng, kỹ thuật	4290
12	In ấn - Chi tiết: In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở)	1811
13	Bán buôn Ô tô và xe có động cơ khác - Chi tiết: mua bán Ô tô	4511
14	Hoạt động tư vấn Quản lý - Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án đầu tư.	7020
15	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320

16	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại - Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trưng bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị.	8230
17	Sản xuất vật liệu từ đất sét - Chi tiết: Sản xuất vật liệu Xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)	2392
18	Đại lý, môi giới, đấu giá - Chi tiết: Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa	4610
19	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan - Chi tiết: Lập dự án đầu tư, thẩm tra dự án đầu tư	7110
20	Hoạt động thiết kế chuyên dụng - Chi tiết: Trang trí nội thất	7410
21	Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác - Chi tiết: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên liệu phục vụ sản xuất Công – Nông nghiệp	4659
22	Đại lý du lịch - Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch lẻ hàng nội địa và Quốc tế	7911
23	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông - Chi tiết: Giáo dục bậc trung học cơ sở, giáo dục bậc trung học phổ thông	8531
24	Xây dựng nhà các loại	4100
25	Xây dựng Công trình đường sắt và đường bộ	4210
26	Lắp đặt hệ thống điện	4321
27	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
28	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
29	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
30	Phá dỡ	4311
31	Chuẩn bị mặt bằng	4312

32	Xây dựng Công trình Công ích	4220
33	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
34	(Doang nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và Pháp luật có liên quan)	<i>Ngành nghề chưa khớp với Hệ thống mã ngành kinh tế Việt Nam</i>

1.2 *Quá trình hình thành và phát triển:*

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal) thành lập ngày 29/03/2004. Những ngày đầu thành lập, hoạt động chính của Sacomreal chủ yếu là cung cấp các dịch vụ quảng cáo, rao bán Bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế và trang trí nội thất. Từ năm 2004, trước những chuyển biến tích cực của thị trường Địa ốc, Sacomreal đã tiến hành đa dạng hoá các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng Đầu tư – Kinh doanh nhà ở và khu căn hộ cao cấp.

Tháng 6/2006, Sacomreal công bố sản phẩm “Xây nhà trả góp trọn gói” – sản phẩm mang tính nhân văn cao nhờ vào chính sách hỗ trợ vay trả góp dài hạn của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín.

Tháng 9/2006, Sacomreal chính thức triển khai mô hình Sàn giao dịch Bất động sản điện tử 24h vào kinh doanh Bất động sản thông qua hệ thống internet, màn hình cảm ứng được đặt tại Trụ sở chính và các Chi nhánh, giúp khách hàng dễ dàng truy cập thông tin. Với hệ thống truyền tải thông tin hiện đại, phương pháp tiếp thị chuyên nghiệp, sản phẩm của các nhà môi giới đã dễ dàng tiếp cận khách hàng, xác suất giao dịch thành công qua Sacomreal cao.

Cuối năm 2006 và đầu năm 2007, Sacomreal đã vượt qua nhiều đối thủ trong và ngoài nước để giành được hợp đồng phân phối và tiếp thị độc quyền các dự án lớn (Khu biệt thự Sealink (Bình Thuận), Căn hộ An Phú – An Khánh (Quận 2), Căn hộ Thủ Đức House – Trường Thọ (Quận Thủ Đức), Căn hộ Hoàng Anh Riverview (Quận 2), Căn hộ New Sài Gòn (Quận 7), The Boat Club Residences (quận 9), Lakeside (Vũng Tàu, Bà Rịa, ...), đã khẳng định được thương hiệu Sacomreal trên mảng thị trường này. Để tiếp tục phát triển theo chiều rộng, cũng trong thời gian này, Sacomreal đã thành lập một số Công ty trực thuộc hoạt động trong các lĩnh vực: tư vấn thiết kế và xây dựng, năng lượng, quản lý và khai thác khu công nghiệp, quản lý và khai thác khu vui chơi giải trí, v.v...

Cuối năm 2007, Sacomreal đã ra mắt Chương trình Phát triển Kinh doanh Môi giới BĐS – SCRA, nhằm liên kết các công ty BĐS, các nhà môi giới BĐS lại với nhau tạo thành một sân chơi chung, một thị trường chung cùng hợp tác, đầu tư, kinh doanh và môi giới BĐS. Hiện với số lượng cộng tác viên trên cả nước, SCRA được xem như một kênh phân phối và hoạt động kinh doanh mới

của Sacomreal trong lĩnh vực đầu tư – kinh doanh – dịch vụ – môi giới BĐS bên cạnh các kênh phân phối truyền thống là các chi nhánh, phòng giao dịch.

Tháng 7/2008, Sacomreal chính thức ra mắt Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Thương Tín (Sacomreal-S) và khai trương Sàn giao dịch BĐS theo tiêu chuẩn của Bộ Xây dựng trực thuộc sự quản lý của Sacomreal-S. Sàn giao dịch BĐS đã giúp các tổ chức, cá nhân, các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu sử dụng các dịch vụ BĐS, tìm kiếm thông tin về lĩnh vực bất BĐS có thể dễ dàng tìm mua, đăng bán và tra cứu thông tin để lựa chọn và đưa ra quyết định đúng đắn cho mình. Thông qua Sàn giao dịch, các sản phẩm BĐS đã tiếp cận với khách hàng một cách nhanh chóng, góp phần giảm chi phí bán hàng, thúc đẩy tính chuyên nghiệp và nâng cao năng lực cạnh tranh của hàng hóa trên Sàn giao dịch.

Năm 2008 và 2009, Sacomreal triển khai đầu tư xây dựng các dự án như: Dự án Chung cư Hoà Bình (Quận Tân Phú), Dự án Căn hộ Phú Lợi 1 (Quận 8), Dự án Cao ốc văn phòng Sacomreal – Generalimex (Quận 1), Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7). Đặc biệt là sự ký kết thành công hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng với đối tác Gamuda của Malaysia. Điều này đã góp phần duy trì và mở rộng quan hệ hợp tác đầu tư để đẩy mạnh dịch vụ bất động sản, nhằm không ngừng nâng cao uy tín và thương hiệu Sacomreal.

Trong năm 2010 Công ty đánh dấu một cột mốc quan trọng ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh đó chính là việc Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán SCR.

Từ năm 2011 đến nay, mặc dù nền kinh tế còn nhiều bất ổn, ngành bất động sản nói riêng còn đang rất khó khăn, Công ty vẫn chứng minh được vị thế lớn mạnh của mình bằng việc tiếp tục triển khai đầu tư, thực hiện và bàn giao các dự án lớn như: Khởi Công biệt thự mẫu dự án Jamona City, Khởi công dự án Floryn Hill, Công bố khu đô thị Celadon City, bàn giao căn hộ Belleza Apartment đúng tiến độ, bàn giao căn hộ Carillon Apartment, bàn giao khu Rubby dự án Celadon City, v.v...

Hiện nay, với tiềm lực tài chính – công nghệ và con người, Sacomreal đã chính thức trở thành chủ đầu tư nhiều dự án lớn với quy mô hàng ngàn đến hàng chục ngàn tỷ đồng. Với mục tiêu trở thành nhà đầu tư phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam, trong thời gian tới Sacomreal sẽ tiếp tục triển khai các dự án Bất động sản với chất lượng môi trường sống cao cùng những tiện ích công cộng như: công viên, trường học, khu trung tâm thương mại, v.v...

Để chuẩn bị cho bước phát triển của mình, Sacomreal đã xây dựng bộ máy nhân sự hoạt động hiệu quả trên những quy trình Đầu tư – Xây dựng – Quản lý khép kín và chuyên nghiệp. Việc phát triển luôn được dựa trên phương châm hoạt động của Công ty: “Uy tín trong giao kết – Chất lượng trong sản phẩm”.

1.3 Những thành tích đạt được:

✚ Danh sách giải thưởng tập thể:

STT	Danh hiệu/Bằng khen/Giấy khen	Cơ quan cấp	Thời gian
1	Cúp Vàng Thương hiệu ngành xây dựng Vào sổ số 20/Vietbuild.	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2006
2	Cúp Vàng Thương hiệu ngành xây dựng Vào sổ số 19/Vietbuild 2007 ngày 06/9/2007	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2007
3	Cúp đạt danh hiệu Thương hiệu xuất sắc trong ngành Xây dựng Quyết định số 012/QĐKT – Vietreal	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietreal	2007
4	Bằng chứng nhận đơn vị thiết kế ấn tượng nhất Quyết định số 015/QĐKT – Vietreal	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietreal	2007
5	Bằng khen đạt thành tích xuất sắc trong việc tham gia và đóng góp cho các hoạt động phong trào vận động xã hội từ thiện năm 2007 của Q.4	Chủ tịch UBND TP.HCM	2007
6	Giấy khen đạt thành tích Ủng hộ quỹ “Vì người nghèo” Q.Tân Phú	UBND Q.Tân Phú	2007
7	Đạt giải Sao Vàng Phương Nam Số 71/2008/QĐ/UBTU-DNT	Hội Doanh nghiệp trẻ TP.HCM	2008
8	Bằng khen Đã có thành tích phát triển thương hiệu trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế, đạt giải thưởng Sao Vàng Phương Nam 2008. Số 71/2008/QĐ/UBTU-DNT ngày 14/8/2008	Hội Doanh nghiệp trẻ TP.HCM	2008
9	Sao Vàng Đất Việt 2008	TW Hội các nhà DN trẻ Việt Nam	2008
10	Cúp vàng Thương hiệu ngành xây dựng Số 131/Vietbuild2008	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2008
11	Giấy chứng nhận gian hàng độc đáo	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2008

12	Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2009
13	Giải thưởng Gian hàng đẹp – quy mô - ấn tượng. Số 21/Vietbuild ngày 10/9/2009	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2009
14	Giải thưởng Gian hàng đẹp – quy mô - ấn tượng. Số 09/BDS VN ngày 20/9/2009	Hiệp hội BĐS Việt Nam	2009
15	Giải Sàn giao dịch BĐS tiêu biểu	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2009
16	Nhà môi giới sàn giao dịch BĐS tiêu biểu	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2009
17	Bảng khen Nhà tài trợ	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2009
18	Đạt giải Sao Vàng Đất Việt. Số 25/2009/QĐ/UBTU-DNT ngày 26/8/2009	TW Hội các nhà DN trẻ Việt Nam	2009
19	Giải chứng nhận Sacomreal đạt danh hiệu Giải Doanh nghiệp Bất động sản của năm 2009. Vào sổ số 08/GTHH/2009 ngày 17/12/2009	Hiệp hội BĐS TP.HCM	2009
20	Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng Vào sổ số 10/VB/2010 ngày 27/6/2010	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2010
21	Giải thưởng Gian hàng đẹp – quy mô - ấn tượng. Vào sổ số 19/Vietbuild ngày 12/7/2010.	Ban tổ chức Hội chợ triển lãm Vietbuild	2010
22	Sao Vàng Đất Việt 2010	TW Hội các nhà DN trẻ Việt Nam	2010
23	Bảng khen Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín Sacomreal đã có nhiều thành tích trong công tác tổ chức, xây dựng, tham gia hoạt động Hiệp hội BĐS TP.HCM trong nhiệm kỳ I (2005-2010) Quyết định số 5630/QĐUB ngày 10/12/2010. Vào sổ số 9/BK-UB	UBND TP.HCM	2010

24	Cúp Vàng thương hiệu ngành Xây dựng – Bất động sản Việt Nam cho công ty Sacomreal-S	Ban tổ chức Hội chợ Vietbuild (9/2010)	2010
25	Bằng khen Công ty May Tiến Phát đã đóng góp tích cực trong các chương trình từ thiện cứu giúp bệnh nhân nghèo năm 2010. Quyết định số 1638/QĐHBT-KT ngày 8/12/2010	Hội Bảo trợ Bệnh nhân nghèo	2010
26	Giải thưởng Gian hàng đẹp, quy mô, ấn tượng. Số 23/Vietbuild	Ban tổ chức Hội chợ Vietbuild	2011
27	Top 100 – Sao Vàng Đất Việt 2011	TW Hội các nhà DN trẻ Việt Nam	2011
28	Doanh Nghiệp Sài Gòn Tiêu Biểu Số 4861/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm	UBND TP	2011
29	Sao Vàng Đất Việt 2013	TW Hội các nhà DN trẻ Việt Nam	2013
30	Cờ truyền thống 10 năm xây dựng và phát triển (29/03/2004 – 29/03/2014)	UBND Thành phố HCM	2014

🏆 Danh sách giải thưởng Lãnh đạo Sacomreal:

STT	Danh hiệu/Bằng khen/Giấy khen	Cơ quan cấp	Thời gian
1	Doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2007	UBND TP.HCM	2007
2	Công dân trẻ tiêu biểu TP.HCM	Thành Đoàn TP.HCM	2007
3	Thư cảm ơn về việc Ông Đặng Hồng Anh – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc đã có những hoạt động tích cực đóng góp cho Hiệp hội	Hiệp hội BĐS TP.HCM	2007
4	Bằng khen ông Đặng Hồng Anh đã có thành tích xuất sắc trong công tác lao động, học tập và nghiên cứu khoa học, được bình chọn là thanh niên tiêu biểu của thành phố 2007.	UBND TP.HCM	2008

	Quyết định số 527/QĐUB ngày 31/01/2008.		
5	Doanh nhân trẻ xuất sắc TP.HCM 2008	UBND TP.HCM	2008
6	Doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2008	UBND TP.HCM	2008
7	Bằng khen ông Đặng Hồng Anh là Doanh nhân tiêu biểu năm 2008 khối Doanh nghiệp địa phương. Quyết định số 2791/PTM – TĐKT, vào sổ số 280 ngày 01/10/2008.	Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam – VCCI	2008
8	Bằng chứng nhận ông Đặng Hồng Anh được bình chọn là Nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam tiêu biểu và được trao tặng giải thưởng Sao đỏ 2008. Số 95/2008/QĐ/UBTU-DNT	Trung ương Hội Liên hiệp Thanh niên VN và Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam	2008
9	Giấy khen ông Đặng Hồng Anh đã có thành tích đóng góp xây dựng quỹ khuyến học tại địa phương 2008 Số 01/GK-HKII Quyết định số 442 QĐ/TTg ngày 04/4/2009.	Hội Khuyến học Q. Tân Phú	2008
10	Bằng khen ông Đặng Hồng Anh đã có nhiều thành tích trong hoạt động sản xuất kinh doanh và đạt giải thưởng Sao Đỏ 2008	Thủ tướng Chính phủ	2009
11	Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu Bằng chứng nhận ông Đặng Hồng Anh đạt danh hiệu Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu Quyết định số 2801/PTM – TĐKT vào sổ số 09001 ngày 30/9/2009.	Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam	2009
12	Chứng nhận ông Đặng Hồng Anh đạt danh hiệu Doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2009 Số Chứng nhận: 09, Số Quyết định 4719/QĐ-UBND ngày 13/10/2009	UBND TP.HCM	2009
13	Danh hiệu Ngôi sao Bất động sản của năm 2009. Giấy chứng nhận ông Đặng Hồng Anh đạt danh hiệu	Ban tổ chức Hội chợ Propex	2009

	Ngôi sao Bất động sản của năm 2009. Vào sổ số 13/GTHH/2009 ngày 17/12/2009		
14	Bằng khen ông Đặng Hồng Anh là Gương mặt trẻ Việt Nam tiêu biểu nhất năm 2009 Số 95QĐ/TWĐTN ngày 16/3/2010	Trung ương Đoàn TNCS Hồ Chí Minh.	2009
16	Giấy khen ông Đặng Hồng Anh đã có thành tích đóng góp xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương huyện Cần Giuộc 2009. Số 8479 ngày 8/10/2009. Vào sổ số 01/QĐ-KT.	UBND huyện Cần Giuộc	2009
17	Doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2010	UBND TP.HCM	2010
18	Doanh nhân trẻ xuất sắc TP.HCM 2010	UBND TP.HCM	2010
19	Bằng khen ông Đặng Hồng Anh đã có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh và hoạt động xã hội, đạt danh hiệu “Doanh nhân trẻ xuất sắc TP. HCM” năm 2010 góp phần tích cực trong phong trào thi đua thành phố năm 2010. Quyết định số 4295/QĐUB ngày 01/10/2010. Sổ vàng 1/BK-UB	UBND TP.HCM	2010
20	Bằng khen Ông Đặng Hồng Anh đã có thành tích trong công tác tổ chức, xây dựng và phát triển Hội doanh nhân Trẻ thành phố liên tục nhiều năm nhân tổng kết nhiệm kỳ VII Số 4773/QĐUB ngày 6/10/2011. Vào sổ 1/BK-UB	UBND TP.HCM	2011
21	Doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu	UBND TP.HCM	2012
22	Doanh nhân trẻ xuất sắc TP.HCM	UBND TP.HCM	2012
23	Bằng khen đã hoàn thành xuất sắc công tác an sinh xã hội trong giai đoạn 3 (từ 2009 – 2015), góp phần tích cực trong phong trào thi đua của thành phố	UBND TP.HCM	2014

1.4 Quá trình tăng vốn

Quá trình tăng vốn của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín kể từ khi hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần như sau:

✚ Tăng vốn lần đầu từ 11 tỷ đồng lên 33 tỷ đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 11.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 33.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 2.200.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 26 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 59 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận: + Đại hội đồng cổ đông Công ty
+ Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
Phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu	
- Số lượng phát hành	2.200.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	1:2
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	22/07/2005
- Ngày phát hành	22/07/2005
- Số lượng cổ đông	26 cổ đông

✚ Tăng vốn lần 02 từ 33 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 33.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 100.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 6.700.000 cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 3D/2006/NQ-ĐHCD ngày 18/01/2006
+ Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
-----------------------------	-------------------

Phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| - Số lượng phát hành | 6.700.000 cổ phiếu |
| - Tỷ lệ phân bổ quyền | 1:2,03 |
| - Giá phát hành | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| - Ngày chốt Danh sách cổ đông | 02/03/2006 |
| - Ngày phát hành | 02/03/2006 |
| - Số lượng cổ đông | 59 cổ đông |

+ Tăng vốn lần 03 từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 100.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 200.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 10.000.000 cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 46/2006/NQ-ĐHCD ngày 24/08/2006
 + Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
-----------------------------	-------------------

1. Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| - Số lượng phát hành | 7.500.000 cổ phiếu |
| - Tỷ lệ phân bổ quyền | 4:3 |
| - Giá phát hành | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| - Ngày chốt Danh sách cổ đông | 25/08/2006 |
| - Ngày phát hành | 25/08/2006 |
| - Số lượng cổ đông | 66 cổ đông |

2. Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên

- | | |
|----------------------|------------------|
| - Số lượng phát hành | 500.000 cổ phiếu |
|----------------------|------------------|

- Giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày phát hành 26/08/2006
- Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng Theo Nghị quyết HĐQT ngày 24/08/2006
- Số lượng cổ đông 17 cổ đông

3. Phát hành cho cổ đông chiến lược

- Số lượng phát hành 2.000.000 cổ phiếu
- Giá phát hành 20.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày phát hành 26/08/2006
- Số lượng cổ đông 01 cổ đông

✚ Tăng vốn lần 04 từ 200 tỷ đồng lên 320 tỷ đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 200.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 320.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 12.000.000 cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2007/NQ-ĐHCD ngày 03/02/2007
+ Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
1. Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	
- Số lượng phát hành	7.000.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	10 : 3,5
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	10/02/2007
- Ngày phát hành	26/02/2007
2. Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên	
- Số lượng phát hành	1.800.000 cổ phiếu

- Giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày phát hành 26/02/2007
- Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng Không
- Số lượng cổ đông 26 cổ đông

3. Phát hành cho cổ đông chiến lược

- Số lượng phát hành 3.200.000 cổ phiếu
- Giá phát hành 30.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày phát hành 26/02/2007
- Số lượng cổ đông 04 cổ đông

Tăng vốn lần 05 từ 320 tỷ đồng lên 505 tỷ đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 320.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 505.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 18.500.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 95 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 71/2007/NQ-HĐQT ngày 09/05/2007
+ Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
1. Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	
- Số lượng phát hành	16.000.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	2 : 1
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	10/05/2007
- Ngày phát hành	10/05/2007
2. Phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên	

- Số lượng phát hành 500.000 cổ phiếu
- Giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày phát hành 10/05/2007
- Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng Theo nghị quyết HĐQT ngày 10/05/2007
- Số lượng cổ đông 97 cổ đông

3. Phát hành cho cổ đông chiến lược

- Số lượng phát hành 2.000.000 cổ phiếu
- Giá phát hành 30.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày phát hành 10/05/2007
- Số lượng cổ đông 07 cổ đông

+ Tăng vốn lần 06 từ 505 tỷ đồng lên 568 tỷ đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 505.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 568.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 6.300.000 cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 176/2008/QĐ-HĐQT ngày 15/09/2008
 + Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
Phát hành cho cổ đông chiến lược	
- Số lượng phát hành	6.300.000 cổ phiếu
- Giá phát hành	100.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày phát hành	15/09/2008
- Số lượng cổ đông	10 cổ đông

+ Tăng vốn lần 07 từ 568 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 568.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.000.000.000.000 đồng

- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 43.200.000 cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 203/2009/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/08/2009
+ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
1. Phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu	
- Số lượng phát hành	5.112.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	100 : 9
- Ngày chốt danh sách cổ đông	25/01/2010
- Ngày phát hành	08/02/2010
- Số lượng cổ đông	135 cổ đông
2. Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các đối tác lớn	
- Số lượng phát hành	38.088.000 cổ phiếu
- Giá phát hành	11.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày phát hành	08/01/2010
- Số lượng cổ đông	01 cổ đông

✚ Tăng vốn lần thứ 08 từ 1.000.000.000.000 đồng lên 1.300.000.000.000 đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.000.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.300.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 30.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 3.128 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 3.128 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 07/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2012
+ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
Trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010	
- Số lượng phát hành	30.000.000 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	10 : 03
- Ngày chốt danh sách cổ đông	28/06/2012
- Ngày phát hành	04/07/2012
- Số lượng cổ đông	3.128 cổ đông

+ Tăng vốn lần thứ 09 từ 1.300.000.000.000 đồng lên 1.429.998.610.000 đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.300.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.429.998.610.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 12.999.861 cổ phiếu
- Số lượng cổ đông trước phát hành : 4.001 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau phát hành : 4.001 cổ đông
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 07/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2012
 + Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	
- Số lượng phát hành	12.999.861 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	10 : 01
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	14/08/2012
- Ngày phát hành	21/08/2012
- Số lượng cổ đông	4.001 cổ đông

+ Tăng vốn lần thứ 10 từ 1.429.998.610.000 đồng lên 1.501.488.910.000 đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.429.998.610.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.501.488.910.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 7.149.030 cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 số 01/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2013
 + Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
Phát hành cổ phần trả cổ tức	
- Số lượng phát hành	7.149.030 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	100 : 5
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	17/06/2013
- Ngày phát hành	26/06/2013
- Số lượng cổ đông	5.833 cổ đông

✚ Tăng vốn lần thứ 11 từ 1.501.488.910.000 đồng lên 1.876.860.450.000 đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.501.488.910.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 1.876.860.450.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 37.537.154 cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 07/2014/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2014
 + Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
1. Phát hành cổ phần để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu	
- Số lượng phát hành	7.507.376 cổ phiếu

- Tỷ lệ phân bổ quyền 1 : 0,05
- Ngày chốt Danh sách cổ đông 30/12/2014
- Ngày phát hành 15/01/2014
- Số lượng cổ đông 5.985 cổ đông

2. Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu

- Số lượng phát hành 30.029.778 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền 1 : 0,2
- Giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt Danh sách cổ đông 30/12/2014
- Ngày phát hành 15/01/2015
- Số lượng cổ đông 59 cổ đông

+ Tăng vốn lần thứ 12 từ 1.876.860.450.000 đồng lên 2.170.691.340.000 đồng

- Vốn điều lệ trước phát hành: 1.876.860.450.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành: 2.170.691.340.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 29.383.089 cổ phiếu
- Cơ quan chấp thuận: + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2015
+ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Trong đó:

Đối tượng được mua cổ phiếu	Nội dung chi tiết
1. Phát hành cổ phần để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	
- Số lượng phát hành	9.382.222 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	1 : 0,05
- Ngày chốt Danh sách cổ đông	07/08/2015
- Ngày phát hành	06/10/2015
- Số lượng cổ đông	5.994 cổ đông
2. Phát hành cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu	

- Số lượng phát hành	20.000.867 cổ phiếu
- Tỷ lệ phân bổ quyền	100 : 26,7
- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày chốt danh sách cổ đông	07/08/2015
- Ngày phát hành	06/10/2015
- Số lượng cổ đông	22 cổ đông

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được tổ chức theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, cơ cấu tổ chức của Công ty hiện nay bao gồm:

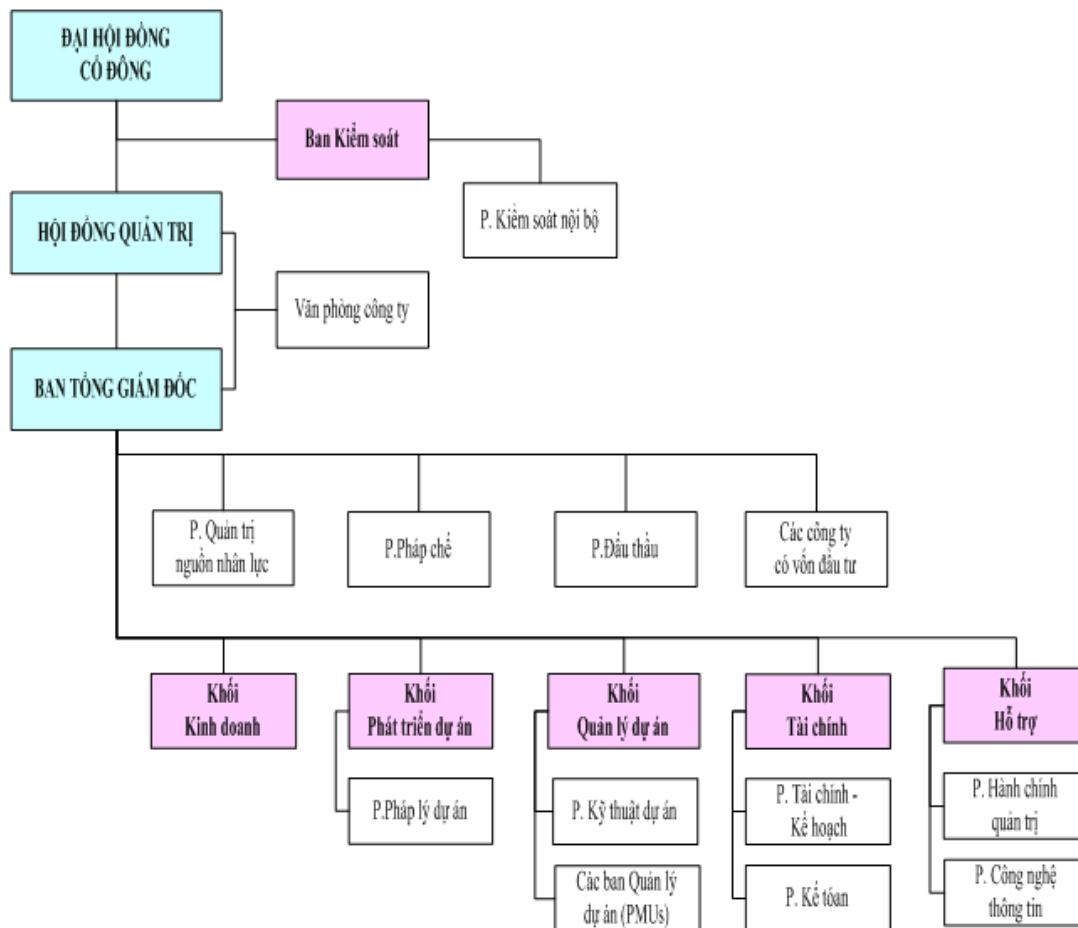
- 07 (bảy) Công ty con, Công ty con là những công ty mà Sacomreal nắm giữ vốn chi phối trên 50% của tổng vốn điều lệ của Công ty đó.
- 02 (hai) Công ty liên kết, Công ty liên kết là những công ty mà Sacomreal nắm giữ vốn.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ theo:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật và các quy định khác có liên quan;
- Điều lệ Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

❖ *Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty chi tiết được thể hiện theo sơ đồ dưới đây:*



(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

❖ **Diễn giải sơ đồ:**

Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ.
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên.
- Quyết định số Thành viên HĐQT.
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín có 05 (năm) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 05 (năm) năm.

Văn phòng Công ty:

Là cầu nối các hoạt động giữa: các cơ quan Quản trị – Kiểm soát – Điều hành của Công ty; HĐQT với cơ quan Quản trị – Kiểm soát – Điều hành của các Công ty trực thuộc; Chủ tịch HĐQT với các thành viên HĐQT; HĐQT với các Cổ đông Công ty và các Công ty trực thuộc; HĐQT với các Cơ quan – Ban ngành – Đoàn thể - các Tổ chức, Cá nhân bên ngoài, kể cả nước ngoài;

Tham mưu cho HĐQT về các chức năng quản trị Công ty và các Công ty trực thuộc các vấn đề: hoạch định, định hướng, mục tiêu, các chính sách phát triển và xây dựng hành lang pháp lý; tổ chức bộ máy, bố trí nhân sự; kiểm tra theo dõi, giám sát và đôn đốc việc tuân thủ các quy định và thực hiện các chủ trương chính sách của HĐQT; tham mưu, làm đầu mối giúp HĐQT theo dõi, đôn đốc các đơn vị chuẩn bị các chương trình, đề án, phương án, dự án của Công ty đã được HĐQT phê duyệt; các vấn đề liên quan đến cổ phần, cổ phiếu, cổ đông của Công ty; theo dõi, giám sát và đôn đốc thực hiện các ý kiến chỉ đạo của HĐQT đối với các Công ty trực thuộc;

Tổ chức thực hiện các nghiệp vụ hành chính và thư ký tại Văn phòng.

Ban kiểm soát:

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 (ba) thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và Pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như sau:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Ban Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc Công ty là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc Công ty không quá 05 (năm) năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Các Phó Tổng Giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, khẩn cấp, vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

Dưới quyền Tổng Giám đốc có các Phòng ban giúp Tổng Giám đốc quản lý và giám sát hoạt động của Công ty.

Khởi Hỗ trợ

Thực hiện công tác chính sách: quản lý hệ thống văn bản lập quy; thẩm định và xây dựng các văn bản lập quy có liên quan đến công tác quản trị và điều hành; quản lý cơ cấu tổ chức bộ máy;

Thực hiện công tác pháp chế;

Đầu mối trong việc thiết lập, duy trì, thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 của Công ty;

Thiết lập, vận hành và duy trì hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin và truyền thông trong Công ty và các Đơn vị trực thuộc; quản lý, khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên công nghệ thông tin (hệ thống nền tảng và ứng dụng) của Công ty;

Tham mưu, định hướng phát triển công nghệ thông tin phù hợp với tình hình hoạt động và phát triển của Công ty;

Thực hiện công tác quản trị, tuyển dụng và đào tạo phát triển nguồn nhân lực toàn Công ty; các vấn đề có liên quan đến chế độ, chính sách và quan hệ lao động đảm bảo theo quy định pháp luật.

Công tác hành chính quản trị; quản lý tài sản cố định và công cụ lao động; quản lý chi phí điều hành; hỗ trợ công tác hành chính cho các Đơn vị trực thuộc.

Khởi Tài chính

- Huy động vốn; hoạch định sử dụng vốn; xây dựng kế hoạch tài chính; quản lý vốn huy động;
- Công tác quản trị kế toán; xây dựng và quản lý chế độ kế toán; công tác kế toán tổng hợp; công tác kế toán chi tiết; theo dõi lập báo cáo tình hình tài chính các Đơn vị trực thuộc;
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng và hoạch định chiến lược phát triển của Công ty; xây dựng và quản lý kế hoạch hoạt động chung của Công ty và các Đơn vị trực thuộc.

Khởi Kinh doanh

- Xây dựng chiến lược, quản lý và phát triển thương hiệu Công ty; xây dựng chiến lược, quản lý và thực hiện (nếu có) kế hoạch tiếp thị các dự án;
- Cung cấp dịch vụ thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến nhà đất cho Công ty và khách hàng theo quy định pháp luật; tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề có liên quan đến pháp luật trong phạm vi, chức trách, nhiệm vụ được giao;
- Xây dựng chiến lược, chính sách, kế hoạch kinh doanh; xây dựng phương án kinh doanh tiềm khả thi phục vụ mục đích thẩm định đầu tư dự án mua sỉ bán lẻ; quản lý, cập nhật thông tin sản phẩm, điều phối thông tin đến Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Quản lý hợp đồng, lập hợp đồng ký với khách hàng, quản lý sản phẩm, điều phối tình trạng sản phẩm đến các Đơn vị kinh doanh; chăm sóc, giải quyết khiếu nại của khách hàng; theo dõi thu hồi công nợ khách hàng, hỗ trợ khách hàng thực hiện thủ tục vay vốn mua bất động sản, hỗ trợ thực hiện công tác bàn giao sản phẩm và cấp chủ quyền bất động sản;
- Thực hiện công tác nghiên cứu thị trường (tổng quan và chuyên sâu) về thị trường bất động sản và chia sẻ với các đơn vị khác; xây dựng, duy trì và phát triển công cụ Marketing để hỗ trợ tiếp thị và bán hàng; cung cấp các dịch vụ nghiên cứu thị trường cho các đơn vị ngoài theo nhu cầu.

Khởi Phát triển dự án

- Tham mưu, thực hiện các thủ tục và các hồ sơ pháp lý cho các Dự án như thủ tục tính tiền sử dụng đất và thủ tục hành chính về đất, dự án mà Công ty đang đầu tư hoặc chuẩn bị đầu tư.
- Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư và Quản lý quỹ đất đã bồi thường khi chưa đưa vào thực hiện dự án.
- Phân tích, đánh giá và tham mưu lựa chọn các cơ hội đầu tư.
- Tham mưu hoạch định chiến lược đầu tư dự án theo chiến lược đầu tư công ty.
- Thực hiện nghiên cứu khả thi, tiền khả thi và dự án đầu tư cho các dự án.
- Thực hiện công tác nghiên cứu thị trường.
- Hoạch định và tổ chức thực hiện quản lý các dự án thuộc khối PTDA phụ trách.
- Xúc tiến việc tìm kiếm các đối tác tiềm năng để hợp tác đầu tư các dự án của Công ty, tham mưu và thực hiện các công việc liên quan đến quá trình xúc tiến dự án.

Khởi quản lý dự án bao gồm:

Phòng kỹ thuật dự án

- Phối hợp quản lý các dự án từ giai đoạn thiết kế đến giai đoạn hoàn thành đưa vào sử dụng cho từng dự án. Cử cán độ điều phối theo dõi suốt quá trình thực hiện dự án;
- Kiểm tra hồ sơ thiết kế từ giai đoạn thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế thi công do các ban quản lý/công ty con quản lý và đệ trình. Các hồ sơ thiết kế (bản vẽ, tiêu chí kỹ thuật, dự toán) phải được Phòng quản lý kỹ thuật chấp thuận trước khi đệ trình ban Tổng giám đốc phê duyệt;
- Thẩm định tổng mức đầu tư của dự án giai đoạn lập dự án đầu tư; Thẩm định tổng vốn đầu tư của dự án giai đoạn sau khi phê duyệt tổng dự toán các hạng mục công trình của dự án;
- Thẩm định hồ sơ thiết kế phân kết cấu, M&E, dự toán và Tổng dự toán công trình ở cả 2 giai đoạn thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.;
- Phối hợp cùng bộ phận đấu thầu, ban quản lý dự án, các công ty con lập kế hoạch đấu thầu, kiểm tra hồ sơ mời thầu, khối lượng mời thầu;
- Phối hợp ban quản lý dự án, các công ty con quản lý hồ sơ hợp đồng, hồ sơ khối lượng, thanh quyết toán hợp đồng các gói thầu;
- Theo dõi kế hoạch thực hiện, tiến độ thi công, quản lý chất lượng an toàn, vệ sinh môi trường, PCCC của các dự án;
- Kiểm tra hồ sơ chất lượng, nghiệm thu thanh quyết toán, hồ sơ hoàn công các dự án;
- Quản lý kế hoạch bảo trì, bảo hành, sửa chữa nhỏ các hạng mục công trình;
- Xây dựng kế hoạch tổng hợp của phòng;
- Thực hiện các công tác khác khi Ban TGD giao hay trong phạm vi được phân công uỷ quyền.
- Tham gia trong giai đoạn tìm ý tưởng để hoạch định sơ bộ về thiết kế quy hoạch / kiến trúc của các dự án mà Công ty chuẩn bị đầu tư.
- Quản lý thiết kế (quy hoạch, kiến trúc, nội thất, cảnh quan) với vai trò của chủ đầu tư trong giai đoạn thiết kế sơ bộ, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.
- Hỗ trợ giám sát trong quá trình thi công các dự án do Công ty chỉ định.

Các Ban quản lý các dự án

- Trực tiếp theo dõi, giám sát và tổ chức thực hiện các kế hoạch để hoàn thành các nhiệm vụ: Quản lý hồ sơ tài liệu; Quản lý chất lượng; Quản lý tiến độ thi công, đảm bảo tiến độ hoàn tất dự án; Quản lý các rủi ro trong thi công, an toàn lao động, vệ sinh môi trường...; Quản lý nguồn nhân lực tại công trường; Quản lý Hợp đồng, khiếu nại liên quan đến việc thi công, thực hiện dự án; Quản lý An toàn lao động và vệ sinh môi trường; Quản lý khối lượng thi công và thanh toán;

Quản lý phối hợp và truyền thông; Quản lý và điều phối việc hoàn thành tổng thể dự án; Công tác hành chính trong phạm vi quản lý Dự án tại công trường.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Họ và Tên	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Đặng Hồng Anh	023337945	89 Cao Văn Ngọc – phường Phú Trung – quận Tân Phú – T.p Hồ Chí Minh	23.775.456	10,95
2	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	0303125287	Số 75, Đường 30/4, Phường 3, Thành phố Bến Tre, Tỉnh Bến Tre	18.913.461	8,71
Tổng cộng				42.688.917	19,67

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đi vào hoạt động với mô hình Công ty cổ phần từ ngày 29/03/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh cấp. Theo quy định tại khoản 3, điều 119, Luật doanh nghiệp 2014, thời hạn hiệu lực của việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín là ngày 29/03/2007. Như vậy, đến thời điểm hiện nay, việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã không còn hiệu lực.

4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty trên mức vốn thực góp tại ngày 31/08/2016

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CP SỞ HỮU	TỶ LỆ (%)
I	Cổ đông là tổ chức	64.851.187	29,88
1	Trong nước	35.152.804	16,20
2	Nước ngoài	29.698.383	13,68
II	Cổ đông là cá nhân	152.216.758	70,12
1	Trong nước	148.531.953	68,42
2	Nước ngoài	3.684.805	1,70

III	Cổ phiếu quỹ	1.189	0,00
Tổng		217.069.134	100

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

5. Danh sách những Công ty mẹ, Công ty con của tổ chức niêm yết

5.1 Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín:

Không có

5.2 Danh sách Công ty mà Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối; Công ty liên doanh, liên kết:

❖ Công ty con:

➤ Công ty cổ phần Năng Lượng Thương Tín

- Địa chỉ: Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Phường 8 – Quận 3 – TP HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất Thương Mại và Dịch vụ
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 52%

➤ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

- Số 97 Nguyễn Văn Trỗi – Phường 12 – Quận Phú Nhuận – TP HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ
- Vốn điều lệ: 70.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 100%

➤ Công ty Cổ phần Thương Tín Tài Quốc

- Địa chỉ: số 16/9 Bùi Văn Ba – Phường Tân Thuận Đông - Quận 7 – TP HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ
- Vốn điều lệ: 296.154.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 99,90%

➤ Công ty cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây

- Địa chỉ: 621 Phạm Văn Chí – Phường 7 – Quận 6 – TP HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, Thương mại, Dịch vụ

- Vốn điều lệ: 140.003.980.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 50,18%
- **Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn**
- Địa chỉ: Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Phường 8 – Quận 3 – TP HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, thương mại
- Vốn điều lệ: 225.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 95%
- **Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín**
- Địa chỉ: Số 97 Nguyễn Văn Trỗi - Phường 12 - Quận Phú Nhuận – TP HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ
- Vốn điều lệ: 1.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 100%
- **Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín**
- Địa chỉ: Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa – Phường 8 – Quận 3 – TP HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ
- Vốn điều lệ: 3.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 100%
- ❖ **Công ty Liên doanh, Liên kết:**
- **Công ty cổ phần May Tiến Phát**
- Địa chỉ: 171A Hoàng Hoa Thám – Phường 13 – Quận Tân Bình – TP HCM
- Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, Thương Mại, Dịch vụ
- Vốn điều lệ: 350.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 23,20%
- **Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An**
- Địa chỉ: Số 01 KDC TT P.6 - Thành phố Tân An - Long An
- Lĩnh vực kinh doanh: Đầu tư phát triển Khu công nghiệp
- Vốn điều lệ: 85.500.000.000 đồng
- Tỷ lệ góp vốn: 24%

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Sản phẩm dịch vụ chủ yếu

Với ngành nghề kinh doanh đã đăng ký tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, hiện nay Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đang sản xuất và cung cấp những sản phẩm dịch vụ chủ yếu như sau:

a. Đầu tư kinh doanh bất động sản: Với định hướng chiến lược trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Sacomreal xác định lĩnh vực hợp tác, đầu tư và phát triển dự án bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty. Trong những năm qua, Công ty đã thực hiện hợp tác đầu tư và làm chủ đầu tư một số dự án như Dự án Chung cư Hòa Bình, Dự án Cao ốc văn phòng Sacomreal – Generalimex (Quận 1), Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7), Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7) v.v... Hiện tại, Sacomreal đang triển khai 07 dự án, cụ thể:

✓ *Dự án Charmington La Pointe*



- Vị trí: 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, TPHCM
- Chủ đầu tư: Trung tâm công nghệ xử lý bom mìn thuộc Bộ tư lệnh công binh – Bộ quốc phòng
- Đơn vị Hợp Tác Đầu tư & Phát triển Dự án: Công ty CP Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam, Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 4.997,8 m²
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tổng số căn hộ: 508 căn gồm căn hộ và Officetel
- Vốn đầu tư: 443 tỷ đồng

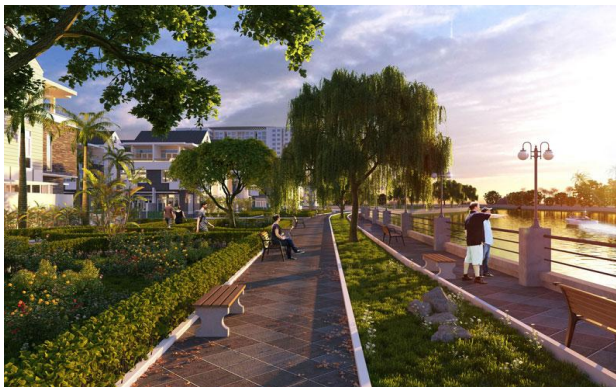
- Tỷ lệ sở hữu của SCR: 100% của sacomreal
- Doanh thu dự kiến: 649 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 234 tỷ đồng
- Tiến độ của dự án: đang thi công phần móng và phần thô
- Dự kiến hoàn thành: Quý 4 năm 2017

✓ **Dự Án Jamona City:**



- Vị trí: Quận 7 – T.p Hồ Chí Minh
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín
- Quy mô: 105.953 m²
- Diện tích sàn: 204.085 m²
- Vốn đầu tư: 3.755 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của SCR: 100%
- Doanh thu dự kiến: 4.291,1 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 519,2 tỷ đồng
- Tiến độ: Hoàn thành thi công phần khung tháp Nam và 30% phần khung tháp bắc
- Dự kiến hoàn thành: Tháp nam hoàn thành trong tháng 12/2017, tháp bắc hoàn thành trong tháng 01/2018

✓ *Jamona Golden Silk:*



- Vị trí: đường Bùi Văn Ba, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc
- Quy mô: 76,820.8 m²
- Vốn đầu tư: 641 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của SCR: 89%
- Doanh thu dự kiến: 1.803 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 645 tỷ đồng
- Tiến độ: hoàn tất thi công hạ tầng , cảnh quan
- Dự kiến hoàn thành: Quý 4 năm 2017

✓ *Dự án Jamona Home Resort:*



- Vị trí: Đường số 12, P.Hiệp Bình Phước, Q.Thủ Đức, TP.HCM
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn
- Quy mô: 91.966 m²
- Vốn đầu tư: 598 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của SCR: 95%
- Doanh thu dự kiến: 732 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 12,5 tỷ đồng
- Tiến độ: hoàn tất công tác thi công hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan
- Dự kiến hoàn thành: Đã hoàn thành

✓ *Dự án Carillon 3 Apartment*



- Vị trí: 171C, Hoàng Hoa Thám, Q. Tân Bình
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần May Tiến Phát
- Quy mô: 1.283 m²
- Vốn đầu tư: 132 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của SCR: 23.02%
- Doanh thu dự kiến: 202 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 74,9 tỷ đồng
- Tiến độ: đang thi công tầng 13.
- Dự kiến hoàn thành: Quý 1 năm 2017

✓ **Dự án Carillon 5:**



- Vị trí: 291/2 Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TpHCM
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Quy mô: 3.029 m²
- Vốn đầu tư: 276 tỷ đồng
- Tỷ lệ sở hữu của SCR: 100%
- Doanh thu dự kiến: 346 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 42,7 tỷ đồng
- Tiến độ: Hoàn tất tính TSDD và giấy phép xây dựng; chuẩn bị thi công móng
- Dự kiến hoàn thành: Quý 4 năm 2017

✓ *Dự án Charmington Plaza*



- Vị trí: Giao lộ Tân Đà – Võ Văn Kiệt – Hải Thượng Lãn Ông, P.10, Q. 5, Tp. HCM
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Hùng Anh Năm
- Quy mô: 5.077 m²
- Vốn đầu tư: 1.371 tỷ đồng
- Doanh thu dự kiến: 1.909 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 340 tỷ đồng
- Tiến độ: Công tác đền bù đạt 75%, Hoàn tất thiết kế công trình
- Dự kiến hoàn thành: Quý 4 năm 2019

b. Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản: Tháng 9/2006, Sacomreal là một trong những Công ty đầu tiên tại Việt Nam chính thức triển khai mô hình sàn giao dịch điện tử “Sàn Giao dịch bất động sản 24 giờ”, là hệ thống giao dịch được kết nối qua Internet, mạng máy tra cứu thông tin tự động và qua điện thoại di động, có khả năng cung cấp đầy đủ các thông tin về các sản phẩm môi giới cho khách hàng. Tháng 7/2008, Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal – S) ra đời trên cơ sở kế thừa và phát triển từ khối kinh doanh của Công ty mẹ. Với

nền tảng vững mạnh cùng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, Sacomreal-S đã nhanh chóng phát triển và chiếm lĩnh thị trường bất động sản trong nước với hàng loạt các dự án tiếp thị và phân phối thành công tại TP.HCM như: Cao ốc An Phú – An Khánh, Chung cư cao cấp Chánh Hưng, Khu căn hộ Bình Phú, Dự án H2, Him Lam Riverside, Orient Apartment, Cao ốc An Khang, Dự án Thịnh Vượng, New Sài Gòn, Chung cư Phú Lợi 1, Căn hộ Kim Tâm Hải, Căn hộ Phố Đông Hoa Sen, Căn hộ cao cấp Belleza v.v... Bên cạnh đó Sacomreal-S còn tiếp thị và phân phối cho các dự án tại khắp các tỉnh thành trong cả nước như: Khu dân cư Mỹ Phước 3 – Bình Dương, Khu dân cư Long Thọ, Khu dân cư Long Tân - Nhơn Trạch, Khu dân cư Thái Lâm - Đà Lạt, Khu biệt thự trong sân Golf ven biển SEALINKS – Phan Thiết, Khu biệt thự Fusion Alya Hội An – Quảng Nam, Casallé Hills – Bình Thuận, Khu đô thị mới Phước An – Đồng Nai, Acenza Villas v.v...

c. Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng: Trong thời gian đầu hoạt động của Công ty, lĩnh vực kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng như gạch, ngói, sơn v.v... và một số thiết bị gia đình khác như máy nước nóng, bếp âm v.v... đã đóng góp lớn vào doanh thu thuần của Sacomreal. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn tiếp tục duy trì mảng kinh doanh này, tuy nhiên, mảng kinh doanh này chỉ chiếm một phần nhỏ trong cơ cấu doanh thu của Công ty.

d. Cho thuê văn phòng: Sự phát triển không ngừng của ngành công nghiệp bán lẻ, phân phối, thu hút đầu tư nước ngoài dẫn đến lượng cầu về văn phòng, khu mua sắm, căn hộ dịch vụ tăng lên nhanh chóng. Cùng với lợi thế là chủ đầu tư nhiều dự án bất động sản với vị trí thương mại lớn, Công ty thực đã phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh cho thuê văn phòng: thông qua việc cho thuê cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và dịch vụ mà Công ty hiện đang sở hữu.

e. Các dịch vụ tạo doanh thu khác: Nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu và tận dụng những nguồn lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty còn cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác như: Quảng cáo bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế; quản lý bất động sản đầu tư; đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

6.2. Doanh thu và lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm

- *Doanh thu thuần từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:*

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		6 tháng/2016	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS	623.827.394.469	90,61	112.735.886.015	70,95	148.682.202.320	88,64
Bán vật liệu xây dựng	26.227.153.174	3,81	3.167.144.898	1,99	-	-
Bán hàng nội bộ - bán hàng hóa	-	-	-	-	-	-
Cho thuê văn phòng	19.907.893.480	2,89	13.805.697.152	8,69	6.504.803.359	3,88
Dịch vụ môi giới	3.545.130.544	0,51	8.811.848.412	5,55	-	-
Dịch vụ khác	14.952.776.703	2,17	20.377.112.494	12,82	12.552.788.515	7,48
Tổng Doanh thu thuần	688.460.348.370	100	158.897.688.971	100	167.739.794.194	100

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

- Lợi nhuận gộp từng nhóm sản phẩm, dịch vụ qua các năm:

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		6 tháng/2016	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS	123.388.236.530	91,41	(1.629.861.113)	(8,88)	71.067.068.321	88,62
Bán vật liệu xây dựng	8.259.209	0,01	-	-	-	-
Bán hàng nội bộ - bán hàng hóa	-	-	-	-	-	-
Cho thuê văn phòng	3.987.442.995	2,95	4.311.876.730	23,51	1.929.857.873	2,41

Dịch vụ môi giới	1.950.920.716	1,44	3.835.451.607	20,91	-	-
Dịch vụ khác	5.651.284.495	4,19	11.820.948.744	64,46	7.196.575.856	8,97
Tổng Lợi nhuận gộp	134.986.143.945	100	18.338.415.968	100	80.193.502.050	100

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

Hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, do đó, doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng doanh thu của Công ty. Từ năm 2014 đến 2015, tỷ trọng doanh thu thuần của lĩnh vực này trên tổng doanh thu thuần của Công ty lần lượt là 90,61% và 70,95%.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh cốt lõi: đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty cũng tập trung công tác mở rộng hoạt động kinh doanh, đa dạng hóa nguồn doanh thu. Để đa dạng hóa nguồn doanh thu, Công ty tập trung phát triển dòng sản phẩm cho thuê thương mại, dịch vụ môi giới, ngoài ra, còn định hướng phát triển các hoạt động kinh doanh khác như: quảng cáo bất động sản, tư vấn pháp lý, tư vấn thiết kế và phát triển khu công nghiệp v.v... Với định hướng phát triển này, tỷ trọng doanh thu thuần của dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ môi giới và dịch vụ khác so với tổng doanh thu thuần của Công ty năm 2015 tăng so với năm 2014, cụ thể: tỷ trọng doanh thu thuần của dịch vụ cho thuê văn phòng tăng từ 2,89% năm 2014 lên 8,69% năm 2015, tỷ trọng doanh thu thuần của dịch vụ môi giới tăng từ 0,51% năm 2014 lên 5,55% năm 2015 và tỷ trọng doanh thu thuần của dịch vụ khác tăng từ 2,17% năm 2014 lên 12,82% năm 2015.

6.3 Nguồn nguyên vật liệu:

- **Nguồn nguyên vật liệu:** Nguồn nguyên vật liệu chủ yếu của Công ty là quỹ đất của các dự án đã được quy hoạch. Quỹ đất này được Công ty sử dụng để xây dựng cơ sở hạ tầng và công trình của dự án như căn hộ, biệt thự, nhà vườn v.v... Quý đất sạch hiện tại của Công ty là gần 50ha. Trong thời gian tới, Công ty đang tìm kiếm những khu đất có vị trí lợi thế thương mại cao tại các thành phố lớn cũng như các tỉnh lân cận.
- **Sự ổn định của các nguồn cung cấp này:** Hiện nay, quỹ đất ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là đối với những khu đất có vị trí lợi thế thương mại. Tuy nhiên, Công ty có lợi thế là doanh nghiệp am hiểu và có kinh nghiệm trong ngành bất động sản, Công ty cũng tạo dựng được mối quan hệ tốt với các doanh nghiệp và khách hàng thông qua hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản. Do đó, Công ty luôn tìm kiếm và có kế hoạch để tăng nguồn quỹ đất. Mục tiêu của Công ty trong thời gian tới là phát triển quỹ đất thông qua việc hợp tác với các đối tác có sẵn đất sạch, đồng thời Công ty cũng tiếp tục tìm quỹ đất mới trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và

các tỉnh thành. Cụ thể, Công ty đã có kế hoạch để triển khai và xúc tiến 7 dự án mới phục vụ chiến lược 2016 – 2020 với tổng quỹ đất là 59.069,7 m².

- **Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận:** Chi phí đối với nguồn đầu vào quỹ đất chủ yếu là tiền đền bù, giải phóng mặt bằng cho người dân. Các khoản tiền đền bù, giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quyết định của UBND địa phương nơi có các dự án đó triển khai. Tùy theo khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Khoản chi phí này khá cao và ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư cũng như tiến độ của dự án.

6.4 Chi phí sản xuất

Đơn vị tính: đồng

TT	Yếu tố chi phí	Năm 2014		Năm 2015		6 tháng/2016	
		Giá trị (VND)	% Doanh thu thuần	Giá trị (VND)	% Doanh thu thuần	Giá trị (VND)	% Doanh thu thuần
1	Giá vốn hàng bán	553.474.204.425	80,39	140.559.273.003	88,46	87.546.292.144	52,19
2	Chi phí Tài chính	131.561.530.061	19,11	263.310.304.506	165,71	17.388.187.969	10,37
3	Chi phí Bán hàng	43.382.541.036	6,30	28.720.576.168	18,07	6.355.367.423	3,79
4	Chi phí Quản lý DN	111.912.338.304	16,26	97.595.422.962	61,42	47.062.965.570	28,06
Tổng cộng		840.330.613.826	122,06	530.185.576.639	333,66	158.352.813.106	94,40

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét)

Các khoản chi phí của Công ty trong năm 2015 hầu như đều nhỏ hơn năm 2014 về giá trị, trừ chi phí tài chính tăng từ 131.561.530.061 đồng năm 2014 lên 263.310.304.506 đồng năm 2015. Chi phí tài chính năm 2015 tăng lên chủ yếu do Công ty thực hiện tái cấu trúc tài chính, thanh lý các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết. Chi phí lãi vay năm 2015 chỉ chiếm 13,78% tổng chi phí tài chính năm 2015 và bằng 31% so với cùng kỳ năm 2014. Sau khi thực hiện tái cấu trúc tài chính, chi phí tài chính 6 tháng đầu năm 2016 của Công ty đã được cải thiện, tỷ trọng chi phí tài chính trên tổng doanh thu thuần giảm còn 10,37%. Bên cạnh đó, trong 6 tháng đầu năm 2016, Công ty đã làm tốt công tác kiểm soát các loại chi phí khác như: giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

6.5 Trình độ Công nghệ

Sacomreal sử dụng nguồn nhân lực của Công ty để thực hiện phát triển dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư bao gồm: đền bù, thiết kế sơ phát, các thủ tục pháp lý cho dự án. Đến giai đoạn triển khai thiết kế cơ sở, thiết kế thi công, xây dựng và giám sát xây dựng công trình đều sử dụng các nhà tư vấn và nhà thầu bên ngoài Công ty.

Các dự án đầu tư của Sacomreal đều thực hiện theo quy trình đầu tư dự án do Công ty ban hành. Trình độ nhân sự của Sacomreal trong phát triển dự án: đều tuân theo các tiêu chí tuyển dụng những người có chuyên môn sâu, có kinh nghiệm và những chuyên gia hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư dự án.

Đối với trình độ các nhà thầu phụ: Sacomreal theo tiêu chí chọn những nhà thầu phụ có kinh nghiệm và có thương hiệu uy tín trên thị trường.

Một số các nhà thầu mà Sacomreal đang ký hợp đồng:

- Công ty CP APAVE Việt Nam & Đông Nam Á.
- Công ty CP Bê tông 620 Châu Thới.
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Địa Ốc Tân Kỳ.
- Công ty TNHH Thương mại xây dựng PCCC Thăng Long.
- Công ty CP Xây dựng Việt Trần.
- Công ty CP Đầu tư Hoa Hồng (Rosaco).
- Công ty TNHH Xây dựng Á Châu (ACB).
- Công ty Kiểm định Xây dựng Sài Gòn (SCQC).

Một số Công ty tham gia tư vấn cho Sacomreal:

- Công ty HASKONING (Hà Lan)
- Công ty NIKKEN SEKKEI (Nhật Bản)
- Công ty HOK (Mỹ)
- Công ty AEDAS (Anh)
- Công ty ARDOR (Việt Nam)
- Công ty KIELER (Đan Mạch)
- Công ty AECOM (Mỹ)
- Công ty BELT COLLINS (Mỹ)

Một số máy móc thiết bị của Công ty

STT	Tên máy móc	Số lượng
1	- Máy móc thiết bị văn phòng, bàn ghế và các thiết bị viễn thông tại trụ sở Công ty 278 NKKN và DA Jamona - Tổng giá trị: 6.534.444.299đ	1.460
2	- Xe ô tô - Tổng giá trị: 6.698.966.433 đồng	12

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ

Hệ thống quản lý chất lượng của Sacomreal đạt được chứng nhận theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 vào ngày 22/5/2009 do Tổ chức Bureau Veritas Việt Nam (Tổ chức giám định chất lượng dịch vụ công nghiệp của Pháp) cấp, góp phần nâng cao thương hiệu Sacomreal trong phạm vi quản lý kinh doanh bất động sản và đầu tư xây dựng.

Song song đó việc chú trọng xây dựng các quy trình, quy chế với quyết tâm hạn chế triệt để rủi ro, thể hiện tính nhịp nhàng, chặt chẽ qua các quy trình mà Sacomreal đang áp dụng đã phát huy được tính kiểm soát từ công tác đánh giá lựa chọn nhà thầu đảm bảo các tiêu chí chọn lựa nghiêm ngặt ngay từ ban đầu được đáp ứng; công tác giám sát chặt chẽ các nhà thầu thực hiện việc xây dựng để đảm bảo kiểm soát khối lượng và chất lượng, tiến độ, chi phí, an toàn lao động và vệ sinh môi trường, nhà thầu thực hiện theo hợp đồng; công tác kiểm soát hồ sơ chất lượng công trình; công tác bàn giao nhà trong điều kiện đã kiểm tra kỹ lưỡng sản phẩm trước khi bàn giao đến công tác bảo hành, bảo trì cho khách hàng.

Bên cạnh đó việc kiểm soát nội bộ chặt chẽ đã hạn chế những rủi ro, đảm bảo tính tuân thủ, kỷ luật cao cho hệ thống và công tác đánh giá nội bộ được triển khai định kỳ đảm bảo hệ thống được thực hiện và duy trì một cách hiệu quả.

Không dừng lại ở những thành quả hiện tại mà Sacomreal còn chủ động định hướng hoạt động nâng cao giá trị nội lực, giành được lòng tin và sự ưu ái của khách hàng nhiều hơn, không ngừng cải tiến để thỏa mãn khách hàng như chính sách, chất lượng đề ra **“Uy tín trong giao kết – Chất lượng trong sản phẩm là yếu tố quyết định thành công của Sacomreal”**.

6.7 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:

Việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới luôn được Công ty chú trọng. Khối phát triển dự án là bộ phận chịu trách nhiệm trong tìm kiếm và phát triển các dự án mới của Công ty. Công ty đang khảo sát và đẩy mạnh phát triển 03 dòng sản phẩm chính của Công ty (dòng sản phẩm

căn hộ trung cấp, cao cấp và phức hợp đất nền – căn hộ) với các dự án mới như Carillon 4, 5,6, Jamona Golden Silk, Charmington Plaza, Charmington The Louver, Charmington Tân Sơn Nhất. Bên cạnh 03 dòng sản phẩm chính, Công ty tiếp tục nghiên cứu triển khai một dòng sản phẩm mới “bất động sản nghỉ dưỡng” và nghiên cứu các giải pháp đột phá để tiếp cận và làm hài lòng nhu cầu của khách hàng.

6.8 Hoạt động Marketing

Từ mục tiêu ban đầu của Sacomreal là tập trung mở rộng và chuyên nghiệp hóa các hoạt động thương mại – dịch vụ bất động sản, Sacomreal đã nghiên cứu và lần lượt tung ra thị trường nhiều dịch vụ mới, đáp ứng được nhu cầu cấp thiết của người dân và được xã hội đánh giá cao. Bên cạnh việc phát triển những dịch vụ mang tính xã hội, Sacomreal còn đẩy mạnh dịch vụ tư vấn – tiếp thị và phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản. Doanh thu từ môi giới kinh doanh dự án luôn luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng cơ cấu doanh thu. Và, song song với những hoạt động trên, Sacomreal cũng chính thức trở thành chủ đầu tư của nhiều dự án với tổng vốn đầu tư lên đến hàng ngàn và hàng chục ngàn tỷ đồng. Tiếp nối theo đó, Sacomreal đã và đang xúc tiến triển khai và liên kết hợp tác đầu tư dưới nhiều hình thức với các đối tác trong và ngoài nước. Để đáp ứng được với quy mô phát triển mạnh mẽ như vậy Sacomreal đã dần hoàn thiện và chuẩn hóa các hoạt động truyền thông tiếp thị theo hướng chuyên môn hóa.

6.8.1 Các hoạt động xây dựng thương hiệu Sacomreal

Ngay từ những ngày đầu phát triển, Sacomreal đã có một cái nhìn nghiêm túc và đúng đắn cho việc xây dựng và quảng bá thương hiệu Sacomreal của mình. Hiện nay, với mục tiêu trở thành 1 trong 10 nhà đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, các hoạt động xây dựng thương hiệu đang dần chuyển hướng để phù hợp với mục tiêu.

Hệ thống nhận diện, chuẩn hóa website theo hướng chuyên nghiệp hóa về mặt hình ảnh nhà đầu tư – phát triển bất động sản, xây dựng hệ thống thông tin nội bộ gồm Bản tin Bất động sản Sacomreal, bảng giá bất động sản tuần... Sacomreal đã cung cấp các thông tin chuyên sâu và đầy đủ về hoạt động của Công ty, dự án đang đầu tư, kinh doanh và môi giới, các thông tin về thị trường bất động sản để các đối tác, khách hàng có thể dễ dàng cập nhật thông tin cũng như tìm kiếm các thông số làm cơ sở cho việc tính toán và ra quyết định đầu tư của cá nhân.

Tạo lập các kênh truyền thông báo đài cũng như xây dựng các mối quan hệ hỗ trợ thông tin qua lại để tạo điều kiện thuận lợi trong việc truyền tải các thông tin ra công chúng nhanh nhất, Sacomreal đã triển khai các hoạt động quảng bá thương hiệu trên các phương tiện tuyên truyền đại chúng thông qua việc tham gia các diễn đàn bất động sản VITV, FBNC..., tài trợ Diễn đàn Nhà và Đất trên kênh VTV9; hợp tác trao đổi thông tin với các kênh VTV1, FBNC, VITV, HTV và trên Báo Thanh niên, Báo Tuổi trẻ, Báo Thị trường Nhà & Đất..., tham gia các diễn đàn bất động sản...

Bên cạnh đó, trong bối cảnh kinh tế khó khăn, công tác phát triển thương hiệu đã lồng ghép với quá trình triển khai dự án nhằm tiết giảm chi phí và từng bước đề cao ý thức trách nhiệm của mỗi CBNV, xây dựng ý thức về thương hiệu trong nội bộ với mong muốn mỗi nhân viên trở thành người PR chuyên nghiệp cho Công ty.

Về quan hệ với cộng chúng, Sacomreal đã tham gia tài trợ cho các hoạt động cộng đồng: Hội phụ nữ Quận Tân Phú, Hội Liên hiệp Thanh niên Thành phố, CLB Doanh nghiệp trẻ, Lễ hội hoa Đà Lạt, Hội trăng trằm Q.Tân Phú, v.v... nhằm thể hiện trách nhiệm đối với cộng đồng cũng như tạo lập mối thiện cảm trong lòng công chúng.

6.8.2 Các hoạt động xây dựng thương hiệu và truyền thông tiếp thị dự án

Song song với việc phát triển thương hiệu Sacomreal, Công ty cũng không ngừng xây dựng thương hiệu và truyền thông tiếp thị cho các dự án do Sacomreal phân phối hoặc đầu tư phát triển nhằm mục đích đảm bảo không chỉ về doanh số bán hàng mà còn xây dựng và khẳng định chính thương hiệu của dự án.

Công ty đã từng bước chuẩn hoá quy chế, quy trình tư vấn thông tin BĐS, tư vấn tiếp thị độ quyền dự án BĐS để trước hết phục vụ cho các dự án do Sacomreal phát triển và phân phối, kể đến là cung cấp dịch vụ tư vấn cho các chủ đầu tư dự án chưa có điều kiện xây dựng đội ngũ truyền thông tiếp thị dự án chuyên nghiệp.

Thực hiện các tài liệu truyền thông tiếp thị và hỗ trợ bán hàng phù hợp với từng dự án, đối tượng khách hàng gồm có các tài liệu: brochure dự án, leaflet, website dự án... và phim 3D giới thiệu dự án giúp khách hàng có thể nhìn thấy được nơi an cư tương lai của mình. Bên cạnh đó Sacomreal cũng tiến hành xây dựng các căn hộ mẫu (căn hộ mẫu Belleza, căn hộ mẫu Phú Lợi 1, v.v...) phục vụ công tác tư vấn, giới thiệu sản phẩm được sinh động và thực tế, giúp khách hàng cảm nhận được sản phẩm.

Sacomreal cũng thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo và cập nhật thông tin thị trường, quy hoạch của Nhà nước, diễn tiến dự án cho đội ngũ tư vấn bán hàng để giúp cho việc tư vấn cho khách hàng các thông tin hữu ích, nâng cao hiệu quả bán hàng.

Xây dựng hệ thống sàn giao dịch đạt chuẩn của Bộ Xây dựng, đảm bảo thông tin dự án, tài liệu về dự án được trưng bày đầy đủ, thẩm mỹ và chuyên nghiệp tại sàn giao dịch. Hệ thống sàn giao dịch của Sacomreal đã đạt được giải thưởng Sàn giao dịch tiêu biểu năm trong những năm gần đây. Các dự án được giao dịch qua sàn lại một lần nữa được khẳng định chất lượng nhờ vào uy tín của Sacomreal.

6.9 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Biểu tượng logo của Công ty được thống nhất dùng làm nhãn hiệu cho tất cả các sản phẩm và dịch vụ của Công ty.



Ý nghĩa logo:

Logo của Sacomreal thể hiện hình ảnh cô đọng nhất về thương hiệu Sacomreal. Logo của Sacomreal có đường ngang màu vàng, bên dưới là chữ “Vì cộng đồng – Kiến tạo an cư” tượng trưng cho:

- Đường ngang màu vàng thể hiện nền móng vững chắc cho một căn nhà, cho sự phát triển ổn định và vững chắc của một doanh nghiệp;
- Chữ Sacomreal là sản phẩm mang thương hiệu Sacomreal;
- Màu sắc trên logo Sacomreal thể hiện những triết lý kinh doanh của Sacomreal:
 - **Màu xanh hoà bình:** Thể hiện sự năng động, hoà bình và hy vọng vào tương lai như câu slogan “Vững tin vào tương lai” của Sacomreal. Qua đó, Sacomreal muốn nói lên triết lý kinh doanh quan trọng nhất của mình là bảo đảm sự an tâm cho khách hàng trước những rủi ro của thị trường.
 - **Màu vàng:** thể hiện sự sung túc, thịnh vượng với quan niệm Sacomreal luôn là bạn đồng hành, giúp khách hàng thành đạt trong cuộc sống, đồng thời cũng thể hiện khách hàng hoàn toàn có thể tin tưởng vào nền móng vững chắc của Sacomreal, đúng với tâm niệm “Tất cả vì chất lượng và giá trị gia tăng trên từng sản phẩm mang thương hiệu Sacomreal”.

6.10 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

TT	Thời điểm ký kết	Nội dung	Đối tác	Giá trị (tỷ đồng)
1	09/06/2015	Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm-Jamona city (Khu Phúc Hợp Thương Mại-NOXH Tháp Nam-Bắc)	Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	1.070
2	08/08/2015	Hợp đồng tư vấn giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị tháp Nam và Tháp Bắc JC	CN Công ty Cổ Phần Tư Vấn Công Nghệ Thiết Bị và Kiểm Định Xây Dựng Coninco	6,111

3	23/10/2015	Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và thiết kế dự án CC 23 Lý Tự Trọng	Công ty TNHH Thiết Kế Châu Á KUME	9,623
4	27/11/2015	Hợp đồng hợp tác kinh doanh (bản chất là hợp đồng chuyển nhượng dự án 227/5 Lũy Bán Bích, Phường Hoà Thạnh, Quận Tân Phú)	Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Gia Công và Bao Bì	81,272
5	10/03/2016	Hợp đồng tư vấn thiết kế dự án Carillon 5 (227/5 Lũy Bán Bích, Quận Tân Phú)	Công ty TNHH DouL International Việt Nam	3,630
6	11/03/2016	Hợp đồng tư vấn thiết kế dự án 26 Ung Văn Khiêm	Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế DP	2,913
7	06/05/2016	Hợp đồng thi công hệ thống chống đỡ vách hố đào (cọc vây) dự án 291/2 Lũy Bán Bích (Carillon 4)	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Ánh Thịnh	2,769

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và 6 tháng đầu năm 2016

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014, 2015 và 6 tháng đầu năm 2016

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng, giảm 2015/2014	6 tháng/2016
Tổng tài sản	4.892.212.820.394	4.604.129.776.632	(5,89)	5.783.200.143.444
Vốn CSH	2.533.768.289.587	3.089.912.646.593	21,95	3.166.614.770.900
Doanh thu thuần	327.892.776.647	154.156.014.590	(52,99)	184.526.358.295
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(71.834.090.081)	(214.137.412.744)		102.752.458.932
Lợi nhuận khác	132.884.260.889	293.457.729.726	120,84	445.233.417
Lợi nhuận trước thuế	61.050.170.808	79.320.316.982	29,93	103.197.692.349
Lợi nhuận sau thuế	55.373.731.878	61.524.594.416	11,11	82.904.583.749

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng, giảm 2015/2014	6 tháng/2016
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	2,18%	2%	(8,26)	2,62%

(Nguồn: BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC công ty mẹ bán niên năm 2016 đã được soát xét)

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ trong giai đoạn 2014 – 6 tháng đầu năm 2016 có xu hướng tăng cao. Lợi nhuận sau thuế năm 2015 đạt 61.524.594.416 đồng, tăng 11,11% so với năm 2014, lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2016 đạt 82.904.583.749 đồng, tăng 34,75% so với năm 2015. Trong năm 2014 và 2015, lợi nhuận của Công ty đến từ nguồn thu nhập khác: thu nhập từ Công ty liên doanh, thu nhập từ hợp tác đầu tư. Sang đến năm 2016, hoạt động kinh doanh chính của Công ty đã được cải thiện. Lợi nhuận trong 6 tháng đầu năm 2016 chủ yếu đến từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của Công ty đạt 102.752.458.932 đồng. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu của Công ty trong 6 tháng đầu năm 2016 là 2,62%, cao hơn hẳn tỷ lệ này trong năm 2014 và 2015.

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng, giảm 2015/2014	6 tháng/2016
Tổng tài sản	5.404.229.216.440	5.006.752.036.107	(7,35)	6.659.939.393.362
Vốn CSH	2.316.753.238.329	3.043.185.724.892	31,36	3.135.586.636.855
Doanh thu thuần	688.460.348.370	158.897.688.971	(76,92)	167.739.794.194
Lợi nhuận từ hoạt động KD	(74.940.710.045)	(99.185.382.606)		45.305.427.317
Lợi nhuận khác	131.349.904.505	294.561.845.477	124,26	2.340.296.682
Phần lãi/(lỗ) trong các Công ty liên kết	(24.107.716.849)	25.582.043.694		1.048.692.273
Lợi nhuận trước thuế	56.409.194.460	195.376.462.871	246,36	47.645.723.999
Lợi nhuận sau thuế	29.032.211.675	198.149.079.761	582,51	37.671.969.448
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	26.540.666.458	198.987.092.369	649,74	37.196.094.431

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng, giảm 2015/2014	6 tháng/2016
Lợi ích cổ đông thiểu số	2.491.545.217	(838.012.608)	(133,63)	475.875.017
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%/mệnh giá)	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	1,25%	6,51%	420,80	1,20%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét)

Tại thời điểm 30/06/2016, tổng tài sản của Công ty đạt hơn 6.659 tỷ đồng, tăng 33,02% so với thời điểm 31/12/2015, trong khi đó vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2016 đạt 3.135 tỷ đồng, tăng 3,04% so với thời điểm 31/12/2015.

Trong năm 2014 và 2015, Công ty tập trung tất cả các nguồn lực để tiến hành đầu tư các dự án bất động sản mới và thị trường bất động sản trong khoảng thời gian này đóng băng khiến các công ty trong ngành bất động sản hoạt động khó khăn. Thêm nữa, đây cũng là thời điểm Công ty tiến hành tái cơ cấu tài chính nên khoản mục chi phí tài chính nhất là trong năm 2015 tăng đột biến, chiếm 165,71% so với doanh thu thuần năm 2015. Điều này dẫn đến, lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong 2 năm 2014 và 2015 đều âm, lần lượt là -74,9 tỷ đồng và -99,1 tỷ đồng. Lợi nhuận của Công ty trong năm 2014 và 2015 chủ yếu đến từ nguồn thu nhập khác của Công ty lần lượt là 275,6 tỷ đồng và 448,1 tỷ đồng. Trong đó:

- Năm 2014, khoản thu nhập khác của Công ty chủ yếu đến từ thu nhập từ tiền đền bù đất và bồi thường liên quan đến dự án Tân Thắng (189,5 tỷ đồng) và thu nhập từ hợp tác đầu tư dự án Bình Khánh (75,0 tỷ đồng);
- Năm 2015, khoản thu nhập khác của Công ty chủ yếu đến từ khoản thu nhập từ Liên doanh (436,3 tỷ đồng), cụ thể:

Ngày 10/03/2010, CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín với Gamuda Land (HCMC) và một cá nhân đã ký kết thỏa thuận liên doanh nhằm thực hiện góp vốn thành lập CTCP Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (Liên doanh) để thực hiện dự án Tân Thắng (Celadon City), với tỷ lệ góp vốn lần lượt của các bên tương ứng là 30%, 60% và 10%. Theo thỏa thuận này, Sacomreal góp vốn vào Liên doanh bằng phần đất mà Sacomreal được UBND giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và Dân cư Tân Thắng.

Ngày 30/09/2011, theo thỏa thuận liên doanh điều chỉnh, Liên doanh sẽ chuyển tiền để Sacomreal thực hiện thanh toán chi phí sử dụng đất cho Nhà nước, thực hiện công tác đền bù,

giải phóng mặt bằng của dự án Tân Thắng và Sacomreal thực hiện bảo lãnh tối đa đối với các khoản thanh toán này là 64,8 triệu Đô La Mỹ, chi tiết như sau:

- Liên doanh sẽ nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: đất ở; đất cho kinh doanh, dịch vụ; đất cho các công trình công cộng; đất cho giao thông, cây xanh và nước;
- Nếu các khoản thanh toán đất vượt quá 64,8 triệu Đô La Mỹ, Sacomreal sẽ chịu toàn bộ cho phần vượt quá; hoặc nếu khoản thanh toán ít hơn 64,8 triệu Đô La Mỹ, Sacomreal sẽ nhận từ Liên doanh phần chênh lệch ít hơn.

Ngày 3/11/2011, Liên doanh đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng thanh toán là 31.799.923 Đô La Mỹ. Tháng 01/2012, bên Liên doanh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất kinh doanh và dịch vụ cho Công ty TNHH AEON Việt Nam. Do đó, theo như thỏa thuận liên doanh đã được điều chỉnh ngày 30/09/2011, Sacomreal sẽ nhận được phần chênh lệch là $64.800.000 - 31.799.923 = 33.000.077$ Đô la Mỹ.

Trong năm 2012, Liên doanh đã trả một phần số tiền chênh lệch trên cho Sacomreal: 7.548.409 Đô La Mỹ (tương đương 158 tỷ VND) vào tháng 01/2012 và 107.550 Đô La Mỹ (tương đương 2,24 tỷ VND) vào tháng 12/2012. Số tiền này đã được Sacomreal ghi nhận vào doanh thu Công ty năm 2012. Đối với số tiền còn lại, theo thỏa thuận ngày 25/12/2012, bên Liên doanh cần thanh toán 488.235 Đô La Mỹ trong năm 2013, 105.826 Đô La Mỹ trong năm 2016, và 3 đợt bằng nhau số tiền 8.250.019 USD hàng năm từ năm 2017 tới 2019.

Tính đến thời điểm 31/12/2014, mặc dù Quyền sử dụng đất đã được cấp cho Liên doanh, nhưng có 5 căn hộ chưa đồng ý với số tiền hỗ trợ. Vì vậy, với việc không có sự chắc chắn về số tiền hỗ trợ sẽ được thỏa thuận với 05 hộ dân này, Sacomreal không xác định được khoản chênh lệch cuối cùng giữa 64,8 triệu Đô La Mỹ và tổng phải trả cho khu đất của dự án Tân Thắng một cách đáng tin cậy nên Sacomreal không ghi nhận khoản chênh lệch nào nói trên vào doanh thu năm 2014.

Trong năm 2015, Sacomreal thực hiện thoái hết vốn khỏi CTCP Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (Liên doanh), do đó, ngày 16/6/2015, Công ty đã ký thỏa thuận với Liên doanh về việc thanh toán số tiền còn lại như sau:

- Liên doanh trả Công ty số tiền 418.188.702.914 VND bằng tiền mặt và 18.129.779.108 VND bằng giá trị căn hộ; Tại ngày cuối kỳ năm 2015 các khoản tiền này đã được thanh toán và khoản này được ghi nhận vào thu nhập khác của Công ty năm 2015 (*chi tiết tại Thuyết minh 38. Thu nhập khác trong BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015*);
- Sacomreal xóa sổ khoản phải thu đối với Liên doanh 7.267.045.638 VND (khoản này Sacomreal đã dùng để thực hiện công tác bồi thường đất của dự án Tân Thắng), và khoản

này đã được Sacomreal ghi nhận ở khoản thu nhập khác của Công ty năm 2015 (*chi tiết tại Thuyết minh 38. Thu nhập khác trong BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015*).

Tính đến thời điểm 31/12/2015, Thỏa thuận liên doanh này đã kết thúc và Sacomreal đã thoái toàn bộ vốn khỏi CTCP Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (Liên doanh) nên thỏa thuận liên doanh không còn ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Sacomreal.

Bước sang 6 tháng đầu năm 2016, các dự án bất động sản của Công ty bao gồm Jamona City, Jamona Golden Silk, Jamona Home resort được đưa ra thị trường chào bán và bắt đầu được ghi nhận vào doanh thu. Do đó, doanh thu của Công ty trong 06 tháng đầu năm 2016 có mức tăng trưởng ấn tượng, đạt 167,7 tỷ đồng bằng 105,56% doanh thu thuần của cả năm 2015. Công tác kiểm soát chi phí của Công ty được thực hiện tốt, tỷ lệ các khoản mục chi phí so với doanh thu thuần trong 6 tháng đầu năm 2016 đều thấp hơn tỷ lệ này trong năm 2014 và 2015. Do đó, trong 06 tháng đầu năm, lợi nhuận của Công ty đạt 37,1 tỷ đồng, chủ yếu đến từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty.

Dự kiến hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty sẽ có xu hướng tăng lên, nhất là hoạt động kinh doanh cốt lõi: đầu tư và kinh doanh bất động sản. Trong cuối năm 2016 và đầu năm 2017, Công ty sẽ tiếp tục đưa ra chào bán trên thị trường các dự án Charmington Lapointe, Carillon 3 và Carillon 5. Bên cạnh đó, công tác kiểm soát chi phí của Công ty được thực hiện tốt góp phần khiến doanh thu và lợi nhuận tăng mạnh trong thời gian tới.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2014, 2015 và những tháng đầu năm 2016

✚ Những nhân tố thuận lợi:

✓ Về khách quan

Cùng với sự hội nhập quốc tế của Việt Nam và biến động kinh tế, chính trị thế giới trong những năm gần đây, Tp. Hồ Chí Minh là một trong những điểm đến an toàn thu hút đầu tư mạnh mẽ ở khu vực Châu Á. Ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, nhiều tập đoàn quốc tế, công ty nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư làm tăng nguồn, đồng thời kéo theo sự gia tăng nhu cầu về bất động sản.

Với cơ cấu dân số trẻ và tốc độ gia tăng dân số nhanh ở khu vực đô thị, Việt Nam đang chịu áp lực về nhu cầu nhà ở. Trong đó, Tp. Hồ Chí Minh với vai trò là trung tâm kinh tế trọng điểm phía Nam ngày càng thu hút đội ngũ lao động, trí thức ồ ạt từ các tỉnh thành trong cả nước với yêu cầu ổn định cuộc sống nhằm phục vụ cho quá trình làm việc lâu dài của đội ngũ lao động này. Đây là một trong những đối tượng khách hàng tiềm năng mà Sacomreal đang hướng tới: lực lượng lao động trí thức trẻ, có nguồn thu nhập cao, muốn duy trì cuộc sống ổn định lâu dài ở Tp. Hồ Chí Minh.

Với chủ trương giãn dân ra ngoại thành của UBND các tỉnh thành nhằm giải phóng các khu dân cư tại các quận trung tâm nội thành đang ngày càng chật chội, quá tải đã tạo thuận lợi cho thị trường

khu vực ngoại thành có quỹ đất lớn, giá vừa phải và được quy hoạch cơ sở hạ tầng, kết nối giao thông tốt.

Sau thời gian tạm lắng do khủng hoảng kinh tế, thị trường tài chính với các chính sách tài khóa, lãi suất bắt đầu hỗ trợ trở lại cho thị trường bất động sản trong việc tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, đất để ở hoặc để kinh doanh.

Thị trường đã có nhiều nét khả quan, nhu cầu nhà ở, văn phòng cho thuê, đầu tư bất động sản sẽ tăng lên trong thời gian tới cùng với sự phục hồi của nền kinh tế đã giúp cho hoạt động kinh doanh có những bước cải thiện rõ nét.

✓ Về chủ quan

Sacomreal đã có uy tín thương hiệu và tạo được sự quen thuộc trên thị trường bất động sản, sự tín nhiệm của khách hàng, nhà đầu tư và các đối tác.

Với đội ngũ CBNV tận tâm, trình độ chuyên môn và tay nghề cao, được điều hành bởi những cán bộ, lãnh đạo có uy tín và kinh nghiệm lâu năm trong các lĩnh vực liên quan, Công ty hoàn toàn có đủ nội lực để phát triển một cách mạnh mẽ và bền vững trong những năm tới.

Chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Sacomreal đặt lên hàng đầu là thuận lợi lớn khi tạo được niềm tin với khách hàng, nguồn khách hàng không ngừng tăng lên, các dự án của Sacomreal được khách hàng đón nhận nồng nhiệt.

Sacomreal luôn chú trọng công tác xây dựng thương hiệu, quảng bá, tiếp thị song song với chiến lược giá và sản phẩm nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường.

Bất động sản là lĩnh vực có hiệu suất lợi nhuận cao, các dự án đầu tư thành công đã mang lại dòng vốn dồi dào để Sacomreal tái đầu tư phát triển các dự án trong thời gian tới. Bên cạnh đó, Sacomreal có lợi thế tạo nguồn vốn đầu tư thông qua hợp tác với các đối tác chiến lược.

Quỹ dự án của Sacomreal và các đối tác liên kết rất dồi dào với kế hoạch triển khai trung và dài hạn sẽ đảm bảo yếu tố nguồn cung sản phẩm và hoạt động của Công ty. Việc triển khai các dự án sẽ khẳng định vai trò Chủ đầu tư của Sacomreal trong tương lai rất gần.

Là đơn vị phân phối sản phẩm chuyên nghiệp, đặc biệt là phân phối độc quyền, Sacomreal có lợi thế đẩy nhanh công tác bán hàng, tiêu thụ sản phẩm nhanh chóng, đảm bảo tính thanh khoản, huy động tài chính mạnh mẽ.

✚ Những nhân tố bất lợi:

Sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế tạo ra sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Chi phí xây dựng ngày càng gia tăng do sự tăng giá vật liệu xây dựng, chi phí quản lý dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong thời gian qua, thị trường lắng xuống đã dẫn đến nguồn hàng tồn động nhiều, nhiều dự án bất động sản mới ra đời tạo ra nguồn cung dồi dào cho thị trường bất động sản.

Tuy thị trường đã có những lạc quan nhưng sự bất ổn của thị trường và dấu ấn của thời kỳ suy thoái khiến tâm lý người mua chưa ổn định, họ vẫn trong trạng thái theo dõi thị trường, thận trọng, không vội vàng đầu tư. Chu kỳ kinh tế của bất động sản ngắn tại Việt Nam cùng với các chính sách điều chỉnh sự phát triển nóng và non trẻ của thị trường đã ảnh hưởng đến sự hưng phấn của nhà đầu tư, đặc biệt trong những năm sắp tới khi thị trường được dự đoán là dần hồi phục.

Chính sách về thuế thu nhập cá nhân đánh trên thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và các thủ tục liên quan làm ảnh hưởng tâm lý đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, gây khó khăn trong quá trình bán hàng.

Sự xuất hiện của các thị trường mới nổi như Đà Nẵng, Nha Trang v.v... đã và đang tạo ra một kênh đầu tư mới cho nhà đầu tư.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Sacomreal là doanh nghiệp bất động sản có nguồn lực tài chính vững mạnh

Với số vốn điều lệ hơn 2.100 tỷ đồng, Sacomreal có lợi thế của một công ty bất động sản có quy mô vốn lớn với tiềm lực tài chính vững mạnh tại Việt Nam. Sự liên kết chặt chẽ với các đơn vị kinh doanh bất động sản khác tạo những thuận lợi rất lớn trong việc huy động nguồn vốn để phát triển các dự án do Sacomreal đầu tư, liên kết đầu tư.

Sacomreal có những đối tác chiến lược đồng hành

Những chặng đường phát triển của Sacomreal trong thời gian tới sẽ ngày càng vững vàng, mạnh mẽ khi có sự đồng hành của nhiều đối tác lớn: Công ty Gamuda (Malaysia), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt, Saigon Co.op, v.v... hợp tác phát triển sản phẩm, hỗ trợ khách hàng, hoàn thiện tiện ích dự án.

Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững lâu dài, Sacomreal không ngừng tìm kiếm cơ hội mở rộng kinh doanh, tìm kiếm những phương thức mới, sáng tạo không ngừng để khẳng định lợi thế của mình. Đó là yếu tố sống còn cho sự tồn tại và khẳng định vị thế cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

Sacomreal có nội lực mạnh mẽ và quyết tâm vươn đến phía trước

Điểm mạnh của Sacomreal là nội lực mạnh mẽ, ý chí quyết tâm của đội ngũ lãnh đạo, sự đồng lòng hợp sức và tinh thần trẻ trung, đầy nhiệt huyết, hừng hực khí thế của đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ. Tất cả có cùng một quyết tâm đưa Sacomreal trở thành doanh nghiệp Bất động sản hàng đầu.

Sacomreal là doanh nghiệp Bất động sản có thương hiệu đã được khẳng định

Luôn thực hiện tiêu chí “Chất lượng trong sản phẩm - Uy tín trong giao kết”, thương hiệu Sacomreal đã được khẳng định trên thị trường Bất động sản với những sản phẩm chất lượng, giao kết uy tín, thực hiện đúng các cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, hoàn thiện pháp lý. Khi lựa chọn Công ty cung cấp sản phẩm, lựa chọn đối tác đầu tư, khách hàng và nhà đầu tư đã ưu tiên lựa chọn Sacomreal. Các sản phẩm Sacomreal phân phối, đầu tư luôn tiêu thụ trong thời gian ngắn, giá trị giao dịch không ngừng gia tăng.

Sacomreal có thể mạnh về phân phối, tiêu thụ sản phẩm

Sacomreal – S là một trong những đơn vị phân phối hàng đầu của Việt Nam với 06 chi nhánh chuyên phân phối sản phẩm tại Tp.Hồ Chí Minh, Hà Nội, Bình Dương, v.v... và hệ thống các đại lý môi giới rộng khắp ở các tỉnh thành trên khắp cả nước.

Các sản phẩm do Sacomreal đầu tư đều được bán nhanh và hiệu quả thông qua Sacomreal – S.

Hiện nay thị phần của Công ty chiếm vị trí khá lớn trên khắp mọi miền của Tổ quốc và đang có xu hướng mở rộng thị phần ra nước ngoài. Công ty đã được cổ phần hơn 10 năm với kinh nghiệm hoạt động hơn 30 năm, quan hệ sẵn có, nội lực cạnh tranh dồi dào Công ty sẽ phát triển vững mạnh hơn nữa trong thời gian tới.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành:

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Tại các thành phố năng động, các trung tâm kinh tế xã hội đã thu hút một lượng lớn người lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, văn phòng cũng như về nhà ở, v.v... được dự báo là rất lớn. Theo dự báo dân số và chiến lược phát triển đô thị, dân số đô thị sẽ tăng khoảng 1,14 triệu người/năm, đưa tổng dân số đô thị cả nước lên 30,4 triệu người chiếm 33% số dân cả nước. Đất xây dựng đô thị sẽ là 243.200 ha, chiếm 0,74% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 80m²/người. Tới năm 2020 dân số cả nước là 103 triệu người, trong đó dân số đô thị là 46 triệu người, chiếm tỷ lệ 45% số dân cả nước, bình quân tăng 1,56 triệu người/năm. Đất xây dựng đô thị sẽ là 460.000 ha, chiếm 1,40% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 100m²/người. Theo Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2020 phải đạt chỉ tiêu diện tích là 18-20m²/người theo các chương trình phát triển nhà nhằm cung cấp các loại nhà ở phù hợp với các đối tượng xã hội có nhu cầu và mức thu nhập khác nhau. Xây dựng các công trình phục vụ công cộng, bảo đảm dành từ 3-5m² đất/người, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân ở từng đô thị,

dành 5% quỹ đất đô thị cho xây dựng công trình phục vụ công cộng (1). Theo xu hướng trên, nhu cầu về cơ sở hạ tầng và nhà ở v.v... của các thành phố trọng điểm trên cả nước và đặc biệt là T.p Hồ Chí Minh trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty.

Trong năm 2015, với sự phục hồi của các nền kinh tế lớn trên thế giới cũng như nền kinh tế Việt Nam, sự hỗ trợ từ các chính sách vĩ mô và pháp luật liên quan, thị trường bất động sản đã ghi nhận sự gia tăng đáng kể về thanh khoản cũng như sự giảm mạnh về hàng tồn kho.

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2015 tổng nguồn vốn FDI đăng ký cấp đăng ký mới và tăng 22,757 tỷ USD, tương ứng tăng 12,5% so với cùng kỳ năm 2014. Lĩnh vực Kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 với 34 dự án đầu tư mới và 12 dự án tăng vốn, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 2,39 tỷ USD, chiếm 10,5% tổng vốn đầu tư cho thấy dòng vốn FDI vẫn đang tập trung cho ngành bất động sản và dự báo trong năm 2016 dòng vốn này sẽ tiếp tục dồi dào và triển vọng tăng trưởng mạnh.

Luật Nhà ở (sửa đổi) năm 2014 với điểm nổi bật cho phép người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam, dự kiến sẽ tiếp tục là lực đẩy quan trọng tới thị trường bất động trong dài hạn. Theo ước tính hiện tại chỉ có khoảng 0,63% người nước ngoài ở Việt Nam sở hữu nhà ở. Do đó, lực cầu đối với những đối tượng này vẫn còn rất lớn.

Với sự phát triển ngày càng lớn của Việt Nam trong những năm qua và đòi hỏi sự gia tăng mạnh mẽ hơn nữa trong những năm tới, thì nhu cầu Xây dựng các Tòa cao ốc văn phòng – nhà ở cũng như cơ sở hạ tầng, v.v... là rất lớn. Điều này đảm bảo triển vọng phát triển vô cùng to lớn cho các Doanh nghiệp cùng ngành nói chung và Công ty nói riêng trong tương lai.

8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Đơn vị tính: đồng

Tên công ty	Vốn điều lệ	Tổng tài sản	Doanh thu	Lợi nhuận sau thuế	ROE (%)	ROAA (%)
CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	2.170.691.340.000	5.006.752.036.107	158.897.688.971	198.149.079.761	6,51	3,81
CTCP Tập đoàn Sao Mai	2.199.398.670.000	3.908.501.934.563	952.780.491.486	85.851.264.739	3,52	2,69
CTCP Đầu tư kinh doanh nhà Khang Điền	1.800.000.000.000	8.541.570.305.000	1.051.919.567.000	275.504.558.000	6,58	4,72

⁽¹⁾Nguồn: World Bank

CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	2.018.099.710.000	7.540.835.014.462	448.649.729.840	155.725.261.694	6,86	2,29
CTCP Đầu tư và phát triển Sacom	1.802.353.360.000	3.552.911.587.239	2.215.872.494.105	54.754.022.889	2,22	1,61
Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng	2.145.337.930.000	5.089.309.884.686	692.022.624.428	13.810.019.402	0,52	0,27
CTCP Phát triển Hạ tầng kỹ thuật	2.741.945.250.000	7.330.710.071.014	701.767.034.129	122.021.139.135	4,12	1,74

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2015 của các Công ty)

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên toàn thế giới:

Trong dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường Bất động sản hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nhờ xu hướng đô thị hoá tăng nhanh và thu nhập bình quân đầu người gia tăng, kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Thị trường bất động sản của các khu đô thị lớn là Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, v.v... có sức hấp dẫn vì đây là những thị trường lớn nhất với tốc độ đô thị hoá và thu nhập bình quân đầu người cao nhất. Năm 2015 được coi là năm đầu tiên của một chu kỳ phát triển mới trong thị trường bất động sản. 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.

Nắm bắt được vấn đề này, Công ty đã có những chiến lược phát triển cụ thể, vững chắc phù hợp với hướng phát triển chung của ngành, nền kinh tế và định hướng của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới trong giai đoạn tiếp theo. Mục tiêu của Sacomreal sẽ trở thành một doanh nghiệp hùng mạnh, một trong những Công ty hàng đầu Việt Nam, hoạt động trên các lĩnh vực trong ngành bất động sản.

9. Chính sách đối với người lao động:

9.1 Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty:

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 31/05/2016 là 503 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số CBNV	Tỷ trọng (%)
Phân theo trình độ		
Đại học, trên đại học	365	72,6
Cao đẳng	38	7,5
Trung học chuyên nghiệp	13	2,6
Trình độ khác	87	17,3
Tổng cộng	503	100

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

9.2 Chính sách đối với người lao động

Sacomreal luôn coi con người là tài sản quý giá nhất của Công ty. Vì vậy, ngay từ ngày mới thành lập, Sacomreal luôn chú trọng xây dựng chính sách thoả đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với thu nhập hấp dẫn, Sacomreal luôn tạo môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh lành mạnh, giao quyền quyết định độc lập, tự chủ cho CBNV theo từng chức danh công việc để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo và năng lực làm việc.

Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho CBNV luôn được Sacomreal thực hiện tốt.

9.2.1 Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên

✓ Đào tạo

- Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Sacomreal;
- Đào tạo để cùng đồng hành và phát triển với Sacomreal được coi là chính sách quan trọng. Sacomreal luôn quan tâm và coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Công ty, đào tạo là phương thức hỗ trợ CBNV phát triển nghề nghiệp. Mỗi CBNV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại Công ty hoặc bên ngoài;
- CBNV làm việc từ 06 tháng trở lên được tham gia đào tạo ngắn hạn trong nước theo kế hoạch đào tạo nghiệp vụ hàng năm, đào tạo đột xuất theo nhu cầu của đơn vị và bằng các hình thức như đào tạo thông qua luân chuyển công tác, bố trí tham gia các ban dự án, chương trình để nhân viên có điều kiện phát huy khả năng và học hỏi kinh nghiệm, tích lũy kiến thức, phát triển chuyên môn và nghề nghiệp theo định hướng của Sacomreal.

✓ Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp

- Tại Sacomreal, cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch quy hoạch sử dụng nguồn nhân lực với một quy trình rõ ràng;

- Sacomreal có chính sách quy hoạch nguồn CBNV lâu dài từ những CBNV có tâm huyết, đủ trình độ, năng lực lãnh đạo, có thành tích trong lao động được lãnh đạo đơn vị đánh giá cao và đưa vào nguồn CBNV quy hoạch dài hạn cho Sacomreal. Những CBNV thuộc diện quy hoạch sẽ được bồi dưỡng, đào tạo, bổ sung kiến thức chuyên môn để điều hành các hoạt động của Sacomreal trong những năm tiếp theo;
- Sacomreal có kế hoạch đánh giá năng lực và công việc định kỳ (06 tháng/lần) qua đó đánh giá mục tiêu công việc, mục tiêu phát triển nghề nghiệp của mỗi cá nhân, đồng thời cũng là cơ sở nhằm quy hoạch nguồn nhân sự phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Sacomreal.

9.2.2 Chính sách tiền lương và thưởng

✓ Chính sách tiền lương

- Với mục tiêu tạo mọi điều kiện cho người lao động an tâm, gắn bó dài lâu và đồng thời tiếp tục duy trì văn hóa doanh nghiệp Sacomreal, chính vì vậy chính sách đãi ngộ lao động luôn được Sacomreal xem trọng và liên tục hoàn thiện. Do đó, tại Sacomreal người lao động được hưởng các chế độ tiền lương, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Hàng năm, người lao động đã làm việc tại Sacomreal từ đủ 12 tháng trở lên sẽ được xem xét điều chỉnh tăng lương sao cho phù hợp với mức tăng của hệ số trượt giá.

✓ Chính sách thưởng

- Sacomreal thực hiện chế độ khen thưởng cho CBNV căn cứ trên năng lực làm việc của từng cá nhân;
- Sacomreal có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, Sacomreal cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp nổi bật hoặc có những thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển Công ty;
- Kết quả thi đua khen thưởng của CBNV được sử dụng làm cơ sở để thực hiện các chính sách của Sacomreal như: quy hoạch, đào tạo nguồn dự trữ kế thừa, nâng cao; nâng bậc lương trước thời hạn; đề bạt, bổ trí chức vụ cao hơn.

9.2.3 Chính sách phúc lợi

- Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Sacomreal quan tâm hàng đầu. Sacomreal đảm bảo các chế độ, chính sách cho người lao động được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của pháp luật lao động.

- Tất cả các CBNV chính thức của Sacomreal đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra CBNV của Sacomreal còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có những chế độ như: thưởng các dịp lễ, tết, tháng 13, trợ cấp thất nghiệp, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; được tham gia các hoạt động do Công Đoàn tổ chức như: văn thể mỹ, thể dục thể thao, v.v...

9.2.4 Môi trường - Điều kiện làm việc

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, Sacomreal đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người. Sacomreal không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

- Giao tiếp cởi mở và tôn trọng;
- Công việc thách thức và sáng tạo;
- Thu nhập cạnh tranh và công bằng;
- Cơ hội học tập, thăng tiến rõ ràng và không giới hạn;
- Thành tích được đánh giá khách quan và khoa học;
- Công việc ổn định và được chăm sóc chu đáo.

Sacomreal luôn chú tâm và duy trì không khí làm việc thoải mái và vui vẻ. Các hoạt động thường xuyên được tổ chức như: các giải thể thao, văn nghệ, tổ chức sinh nhật cho CBNV, ngày hội gia đình Sacomreal và các hoạt động sinh hoạt như dự các ngày lễ truyền thống của đất nước và Công ty, các hoạt động chung với cộng đồng, v.v...

9.2.5 Văn hóa Công ty

Với tầm nhìn chiến lược trở thành Công ty đầu tư, phát triển, kinh doanh và cung cấp dịch vụ bất động sản hàng top 10 Việt Nam, tất cả CBNV tại Sacomreal luôn ý thức việc tự nguyện cam kết thực hiện đúng theo tôn chỉ, mục tiêu của văn hóa doanh nghiệp với các tiêu chí cơ bản sau:

- Luôn đoàn kết vượt qua khó khăn và thách thức;
- Luôn tôn trọng, lắng nghe và xem lợi ích của khách hàng, đối tác, cổ đông là lợi ích của chính mình;
- Luôn thể hiện tinh thần nhiệt huyết, trách nhiệm, tận tụy trong công việc;
- Luôn tự đổi mới, đón đầu cơ hội gặt hái thành công.

10. Chính sách cổ tức:

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối lợi nhuận của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
- Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể quyết định tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.
- Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
- Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về Ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua Công ty Chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam.
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
- Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tình hình chi trả cổ tức qua các năm của Công ty

Năm	Hình thức và tỷ lệ theo NQ ĐHĐCĐ	Hình thức và tỷ lệ thực tế
2014	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL
2015	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL
2016	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL	ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 ngày 29/04/2016 đã thông qua, dự kiến thực hiện trong năm 2016

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

11. Tình hình tài chính:

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản:

a. Trích khấu hao tài sản cố định:

Công ty áp dụng trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp khấu hao đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Chỉ tiêu	Thời gian
Phương tiện vận chuyển	2 - 7 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 3 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Nhà cửa	5 - 25 năm

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

b. Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2014 là 16.660.000 đồng/người/tháng, năm 2015 đạt 20.387.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập cao so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành và các doanh nghiệp khác trên địa bàn. Điều này cho thấy chính sách đãi ngộ đối với người lao động và hiệu quả sử dụng lao động của Công ty tốt.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014, 2015 Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

d. Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế giá trị gia tăng – VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của Nhà nước.

e. Trích lập các quỹ theo luật định:

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các văn bản pháp luật hiện hành.

Số dư các quỹ như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/06/2016
Quỹ dự phòng tài chính	51.560.032.450	-	-

Quỹ đầu tư phát triển	34.995.901.298	92.031.159.126	98.641.982.590
Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	14.566.229.306	17.334.915.900	20.411.145.621
Quỹ khen thưởng phúc lợi	13.278.288.519	12.912.934.875	11.253.722.018
Tổng cộng	114.400.451.573	122.279.009.901	130.306.850.229

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét)

f. Tổng dư nợ vay:

Công ty luôn thanh toán các khoản vay đúng thời hạn. Hiện tại, Công ty không có nợ quá hạn. Tình hình nợ vay của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/06/2016
Vay và nợ ngắn hạn	619.442.610.050	120.889.046.287	633.623.635.608
Vay và nợ dài hạn	1.506.157.994.277 (*)	435.519.150.257	379.006.410.836
Tổng	2.125.600.604.327	556.408.196.544	1.012.630.046.444

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét)

Trong năm 2015, Công ty đã tiến hành cơ cấu nguồn vốn theo hướng tăng khả năng tự chủ tài chính, giảm dần các khoản nợ vay. Kết quả là tổng dư nợ vay của Công ty có xu hướng giảm xuống từ năm 2014 đến 6 tháng đầu năm 2016. Tại thời điểm 30/06/2016, tổng dư nợ vay của Công ty là 1.012,6 tỷ đồng, giảm 52,36% so với tổng dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2014. Công ty đã chủ động tiến hành giảm các khoản vay dài hạn xuống, các khoản vay dài hạn tại thời điểm 30/06/2016 là 379 tỷ đồng, giảm 74,84% so với thời điểm 31/12/2014. Việc cơ cấu lại nợ này giúp Công ty giảm thiểu được rủi ro trong hoạt động, góp phần làm tăng hiệu quả và ổn định tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tại thời điểm 30/06/2016, các khoản vay nợ ngắn hạn và dài hạn của Công ty chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	Mục đích vay	Số tiền vay (đồng)	Thời gian đáo hạn	Lãi suất vay (%/năm)
Vay và nợ ngắn hạn		633.623.635.608		
Cá nhân	Bổ sung vốn lưu	126.842.500.000	2017	9,5% - 10,5%

	động			
Công ty CP May Tiến Phát	Bổ sung vốn lưu động	7.165.667.600	2017	8%
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính NH TMCP Á Châu	Vay mua xe	262.089.674	2017	11,5%
NHTM CP Việt Nam Thương Tín	Bổ sung vốn lưu động	20.000.000.000	2017	8,5%
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	Bổ sung VLĐ	23.465.157.657	2016	6%
Ngân hàng TMCP Phương Đông	Tài trợ dự án Jamona City (khu thấp tầng, NOXH) và thuê đất khu công nghiệp TTC	418.493.953.711	2017	5% - 10,3%
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Vay mua xe	301.460.004	2017	7,5%
Ngân hàng TMCP Á Châu	Tài trợ dự án Jamona Golden Silk	16.358.342.000	2017	10,5%
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	Tài trợ dự án Jamona Home Resort	20.734.464.962	2017	10,5%
Vay và nợ dài hạn		379.006.410.836		
Cá nhân	Bổ sung vốn kinh doanh	5.460.000.000	2018	10,5%
Ngân hàng TMCP Phương Đông	Tài trợ dự án Jamona City (Khu thấp tầng và NOXH)	242.510.506.289	2019	5% - 10%
Công ty TNHH MTV cho thuê tài chính NH TMCP Á Châu	Vay mua xe	502.338.540	2019	11,5%
Ngân hàng TMCP Tiên	Vay mua xe	1.292.843.329	2021	7,5%

Phong				
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	Tài trợ dự án Jamona Home Resort	4.858.477.214	2021	10,5%
Ngân hàng TMCP Á Châu	Tài trợ dự án Jamona Golden Silk	64.382.245.464	2019	10,5%
Ngân hàng TMCP Á Châu	Mua khoản nợ của CTCP XNK Tổng hợp 2	60.000.000.000	2024	6%

(*) Tại phần Thuyết minh khoản mục Vay và nợ dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2014 của Công ty có sai sót về thời gian hoàn trả của các khoản vay. Nguyên nhân sai sót là do lỗi đánh máy của Công ty và phần sai sót này không làm thay đổi các số liệu khác trong Báo cáo Tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của Công ty. Để phản ánh chính xác và phù hợp, thông tin đã công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 được điều chỉnh cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Nội dung đã trình bày	Nội dung được trình bày lại
Trang 51 - Thuyết minh 26.a Vay dài hạn	<p>(iii) Các khoản vay này được dùng để cấp vốn cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng 100% vốn chủ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh 16), 745.678 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (“Tân Thắng”) (Thuyết minh 16), khoản phải thu dài hạn từ Tân Thắng (Thuyết minh 43) và các khoản đầu tư dài hạn khác được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một công ty con, theo thư đảm bảo ngày 28 tháng 12 năm 2013. Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2007.</p> <p>(iv) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng vốn sở</p>	<p>(iii) Các khoản vay này được dùng để cấp vốn cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng 100% vốn chủ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh 16), 745.678 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (“Tân Thắng”) (Thuyết minh 16), khoản phải thu dài hạn từ Tân Thắng (Thuyết minh 43) và các khoản đầu tư dài hạn khác được nắm giữ bởi Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một công ty con, theo thư đảm bảo ngày 28 tháng 12 năm 2013. Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2017.</p> <p>(iv) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng vốn sở</p>

<p>hữu tại Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con. Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2007.</p> <p>(v) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng 20.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và 20.996.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát. Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2007.</p>	<p>hữu tại Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con. Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2017.</p> <p>(v) Các khoản vay này được dùng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng 20.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và 20.996.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát. Khoản vay được hoàn trả toàn bộ vào ngày 28 tháng 12 năm 2017.</p>
---	---

g. Tình hình công nợ hiện nay:

- Các khoản phải thu:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/06/2016
Phải thu ngắn hạn	1.235.442.001.830	1.003.599.183.993	1.728.331.622.728
Phải thu của khách hàng	194.198.312.793	131.096.421.443	294.341.935.211
Trả trước cho người bán	111.241.962.969	220.488.460.478	479.896.856.374
Phải thu về cho vay ngắn hạn	513.120.644.476	452.950.000.000	762.836.504.049
Các khoản phải thu khác	488.232.878.150	285.416.098.630	277.608.123.652
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(71.351.796.558)	(86.351.796.558)	(86.351.796.558)
Phải thu dài hạn	178.999.820.714	230.950.146.290	224.033.705.034
Tổng cộng	1.414.441.822.544	1.234.549.330.283	1.952.365.327.762

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét)

- Các khoản phải trả:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/06/2016
I. Nợ ngắn hạn	1.554.052.314.115	1.524.915.601.259	3.089.809.020.671

1. Vay và nợ ngắn hạn	619.442.610.050	120.889.046.287	633.623.635.608
2. Phải trả người bán	84.220.157.840	123.814.380.742	86.940.994.966
3. Người mua trả tiền trước	506.166.640.059	1.007.968.018.460	1.545.323.650.657
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	104.788.118.453	31.795.687.310	386.776.715.296
5. Phải trả công nhân viên	7.247.180.376	5.329.954.823	5.409.089.707
6. Chi phí phải trả	135.231.280.019	87.915.295.919	142.866.729.776
7. Doanh thu chưa thực hiện	-	-	15.229.460.398
8. Các khoản phải trả, phải nộp khác	83.678.038.799	134.290.282.843	262.385.022.245
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	13.278.288.519	12.912.934.875	11.253.722.018
II. Nợ dài hạn	1.533.423.663.996	438.650.709.956	434.543.735.836
1. Vay và nợ dài hạn	1.506.157.994.277	435.519.150.257	379.006.410.836
2. Doanh thu chưa thực hiện	1.042.657.580	-	-
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.602.552.342	2.104.234.699	-
4. Phải trả dài hạn khác	620.459.797	1.027.325.000	55.537.325.000

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét)

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng/ 2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,23	2,79	1,96
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,15	1,09	0,97
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,48	0,33	0,45
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,93	0,49	0,83

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng/ 2016
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,14	0,08	0,05
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	%	6,14	3,25	3,55
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	18,16	39,91	44,93
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROAE)	%	2,31	2,19	2,65
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	1,12	1,30	1,60
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	(23,56)	(138,91)	55,68

(Nguồn: BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC công ty mẹ bán niên năm 2016 đã được soát xét)

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng/ 2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,58	2,60	1,81
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,86	0,80	0,70
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,57	0,39	0,53
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,33	0,65	1,12
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,20	0,05	0,03
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	%	12,53	3,05	2,88

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015	6 tháng/ 2016
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	4,22	124,70	22,46
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROAE)	%	1,27	7,39	1,22
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	%	0,53	3,81	0,65
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	(10,89)	(62,42)	27,01
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần				
- Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng/cổ phiếu	110	986	154
- Giá trị sổ sách	Đồng/cổ phiếu	14,674	14,007	14.433

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét)

Chỉ số thanh toán của Công ty tiếp tục có sự cải thiện trong năm 2014 và năm 2015. Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty đều lớn hơn 2 lần cho thấy dấu hiệu tích cực về khả năng đáp ứng nhu cầu chi trả cho các khoản nợ ngắn hạn. Tuy nhiên, hệ số thanh toán nhanh lại có sự chênh lệch lớn với hệ số thanh toán ngắn hạn. Sự chênh lệch này là do đặc trưng của các Công ty trong ngành Kinh doanh – Xây dựng Bất động sản, hàng tồn kho luôn chiếm một tỷ trọng lớn trong tài sản ngắn hạn.

Cơ cấu vốn của Công ty đang được định hướng tới cấu trúc tài chính lành mạnh, giảm sự phụ thuộc vào nguồn vốn tài trợ từ bên ngoài. Cả hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu có xu hướng giảm từ năm 2014 đến 6 tháng đầu năm 2016. Cơ cấu vốn theo hướng giảm nợ đã làm giảm thiểu rủi ro hoạt động, góp phần làm tăng hiệu quả và ổn định tình hình kinh doanh của Công ty.

Vòng quay hàng tồn kho của Công ty khá thấp, điều này có thể hiểu được là đặc thù của ngành xây dựng thì giá trị hàng tồn kho rất lớn do đó việc quay vòng vốn là điều không thể dễ dàng thực hiện trong một thời gian ngắn. Hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản bình quân và vòng quay hàng tồn kho của Công ty năm 2015 đều có xu hướng giảm so với năm 2014, đồng nghĩa với việc hiệu quả quản lý hàng tồn kho và sử dụng tài sản giảm đi.

Hầu hết chỉ số về khả năng sinh lời của Công ty năm 2015 đều tăng mạnh so với năm 2014, chỉ trừ hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần năm 2015 giảm so với năm 2014, tuy nhiên hệ số này của Công ty được cải thiện trong 6 tháng đầu năm 2016 đạt 27,01%. Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần năm 2015 tăng mạnh đạt 124,70% so với hệ số này trong năm 2014 là 4,22%. Điều này là do trong năm 2015, lợi nhuận khác của Công ty tăng lên làm tăng khả năng sinh lời của Công ty.

12. Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Phạm Nhật Vinh	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3	Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
4	Nguyễn Thế Vinh	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Phạm Điền Trung	Thành viên Hội đồng quản trị
II	Ban Tổng Giám đốc	
1	Phạm Điền Trung	Tổng Giám đốc
2	Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Đã	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Sinh Mỹ	Phó Tổng Giám đốc
III	Ban Kiểm Soát	
1	Lâm Minh Châu	Trưởng Ban kiểm soát
2	Đoàn Thanh Việt	Thành viên Ban kiểm soát
3	Trần Mỹ Phân	Thành viên Ban kiểm soát
IV	Kế Toán trưởng	
1	Lữ Thị Thanh Trúc	Kế toán trưởng

12.1. Hội đồng quản trị

a. Chủ tịch Hội đồng quản trị:

1. Họ và tên: **Phạm Nhật Vinh**

-
- | | |
|---------------------------|---|
| 2. Giới tính: | Nam |
| 3. Ngày tháng năm sinh: | 08/02/1977 |
| 4. Nơi sinh: | Bình Định |
| 5. CMND: | Số: 211638554, ngày cấp: 09/02/2009, nơi cấp: CA. Bình Định |
| 6. Quốc tịch: | Việt Nam |
| 7. Dân tộc: | Kinh |
| 8. Địa chỉ thường trú: | 54/11 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM |
| 9. Số điện thoại: | 08 3824 9988 |
| 10. Trình độ chuyên môn | Cử nhân Luật chuyên ngành Luật Thương mại |
| 11. Quá trình công tác: | |
| - 05/2003 – 03/2005 | <i>Nhân viên pháp chế Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - 03/2005 – 06/2005 | <i>chuyên viên pháp lý Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - 06/2005 – 01/2007 | <i>Phó phòng Chính sách & Pháp chế Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - 01/2007 – 06/2009 | <i>Trưởng phòng NH- Khối Giám sát - P.PL&TT, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.</i> |
| - 06/2009 – 11/2010 | <i>Giám đốc khối, NH TMCP Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - 12/2010 – 10/2012 | <i>Phó Tổng giám đốc, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - 06/2012 – 03/2013 | <i>TV HĐQT, Công ty CK NH Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - 22/12/2014 – 14/03/2016 | <i>Tổng giám đốc, Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - 04/2015 – 03/2016 | <i>Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - 03/2016 đến nay | <i>Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i> |

12. Các chức vụ công tác hiện nay
- 12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- 12.2 Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không có
13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó:
- + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác) 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
14. Các cam kết nắm giữ (nếu có)
15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín Không có
16. Những khoản nợ đối với Công ty Không có
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty Không có
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

b. Phó chủ tịch (thường trực) Hội đồng quản trị:

1. Họ và tên: **Huỳnh Bích Ngọc**
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 02/07/1962
4. Nơi sinh: Bến Tre
5. CMND: Số: 022164926 cấp ngày: 16/04/2003, Nơi cấp: CA TPHCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Hoa
8. Địa chỉ thường trú: 89 Cao Văn Ngọc, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, TPHCM
9. Số điện thoại: 08.3824.9988 – 08.3824.9917

10. Trình độ chuyên môn	Quản trị Kinh doanh
11. Quá trình công tác:	
- Năm 1980	Nhân viên Tổ sản xuất Cồn Thành Công;
- Từ 1981 đến 7/2007	Giám đốc Công ty TNHH SX-TM Thành Thành Công;
- Từ 7/2007 đến 7/2009	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SX-TM Thành Thành Công;
- Từ tháng 7/2009 đến 2012	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SX-TM Thành Thành Công;
- Từ 12/2010 đến 4/2012	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bourbon Tây Ninh;
- Từ 4/2012 đến 8/2012	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đường Biên Hòa (BHS);
- Từ tháng 3/2014 đến 3/2015	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bao Bì – Kho Bãi Bình Tây;
- 11/2011 đến 4/2015	Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc;
- Từ 5/2013 đến 6/2015	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng;
- Từ 4/2010 đến nay	Phó chủ tịch thường trực HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
12. Các chức vụ công tác hiện nay	<p><i>12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Phó Chủ tịch thường trực HĐQT</i></p> <p><i>12.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Không</i></p>
13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó:	42.959 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	42.959 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
14. Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không

15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

15.1 *Mối quan hệ: con, Tên cá nhân: Đặng Hồng Anh, Năm giữ: 23.775.456 CP, chiếm 10,95% vốn điều lệ*

15.2 *Mối quan hệ: con, Tên cá nhân: Đặng Huỳnh Úc My, Năm giữ: 65.625 CP, chiếm 0,03% vốn điều lệ*

16. Những khoản nợ đối với Công ty Không

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty Không

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

c. Phó chủ tịch Hội đồng quản trị:

1. Họ và tên: **Huỳnh Phú Kiệt**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 12/06/1972
4. Nơi sinh: Đồng Nai
5. CMND: Số 270912595 cấp ngày 11/12/2013 tại CA Đồng Nai
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 154/22 Hưng Đạo Vương , KP1, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
9. Số điện thoại: 08.3824.9988
10. Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
11. Quá trình công tác:
 - 1994- 2002: *Quản lý xưởng thiết kế số 2, thuộc Hội kiến trúc sư Tp.HCM;*
 - 2000-2002: *Quản lý xưởng thiết kế số 2, thuộc Hội kiến trúc sư Tp.HCM;*
Phó chủ tịch HĐQT trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa);
 - 2002-2004: *Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát;*

- 2005-04/2007:
 - Phó Chủ tịch HĐQT trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa);*
 - Chủ tịch HĐQT trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa);*
 - Chủ tịch HĐQT trường Trịnh Hoài Đức (Biên Hòa);*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát;*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai;*

- 5/2007-04/2010:
 - Chủ tịch HĐQT trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa);*
 - Chủ tịch HĐQT trường Trịnh Hoài Đức (Biên Hòa);*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát;*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát;*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai;*
 - Thành viên HĐQT Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín;*

- 05/2010-12/2010:
 - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát;*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát;*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai;*
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc);*
 - Thành viên HĐQT Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín;*

- 01/2011-12/2011:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát;*
 - Chủ tịch HĐQT công ty CP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai;*
 - Chủ tịch HĐQT công ty CP Toàn Hải Vân (từ 08/2011);*

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát;*
- 01/2012 – 11/2013:
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát*
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát*
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Toàn Hải Vân;*
- Thành viên HĐQT Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín*
- Tổng Giám đốc Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín*
- 12/2013 – 06/2014
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát*
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Giáo dục Toàn Thịnh Phát*
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Toàn Hải Vân*
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín*
- 07/2014 – 08/2015
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát*
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Giáo dục Toàn Thịnh Phát*
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát (từ 12/2014)*
- Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín*
- 09/2015 – nay
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát*
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín*
12. Các chức vụ công tác hiện nay
- 12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Phó Chủ tịch HĐQT

- 12.2 Chức vụ tại tổ chức khác: *Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát*
13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- + *Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác)* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
 - + *Cá nhân sở hữu* *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
14. Các cam kết nắm giữ (nếu có) Không
15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín *Mối quan hệ: Chủ tịch HĐQT, Tên tổ chức: Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, Nắm giữ: 32 CP, chiếm 0% vốn điều lệ*
16. Những khoản nợ đối với Công ty Không
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty Không
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

d. Thành viên Hội đồng quản trị

1. Họ và tên: **Nguyễn Thế Vinh**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 20/05/1976
4. Nơi sinh: TP HCM
5. CMND: 023057863, ngày cấp: 15/06/2007, nơi cấp: CA Tp.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: Số 1, Khu Mỹ Thái 3-S18-1, KP6, P.Tân Phú, Quận 7, TpHCM
9. Số điện thoại: 08 3824 9918
10. Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

11. Quá trình công tác

- Từ 1999 – 2006 Trưởng phòng tín dụng - Ngân hàng Sacombank;
- Từ 2006 – 2009 Tổng Giám đốc Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ;
- Từ 2009 – 2014 Chủ tịch HĐQT Công CP Kho vận Thiên Sơn;
 Thành viên HĐQT Công ty cổ phần CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ 04/2014 – nay Chủ tịch HĐQT Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
 Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

12. Các chức vụ công tác hiện nay

12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Thành viên HĐQT

12.2 Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Chủ tịch HĐQT Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh

13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/05/2016), trong đó:

- + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác) 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Cá nhân sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

14. Các cam kết nắm giữ (nếu có)

Không

15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Không

16. Những khoản nợ đối với Công ty

Không

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty

Không

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:

Không

e. Thành viên Hội đồng quản trị:

-
- | | |
|--|---|
| 1. Họ và tên: | Phạm Điền Trung |
| 2. Giới tính | Nam |
| 3. Ngày tháng năm sinh | 27/06/1978 |
| 4. Nơi sinh | An Giang |
| 5. CMND | Số: 023245344, ngày cấp: 27/07/2009, nơi cấp: CA. HCM |
| 6. Quốc tịch | Việt Nam |
| 7. Dân tộc | Kinh |
| 8. Địa chỉ thường trú | 6 i, Lạc Long Quân , P.5 , Q.11 , Tp.HCM |
| 9. Số điện thoại | 08.3824.9988 |
| 10. Trình độ chuyên môn | Cử nhân kinh tế, Kỹ sư CNTT |
| 11. Quá trình công tác: | |
| - Từ 2012 – T4/2015 | <i>Chánh văn phòng Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - Từ T4/2015 – nay | <i>Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i> |
| - Từ T3/2016 – nay | <i>Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i> |
| 12. Các chức vụ công tác hiện nay | <i>12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Tổng Giám đốc; Thành viên HĐQT</i>
<i>12.2 Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không</i> |
| 13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó: | <i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i> |
| + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác | <i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i> |
| + Cá nhân sở hữu | <i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i> |
| 14. Các cam kết nắm giữ (nếu có) | Không |

15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín Không
16. Những khoản nợ đối với Công ty Không
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty Không
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.2 Ban Tổng Giám đốc

a. Tổng Giám đốc Công ty: Ông Phạm Điền Trung

Xem tại mục 12.1.e. Thành viên Hội đồng quản trị

b. Phó Tổng Giám đốc Công ty:

❖ Ông Bùi Tiến Thắng:

1. Họ và tên: **Bùi Tiến Thắng**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 08/12/1972
4. Nơi sinh: TP. HCM
5. CMND: 022428992, ngày cấp 23/02/2007, nơi cấp: TP.HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 154/29/26 Phạm Văn Hai, P.3, Q. Tân Bình, HCM
9. Số điện thoại: 08 3520 7888
10. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
11. Quá trình công tác:
- 2001 – 2005 Giám đốc Ngân hàng Sacombank - CN Hưng Đạo;
 - 2005 – nay Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
12. Các chức vụ công tác hiện nay
- 12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Phó Tổng Giám đốc
- 12.2 Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã

chứng khoán của tổ chức khác (nếu có): Không

13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó: *173.206 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ*

+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến
lược/khác

+ Cá nhân sở hữu *173.206 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ*

14. Các cam kết nắm giữ (nếu có) **Không**

15. Những người liên quan có nắm giữ cổ **Không**
phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài
Gòn Thương Tín

16. Những khoản nợ đối với Công ty **Không**

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty **Không**

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: **Không**

❖ **Bà Nguyễn Thị Đã**

1. Họ và tên: **Nguyễn Thị Đã**

2. Giới tính **Nữ**

3. Ngày tháng năm sinh **16/01/1956**

4. Nơi sinh **Hà Nội**

5. CMND **010621517, ngày cấp 18/06/2012, nơi cấp: CA.
TP. Hà Nội**

6. Quốc tịch **Việt Nam**

7. Dân tộc **Kinh**

8. Địa chỉ thường trú **Số 7, Phố Yên Thế, Phường Điện Biên, Quận Ba
Đình, Hà Nội**

9. Số điện thoại **08.3824.9988**

10. Trình độ chuyên môn **Tài chính Ngân hàng**

11. Quá trình công tác:

- *1980 – 01/03/1993* **Công ty phát hành sách Hà Nội;**

- 1993 – 28/02/2011 *Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;*
- 03/2011 – 03/2015 *Ngân hàng Communication Bank, Chi nhánh TP Hồ Chí Minh;*
- 23/03/2015 – nay *Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.*
- 23/11/2015 – nay *Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn Thương Tín*

12. Các chức vụ công tác hiện nay
- 12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): *Phó Tổng Giám đốc*
- 12.2 Chức vụ tại tổ chức khác: *Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn Thương Tín*

13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

- + *Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác) 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- + *Cá nhân sở hữu 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

14. Các cam kết nắm giữ (nếu có) Không

15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín Không

16. Những khoản nợ đối với Công ty Không

17. Lợi ích liên quan đối với Công ty Không

18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

❖ **Ông Nguyễn Sinh Mỹ**

1. Họ và tên: **Nguyễn Sinh Mỹ**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **02/08/1982**
4. Nơi sinh: **Bình Định**

5. CMND: 025224423 ngày cấp 29/1/2010 nơi cấp: CA TP. HCM
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Địa chỉ thường trú: 284/42 A, Lê Văn Sỹ, P.14, Q.3, TP.HCM
9. Số điện thoại: 08.3824.9988
10. Trình độ chuyên môn
- Thạc sỹ Quản trị Truyền Thông Quốc tế, Đại học Stirling, Anh Quốc.
 - Thạc sỹ Quản trị Kinh Doanh, Viện AITMI, Mỹ.
 - Cử nhân Thương Mại, Đại học RMIT, Úc.
 - Cử nhân Công nghệ thông tin, Đại học Quốc Gia TP.HCM.
11. Quá trình công tác:
- 2010 – 2012 *Giám Đốc Kinh Doanh và Marketing Toàn quốc Tập Đoàn Bitexco.*
 - 03/2012 – 11/2015 *Giám Đốc Phát Triển Kinh Doanh, Truyền Thông và Quan hệ chính Phủ toàn quốc Tập đoàn CPG Singapore*
 - 2014 – 2015 *Tổng Giám Đốc kiêm Tổng Biên Tập Công ty TNHH Kinh Doanh Địa Ốc.*
 - 10/12/2015 - nay *Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV KDDV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín*
 - 30/06/2016 - nay *Phó Tổng Giám đốc Khối kinh doanh – CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín*
12. Các chức vụ công tác hiện nay
- 12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): *Phó Tổng Giám Đốc Khối Kinh Doanh.*
- 12.2 Chức vụ tại tổ chức khác: *Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV KDDV Địa ốc Sài Gòn Thương tín*
13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/08/2016), trong đó:
- + *Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác)* 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

-
- | | |
|---|----------------------------------|
| + Cá nhân sở hữu | 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ |
| 14. Các cam kết nắm giữ (nếu có) | Không |
| 15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Không |
| 16. Những khoản nợ đối với Công ty | Không |
| 17. Lợi ích liên quan đối với Công ty | Không |
| 18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

12.3 Ban Kiểm soát

a. Trưởng Ban kiểm soát

- | | |
|-------------------------|---|
| 1. Họ và tên: | Lâm Minh Châu |
| 2. Giới tính | Nam |
| 3. Ngày tháng năm sinh | 01/08/1965 |
| 4. Nơi sinh | Tp. Hồ Chí Minh |
| 5. CMND | Số 023500277 cấp ngày 11/05/2009 tại CA TP.HCM |
| 6. Quốc tịch | Việt Nam |
| 7. Dân tộc | Kinh |
| 8. Địa chỉ thường trú | 245/83B Bành Văn Trân, P. 7, Q. Tân Bình, Tp. HCM |
| 9. Số điện thoại | 08.3824.9988 |
| 10. Trình độ chuyên môn | Tài chính ngân hàng |
| 11. Quá trình công tác: | |
| - 1985 – 1988 | Kế toán trưởng – NTQD Châu Thành, Tiền Giang; |
| - 1989 - 1991 | Kế toán trưởng – XN Gõ Châu Thành, Tiền Giang; |

- 1992 – 1998 *Kế toán tổng hợp, Kế toán trưởng Cty TNHH Thành Công;*
 - 1999 – 06/2005 *Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Thành Công;*
 - 07/2005 – 07/2007 *Trưởng phòng Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công;*
 - 2009 – nay: *Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín*
 - 2015 - nay *Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP KCN Thành Thành Công;*
12. Các chức vụ công tác hiện nay
- 12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): *Trưởng Ban Kiểm soát*
 - 12.2 Chức vụ tại tổ chức khác: *Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP KCN Thành Thành Công*
13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó:
- + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác) *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
 - + Cá nhân sở hữu *1.654 cổ phần, chiếm 0,00076% vốn điều lệ*
14. Các cam kết nắm giữ (nếu có) **Không**
15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín **Không**
16. Những khoản nợ đối với Công ty **Không**
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty **Không**
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: **Không**

b. Thành viên ban kiểm soát

1. Họ và tên: **Đoàn Thanh Việt**
2. Giới tính **Nam**

-
- | | |
|-------------------------|--|
| 3. Ngày tháng năm sinh | 10/02/1971 |
| 4. Nơi sinh | Tp. Hồ Chí Minh |
| 5. CMND | Số 024637506 cấp 22/12/2006 tại CA.HCM |
| 6. Quốc tịch | Việt Nam |
| 7. Dân tộc | Kinh |
| 8. Địa chỉ thường trú | 74/74 Trương Quốc Dung, P.10, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM |
| 9. Số điện thoại | 08.3824.9988 |
| 10. Trình độ chuyên môn | Kỹ sư xây dựng, Kiến trúc sư, Cử nhân kinh tế |
| 11. Quá trình công tác: | |
| - 2002-2005 | <ul style="list-style-type: none">• PTGD Công ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát• TV HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách tài chính. |
| - 2005-06/2008 | <ul style="list-style-type: none">• PTGD Công ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát• Phó chủ tịch TTCông ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát• TV HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách tài chính |
| - 06/2008 -05/2010 | <ul style="list-style-type: none">• TGD Công ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát• Phó chủ tịch TTCông ty CP Đầu tư Kiến trúc XD Toàn Thịnh Phát• TV HĐQT trường THPT Lê Quý Đôn phụ trách tài chính• TV HĐQT trường THPT Trịnh Hoài Đức phụ trách tài chính |
| - 05/2010- 12/2010 | <ul style="list-style-type: none">• Trưởng BKS Công ty Toàn Thịnh Phát• Thành viên HĐTV Công ty TNHH Giáo dục Toàn Thịnh Phát |

- 01/2011- 04/2015
 - Thành viên HĐQT Sacomreal
 - Trưởng BKS Công ty Toàn Thịnh Phát
 - Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát (TTP Edu.)
 - Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc)
 - Trưởng BKS Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm
 - Trưởng BKS Công ty CP Toàn Hải Vân
- 04/2015 – 04/2016
 - Thành viên HĐQT Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát
- 04/2015 – 9/2015
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công
- 09/2015 – 03/2016
 - Chủ tịch Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công
 - Thành viên BKS Sacomreal
- 03/2016 – nay
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công
 - Thành viên BKS Sacomreal

12. Các chức vụ công tác hiện nay

12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Thành viên Ban kiểm soát;

12.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công

13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó:

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- + Cá nhân sở hữu

0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

14. Các cam kết nắm giữ (nếu có)

Không

15. Những người liên quan có nắm giữ

Không

cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc
Sài Gòn Thương Tín

- | | |
|---------------------------------------|-------|
| 16. Những khoản nợ đối với Công ty | Không |
| 17. Lợi ích liên quan đối với Công ty | Không |
| 18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty | Không |

c. Thành viên Ban Kiểm soát

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Họ và tên: | Trần Mỹ Phân |
| 2. Giới tính | Nữ |
| 3. Ngày tháng năm sinh | 19/05/1980 |
| 4. Nơi sinh | Bạc Liêu |
| 5. CMND | Số 023522024 cấp 09/06/2015 tại CA HCM |
| 6. Quốc tịch | Việt Nam |
| 7. Dân tộc | Hoa |
| 8. Địa chỉ thường trú | 343/278 Trần Văn Kiếu, P.7, Q.6, Tp.HCM |
| 9. Số điện thoại | 08.3824.9988 |
| 10. Trình độ chuyên môn | Tài chính ngân hàng |
| 11. Quá trình công tác: | |
| - 02/2002 -09/2006 | <i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín;</i> |
| - 10/2006 – 12/2011 | <i>Trưởng phòng môi giới - Công ty CP Chứng khoán
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín;</i> |
| - 01/2012 – 03/2012 | <i>Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Kho Vận Thiên
Sơn;</i> |
| - 2012 - nay | <i>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư Tín Việt
Thành viên Ban kiểm soát CTCP Địa ốc Sài Gòn
Thương Tín</i> |
| 12. Các chức vụ công tác hiện nay | <i>12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn
Thương tín (SCR): Thành viên Ban kiểm soát</i>

<i>12.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt;</i> |

13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 01/06/2016), trong đó: *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- + Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến
lược/khác
- + Cá nhân sở hữu *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
14. Các cam kết nắm giữ (nếu có) Không
15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín Không
16. Những khoản nợ đối với Công ty Không
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty Không
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

12.4 Kế toán trưởng

1. Họ và tên: **Lữ Thị Thanh Trúc**
2. Giới tính Nữ
3. Ngày tháng năm sinh 28/08/1976
4. Nơi sinh TP HCM
5. CMND 023057863, ngày cấp : 18/01/2006, nơi cấp: CA TP HCM
6. Quốc tịch Việt Nam
7. Dân tộc Kinh
8. Địa chỉ thường trú 165 Phó Cơ Điều, Phường 6, Quận 11
9. Số điện thoại 08 3824 9918
10. Trình độ chuyên môn Cử nhân kinh tế - Tài chính doanh nghiệp và kinh doanh tiền tệ
11. Quá trình công tác
- Từ 2000 – 2004 *Kế toán tổng hợp – Công ty CP vàng bạc Đá Quý Phú Nhuận;*

- Từ 2004 – 2006	Kế toán tổng hợp – Công ty CP Nước Giải khát Sài Gòn;
- Từ 2006 – 2007	Kế toán tổng hợp – Công ty CP Bảo hiểm Viễn Đông;
- Từ 2007 – 2010	Kế toán trưởng – Công ty TNHH MTV Tư vấn thiết kế SGTT;
- Từ 2010 – 04/2014	Phó Phòng Kế toán – Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Từ 5/2014 – 11/2014	Quyền Kế toán trưởng - Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- 11/2014 – nay	Kế toán trưởng - Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
12. Các chức vụ công tác hiện nay	12.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Kế toán trưởng 12.2 Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không
13. Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/05/2016), trong đó:	4.569 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	4.569 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ
14. Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
15. Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
16. Những khoản nợ đối với Công ty	Không
17. Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

13. Tài sản:

Giá trị tài sản cố định theo Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2015 và Báo cáo tài chính hợp nhất quý II/2016:

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	31/12/2015			30/06/2016		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định vô hình	6.461.585.080	3.657.346.233	2.804.238.847	6.461.585.080	3.905.266.687	2.556.318.393
- Phần mềm Vi tính	6.350.023.853	3.545.785.006	2.804.238.847	6.350.023.853	3.793.705.460	2.556.318.393
- Website Công ty	111.561.227	111.561.227	-	111.561.227	111.561.227	-
Tài sản cố định hữu hình	26.841.539.043	24.283.340.798	2.558.198.245	29.840.032.497	24.447.007.864	5.393.024.633
- Nhà cửa, vật kiến trúc	9.251.048.804	8.087.186.612	1.163.862.192	9.251.048.804	8.164.506.678	1.086.542.126
- Máy móc, thiết bị	5.313.167.424	5.313.167.424	-	5.313.167.424	5.313.167.424	0
- Phương tiện vận chuyển	5.174.814.033	5.174.814.033	-	8.173.307.487	5.013.440.041	3.159.867.446
- Thiết bị quản lý	7.102.508.782	5.708.172.729	1.394.336.053	7.102.508.782	5.955.893.721	1.146.615.061
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015 và BCTC hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét)

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016, 2017, 2018:

14.1 Các chỉ tiêu kế hoạch:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Vốn chủ sở hữu	3.011	3.112	3.291
Doanh thu thuần	1.448	3.117	3.753
Lợi nhuận sau thuế	164	191	226

Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu	5%	6%	6%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	11%	6%	6%
Tỷ lệ cổ tức	6%	7%	8%

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 ngày 29/04/2016 của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ thực hiện 5% trong năm 2016. Đồng thời, Đại hội đồng cổ đông cũng thông qua kế hoạch tìm kiếm đối tác chiến lược để thực hiện phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi hoặc trái phiếu thường với giá trị phát hành từ 10 – 20% vốn điều lệ của Công ty. Do đó, các số liệu về kế hoạch kinh doanh dự kiến trên của Công ty đang được tính toán dựa trên các hoạt động kinh doanh dự kiến cho các năm tới cũng như số vốn thu được từ đợt phát hành này mà chưa tính đến việc có thể Công ty sẽ thực hiện các đợt phát hành tăng vốn tiếp theo trong những năm tới.

14.2 Căn cứ để đạt được Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm tiếp theo sẽ tập trung mạnh vào lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản. Đây là một trong những lĩnh vực có nhu cầu sử dụng rất lớn trong đời sống, hoạt động sản xuất kinh doanh và được đánh giá là một trong những lĩnh vực sẽ phục hồi mạnh trong những năm tiếp theo. Đối với hoạt động kinh doanh cốt lõi này, Công ty tiếp tục định vị phát triển dự án bất động sản theo 3 phân khúc: trung cấp, cao cấp và phức hợp (đất nền – căn hộ). Hiện tại, Công ty đang tập trung nguồn lực để đảm bảo hoàn thiện 07 dự án đang thực hiện đúng thời hạn. Đồng thời, Công ty cũng triển khai và xúc tiến 07 dự án mới phục vụ chiến lược giai đoạn năm 2016 – 2020, bao gồm: Dự án Đào Duy Anh, Dự án Jamona Golden Silk, Dự án Carillon 5, Dự án Carillon 6, Dự án 129 Âu Cơ, Dự án Ung Văn Khiêm và Dự án Gò Ô Môi, nâng tổng dự án của Công ty lên khoảng 14 dự án. Theo đó, trong năm 2016, Công ty sẽ đưa ra thị trường khoảng hơn 2.000 sản phẩm.

Cùng với kế hoạch phát triển dự án, để đạt được lợi nhuận đề ra, Công ty đưa các giải pháp khác, cụ thể như sau:

Giải pháp về tài chính:

- Ban hành các sản phẩm tài chính để hỗ trợ bán hàng, đảm bảo tất cả khách hàng điều 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.

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 dõi, 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.

Giải pháp về công tác nhân sự và đào tạo:

- Triển khai KPIs (Hệ thống chỉ số đo lường hiệu suất công việc);
- 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.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín như sau:

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức Tư vấn dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về Tài chính Chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của Chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty

Công ty luôn thực hiện đầy đủ các cam kết về chi trả cổ tức, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, v.v... do Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

17. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá chứng khoán niêm yết

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại chứng khoán:** Cổ phiếu phổ thông

2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu

3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 217.069.134 cổ phiếu

4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành**

- **Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Luật doanh nghiệp:**

Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đi vào hoạt động với mô hình Công ty cổ phần từ ngày 29/03/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh cấp. Theo quy định tại điều 119, khoản 3, Luật doanh nghiệp 2014, thời hạn hiệu lực của việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín là ngày 29/03/2007. Như vậy, đến thời điểm hiện nay, việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã không còn hiệu lực.

- **Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định về niêm yết cổ phiếu:**

Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội từ ngày 09/11/2010, đến thời điểm hiện tại việc hạn chế chuyển nhượng của các thành viên chủ chốt không còn hiệu lực.

- **Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của tổ chức niêm yết:** Không có

5. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết dự kiến được tính theo giá trung bình có trọng số của các phương pháp sau:

- Phương pháp giá trị sổ sách Book value;
- Phương pháp so sánh chỉ số giá cổ phiếu/giá trị sổ sách mỗi cổ phần (gọi tắt là phương pháp so sánh P/B);
- Giá giao dịch bình quân trên HNX trong 10 phiên liên tiếp tính đến thời điểm hiện tại.

✓ **Phương pháp giá trị sổ sách Book value:**

Giá trị sổ sách của Sacomreal tại thời điểm 30/06/2016 trên Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét:

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2016 (1)	3.135.586.636.855 đồng
Tài sản vô hình tại thời điểm 30/06/2016 (2)	2.556.318.393 đồng
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (3)	217.067.945
Giá trị sổ sách cổ phiếu Sacomreal= [(1) - (2)] / (3)	14.433 đồng/cổ phần

✓ **Phương pháp so sánh P/B:**

Theo phương pháp này giá trị cổ phiếu của Công ty được tính theo Công thức sau:

$$P = B * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá 01 cổ phiếu theo Phương pháp P/B
- P/B bình quân: là hệ số giá chia cho giá trị sổ sách bình quân của các công ty cùng ngành cùng quy mô tương ứng đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh/Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội
- B: Giá trị sổ sách của Sacomreal tại thời điểm 30/06/2016

Giá cổ phiếu Sacomreal theo Phương pháp P/B = 1,06 * 14.433 = 15.299 đồng/cổ phiếu

- Giá trị sổ sách của Sacomreal tại thời điểm 30/06/2016 trên Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét: 14.433 đồng/cổ phần
- P/B bình quân của các Công ty hoạt động cùng lĩnh vực là 1,06

STT	Công ty	Mã CK	Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2016	Tài sản vô hình	SLCP lưu hành	Giá cổ phiếu 12/08/2016	Giá trị sổ sách	P/B
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) = [(4)-(5)]/(6)	(9)=(7)/(8)
1	CTCP Đầu tư kinh doanh Nhà Khang Điền	KDH	4.361.429.909.000	142.035.000	180.000.000	26.100	24.229	1,08
2	CTCP Dịch vụ và xây dựng Địa	DXG	1.853.625.834.341	16.533.225.063	117.205.570	15.000	15.674	0,96

	ốc xanh							
3	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	2.319.963.102.387	-	201.809.971	12.800	11.496	1,11
4	CTCP Đầu tư Nam Long	NLG	2.744.748.837.467	13.170.853.837	141.572.157	20.900	19.295	1,08
P/B bình quân								1,06

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét của các Công ty)

✓ **Giá giao dịch bình quân 10 phiên trên HNX:**

Mức giá đóng cửa trung bình trong 10 phiên giao dịch liên tiếp của cổ phiếu Sacomreal trên HNX từ 01/09/2016 đến 15/09/2016 là 9.960 đồng/cổ phiếu.

Giá tham chiếu cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được tính trên trọng số của các phương pháp trên như sau:

Phương pháp	Giá cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	Tỷ trọng	Giá trị (đồng/cổ phiếu)
Phương pháp Giá trị sổ sách	14.433	25%	3.608
Phương pháp P/B	15.299	25%	3.825
Bình quân 10 phiên trên HNX	9.960	50%	4.980
Giá cổ phiếu			12.413

Ngày 23/09/2016, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị Quyết số 33A/2016/NQ-HĐQT về việc thông qua giá tham chiếu ngày giao dịch đầu tiên, theo đó giá tham chiếu ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh là giá đóng cửa bình quân 10 phiên giao dịch cuối cùng tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Sau khi niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính

phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài tại công ty đại chúng được quy định như sau:

a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó;

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

c) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không được vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c nói trên, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.

Hiện tại Công ty đang kinh doanh một số ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện như: bất động sản. Tuy nhiên do hiện nay chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với các ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Vì vậy giới hạn tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài của Công ty tối đa theo quy định là 49%.

Tính đến thời điểm ngày 31/08/2016 thì tỷ lệ sở hữu của Cổ đông nước ngoài tại Công ty chiếm 15,38% tổng số cổ phần của Công ty.

7. Các loại thuế có liên quan

7.1 Thuế liên quan đến tổ chức niêm yết chứng khoán

- Thuế thu nhập Doanh nghiệp:

Năm 2015, Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22%. Từ ngày 01/01/2016, mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp mà Công ty áp dụng là 20% theo quy định tại Nghị định 218/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Thuế giá trị gia tăng:

Công ty đang áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng cho các mặt hàng sản xuất là 10%.

- Các loại thuế khác:

Công ty tuân thủ theo Luật thuế hiện hành của nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

7.2 Thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán:

❖ Đối với Nhà đầu tư cá nhân:

Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/11/2007 bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (cổ tức): 5%
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng theo từng lần chuyển nhượng.

❖ Đối với Nhà đầu tư tổ chức:

Nhà đầu tư tổ chức thực hiện nộp thuế thu nhập từ đầu tư vốn, chuyển nhượng vốn theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 do Quốc hội nước Cộng Hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 03/06/2008. Theo đó, nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- *Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu*
- *Thuế suất = Thuế TNDN của tổ chức đầu tư*

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của

từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn:

- Đơn vị: **Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha**
- Trụ sở Chính: Số 2 – Phạm Ngũ Lão – Hoàn Kiếm – Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3933 4666
- Fax: (84-4) 3933 4668
- Website: www.apsc.vn

2. Tổ chức Kiểm toán:

- Đơn vị: **Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh**
- Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà Sun Wah – 115 Nguyễn Huệ - Quận 1 – T.p Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84 - 8) 3821 9266
- Fax: (84 - 8) 3821 9267
- Website: www.kpmg.com.vn

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận ĐKKD
2. Phụ lục II: Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2014, 2015; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất bán niên năm 2016 đã được soát xét
4. Phụ lục IV: Các phụ lục khác (nếu có)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 9 năm 2016

TỜ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Nhật Vinh

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Lâm Minh Châu

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Diễm Trung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lữ Thị Thanh Trúc

TỜ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA



**TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG**