

A photograph of four ants carrying a white rectangular sign on their backs. The sign features the Sacomreal logo in blue and yellow. The background is a bright, sunny landscape with a green field and a blue sky with white clouds. A large white outline of a house is superimposed on the background.

**Sacomreal**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**Báo cáo thường niên | 2011**

Website: [www.sacomreal.com.vn](http://www.sacomreal.com.vn)



# Báo cáo thường niên | 2011







## Nội dung

- I. THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT
- II. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN
- III. TỎ CHỨC NHÂN SỰ
- IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- V. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- VI. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
- VII. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY
- VIII. CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT
- IX. HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG
- X. CÁC DỰ ÁN SACOMREAL ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN
- XI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



# Uy tín trong giao kết chất lượng trong sản phẩm



## I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT





## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Quý Cổ đông, Quý nhà đầu tư và Quý Khách hàng thân mến!*

Ngay từ lúc đặt nền móng đầu tiên để xây dựng và phát triển Sacomreal – những thành viên sáng lập đã khẳng định rằng **tôn chỉ hàng đầu cho sự phát triển hiệu quả và bền vững chính là uy tín thương hiệu Sacomreal**. Uy tín đó được thể hiện cụ thể qua sứ mệnh mà Sacomreal luôn tự nhắc nhở và thực hiện cam kết mang lại chất lượng và giá trị trên từng sản phẩm, dịch vụ cho khách hàng, tối đa hóa giá trị đầu tư cho cổ đông. Và bằng sự nỗ lực không ngừng, Sacomreal ngày càng khẳng định niềm tin, nhận được sự nhìn nhận và đánh giá cao từ các doanh nghiệp cùng ngành, các đối tác cũng như nhận được sự tin tưởng từ các nhà đầu tư, các Quý cổ đông và Quý khách hàng.

Nhận định nền kinh tế Việt Nam và Thế giới đang có nhiều biến động nhưng đồng thời sẽ mở ra nhiều cơ hội đột phá cho những doanh nghiệp có chính sách, lộ trình phát triển đúng đắn. Tự tin hoạch định chiến lược, xây dựng kế hoạch phát triển, Hội đồng quản trị Sacomreal ưu tiên xây dựng các mục tiêu tăng trưởng vừa tầm thông qua kết hợp thật nhuần nhuyễn giữa 2 nhiệm vụ chiến lược **củng cố và phát triển** nhằm đảm bảo 2 mục tiêu **an toàn và hiệu quả**.

Từ khi thành lập đến nay, với phương châm **gắn kết kinh doanh với phát triển xã hội, kết hợp hài hòa giữa lợi ích cộng đồng cùng với lợi ích Doanh nghiệp**, Sacomreal luôn hướng đến áp dụng công nghệ xanh và hiện đại, chú trọng công tác thiết kế và xây dựng để đảm bảo phát triển nhiều dự án bất động sản với quy hoạch và thiết kế hoàn thiện, đạt tính thẩm mỹ cao, đồng thời cung cấp cho khách hàng những sản phẩm và dịch vụ với chất lượng tốt nhất góp phần nâng cao giá trị cuộc sống cho cư dân toàn đô thị như: Khu đô thị mới Celadon City với hơn 16 hecta công viên cây xanh; Dự án Arista Villas - Khu biệt thự biệt lập được bao quanh bởi cây xanh và dòng sông xanh mát... Từng công trình, dự án hình thành nên đã dần khẳng định vị thế, thương hiệu cùng nét văn hoá mang đậm bản sắc rất riêng của Sacomreal.

**Năm 2011 vừa qua đi** – một năm đầy khó khăn nhưng chính là thử thách để Sacomreal khẳng định mình, Ban lãnh đạo không những đã tìm ra giải pháp hiệu quả mà còn tìm ra hướng đi đột phá và nắm bắt những cơ hội từ thị trường. Chuyên môn hóa trong từng lĩnh vực hoạt động; Mạnh dạn áp dụng những công nghệ hiện đại để nâng cao chất lượng sản phẩm trong từng dự án; Linh động thực hiện điều chỉnh chiến lược đầu tư và cân đối nguồn tài chính cho các dự án trọng tâm; Củng cố và phát triển các mối quan hệ với các đối tác trong và ngoài nước; Đồng thời tập trung tái cấu trúc toàn diện mô hình quản lý. Với chiến lược đúng đắn và sự đồng lòng của tập thể cán bộ nhân viên, Tôi vui mừng

thông báo: Kết thúc năm 2011, Sacomreal đã đạt doanh số hơn 532 tỷ đồng. Lợi nhuận đạt 103 tỷ đồng. Thật sự là những con số khả quan trong thời điểm đầy thách thức hiện nay.

**Bước vào năm 2012**, nhận định rõ thị trường vẫn còn khó khăn kéo dài. Với thuận lợi lớn là chúng ta có lộ trình chiến lược cụ thể, cấu trúc hệ thống quản trị rõ ràng và đội ngũ nhân lực quản lý trưởng thành đảm đương được vị trí của mình, bên cạnh đó, sự đồng lòng nhất trí và sự tiếp tục ủng hộ của Quý vị, Tôi tin tưởng Sacomreal có đủ cơ sở để đạt được những mục tiêu chiến lược dài hạn đã đặt ra và **2012 sẽ là năm Sacomreal vượt lên những khó khăn và tiếp tục phát triển**.

Tự hào thành sự phát triển của Sacomreal hôm nay, bên cạnh những nỗ lực, phấn đấu của tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên của Công ty, còn có sự quan tâm giúp đỡ của các cơ quan Đảng, Nhà nước, Chính quyền các cấp, Các đơn vị đối tác, Quý khách hàng và người dân trên các địa bàn mà Công ty đã đầu tư và hoạt động kinh doanh. Vì vậy, thay mặt Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên Sacomreal, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và tri ân sâu sắc nhất đến các cơ quan Đảng, Nhà nước, Chính quyền các cấp, Đối tác, Quý khách hàng, các nhà đầu tư cũng như người dân đã tích cực ủng hộ, giúp đỡ Sacomreal trong suốt thời gian qua.

Chúng tôi tin rằng **mọi nỗ lực trong công việc sẽ mang lại những thành quả xứng đáng và chính là chiếc chìa khóa vàng mở ra cánh cửa thành công**. Vì vậy, mỗi ngày chúng tôi không ngừng phấn đấu với tất cả nhiệt huyết kết hợp cùng kiên thức - kinh nghiệm của mình để hoàn thành tốt những hoạch định trong tương lai. Để đạt được những mục tiêu, toàn thể Ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên Sacomreal quyết tâm không ngừng nỗ lực lao động và sáng tạo, kiến tạo nên những khu đô thị mới, những sản phẩm bất động sản, **nhằm đưa Sacomreal trở thành một trong các doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam cả về quy mô lẫn chất lượng dịch vụ**.

Một lần nữa tôi xin chân thành cảm ơn sự tin nhiệm, hợp tác lâu dài từ Quý cổ đông, các Đối tác, các Quý khách hàng. Cảm ơn sự đồng hành đầy nhiệt huyết của toàn thể Ban lãnh đạo, cán bộ nhân viên Sacomreal đã luôn nỗ lực gắng sức vì một Sacomreal ngày càng vững vàng hơn trong tương lai. Kính chúc Quý vị thật nhiều sức khỏe và thịnh vượng.

Trân trọng

Chủ tịch HĐQT  
Đặng Hồng Anh



# Tạo nên **giá trị**



## II. LỊCH SỬ HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

Giới thiệu chung

Lĩnh vực hoạt động

Quá trình phát triển

## GIỚI THIỆU CHUNG

Tên gọi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Tên tiếng Anh: SAIGON THUONG TIN REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: SACOMREAL

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0303315400 Do SKHĐT cấp ngày 29/03/2004, cấp đổi lần thứ 16 ngày 20/04/2011.

Trụ sở văn phòng: 278 NAM KỲ KHỞI NGHĨA - P.8 - Q.3 - Tp.HCM

Tel: 08-3824.99.88 – Fax: 08-3824.99.77

Website: www.sacomreal.com.vn

Email: Info@sacomreal.com

## LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

- ✓ Đầu tư kinh doanh Bất Động Sản
- ✓ Đầu tư xây dựng – kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư
- ✓ Quản lý bất động sản và dự án đầu tư
- ✓ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp
- ✓ Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng

## QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2004 – 2011

Trải qua 8 năm hoạt động, cho dù đây chưa phải là thời gian dài với một tổ chức, nhưng những thành quả đã đạt được với chặng đường đó thực sự là niềm tự hào và khích lệ lớn lao đối với cơ quan Quản trị - Kiểm soát – Điều hành cũng như tập thể CBNV Sacomreal: từ số vốn ban đầu 10 tỷ đồng, tổng tài sản 43 tỷ đồng, 19 nhân sự, lợi nhuận trước thuế chỉ đạt 27 triệu đồng, thì đến nay con số này đã tăng gấp nhiều lần. Nhìn chung các chỉ tiêu tài chính tăng trưởng mạnh qua từng năm, trong đó ấn tượng nhất trong năm 2010 với lợi nhuận trước thuế đạt 580 tỷ đồng tăng mạnh so năm 2009 và các năm trước. Tuy nhiên trong năm 2011, tình hình kinh doanh BĐS gặp nhiều khó khăn, các doanh nghiệp trong ngành đều có tốc độ tăng trưởng giảm thậm chí lợi nhuận lỗ, Sacomreal cũng không ngoại lệ, lợi nhuận 2011 của Sacomreal đạt 103 tỷ đồng giảm 82% so năm trước.

## ĐỊNH HƯỚNG “TỰ TRỤ” TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN SACOMREAL

**Khép kín quy trình đầu tư xây dựng BĐS:** Ký kết hợp tác với 8 đối tác chiến lược tạo thành quy trình khép kín trong đầu tư xây dựng thông qua việc cộng hưởng năng lực của các đối tác để tiết kiệm chi phí, giảm giá thành từ 20% -30%, rút ngắn thời gian thi công, củng cố năng lực tài chính.

**Ứng dụng công nghệ hiện đại:** Thành lập hội đồng cố vấn kỹ thuật gồm các chuyên gia hàng đầu nhằm giúp công ty giải quyết các vấn đề liên quan đến lựa chọn giải pháp thiết kế, kỹ thuật và công nghệ thi công dự án BĐS. Ứng dụng CNTT để nâng cao hiệu quả quản trị điều hành, quản lý công ty, quản lý dự án đầu tư.

**Nâng cao năng lực tài chính:** Bên cạnh Sacombank và Liên Việt Bank, Sacomreal tiếp tục tìm kiếm sự hợp tác của các định chế tài chính lớn trong và ngoài nước, cùng đồng hành với công ty trong đầu tư phát triển các dự án cũng như hỗ trợ nhu cầu tài chính cho khách hàng.

**Chuyên môn hóa trong lĩnh vực hoạt động:** Liên kết với các sàn giao dịch BĐS để đa dạng hóa hệ thống dịch vụ, tạo ra mạng lưới hoạt động tiếp thị và phân phối BĐS chuyên nghiệp rộng khắp cả nước.



## Góp sức **đồng lòng**



### **III. TỔ CHỨC NHÂN SỰ**

Sơ đồ tổ chức

Nguồn lực nhân sự

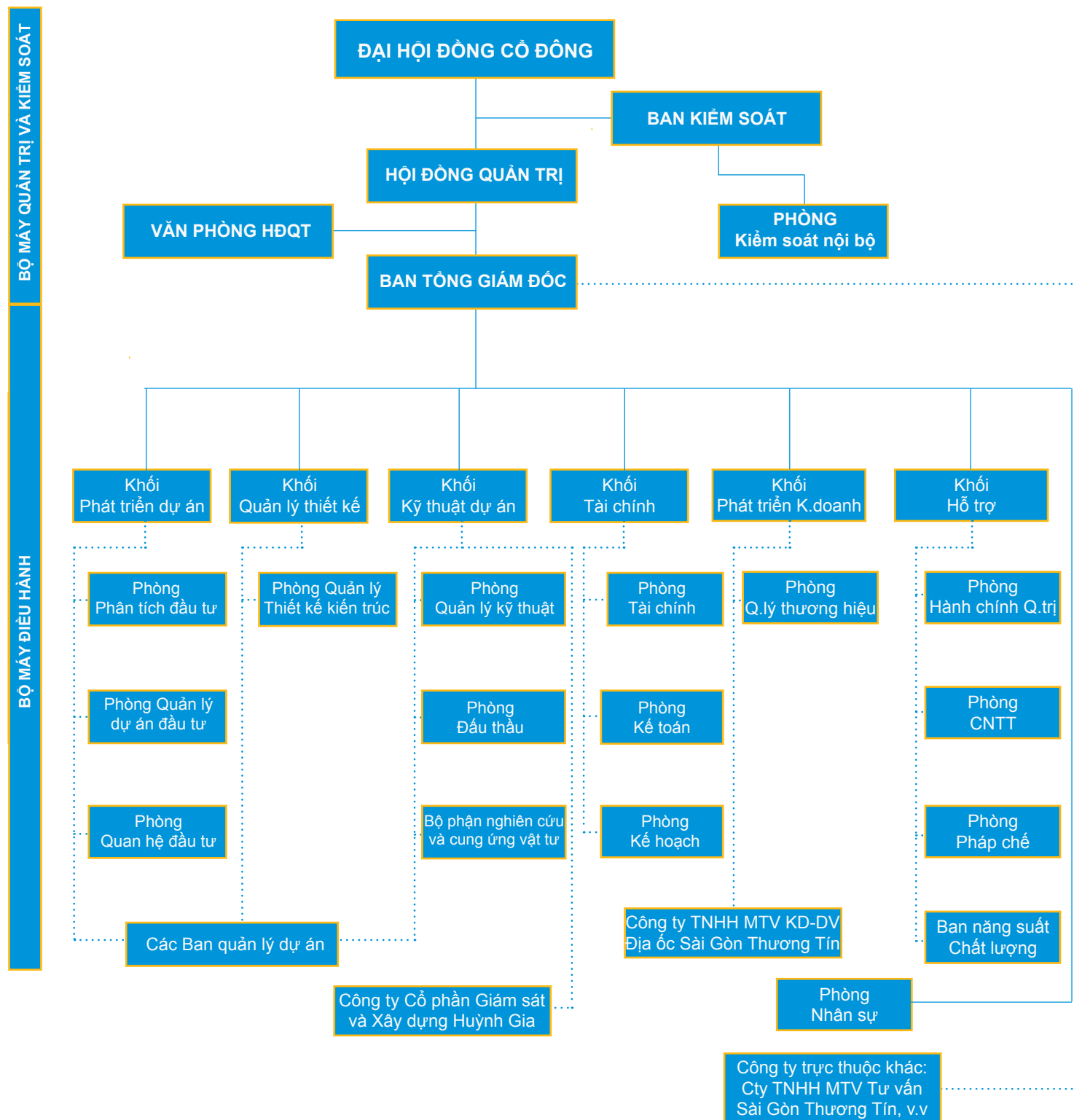
Hội Đồng Quản Trị

Ban Kiểm Soát

Ban Tổng Giám Đốc



## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



## NGUỒN LỰC NHÂN SỰ

### *Trẻ tuổi, năng động có trình độ học vấn và nhiệt huyết cao...*

Sacomreal có nguồn nhân lực giỏi: Một cỗ máy tốt chỉ có thể phát huy tối đa công suất nếu có sự vận hành tối ưu, điều này được hội tụ đầy đủ trong Ban quản trị Sacomreal. Ông Đặng Hồng Anh, Chủ tịch HĐQT Sacomreal cho biết, bộ máy điều hành của Sacomreal đa số là những con người trẻ tuổi, năng động có trình độ học vấn và nhiệt huyết cao trong công việc. Đặc biệt, các thành viên HĐQT hầu hết đều có kỹ năng và lợi thế nhất định, điều này giúp Sacomreal có những thuận lợi về mặt quản trị điều hành góp phần đưa Sacomreal trở thành một công ty BĐS năng động và trẻ tuổi nhất Việt Nam.





## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG ĐẶNG HỒNG ANH**  
CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**BÀ HUỖNH BÍCH NGỌC**  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG THÁI VĂN CHUYÊN**  
PHÓ CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**ÔNG ĐOÀN THANH VIỆT**  
THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**BÀ NGUYỄN THỊ BÌNH**  
THÀNH VIÊN  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## BAN KIỂM SOÁT



**ÔNG LÂM MINH CHÂU**  
TRƯỞNG BAN  
BAN KIỂM SOÁT



**ÔNG DOÃN BÁ NGUYỄN**  
THÀNH VIÊN  
BAN KIỂM SOÁT



**BÀ LÝ KIM DUNG**  
THÀNH VIÊN  
BAN KIỂM SOÁT



## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



**ÔNG BÙI TIẾN THẮNG**  
PHÓ TGD ĐIỀU HÀNH  
KIÊM PHÓ TGD  
KHÔI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



**ÔNG NGUYỄN QUỐC KHÁNH**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
KHÔI TÀI CHÍNH



**ÔNG TRẦN NGUYỄN HUÂN**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
KHÔI KỸ THUẬT DỰ ÁN



**ÔNG LÊ THANH VINH**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
KHÔI PHÁT TRIỂN KINH DOANH



**ÔNG NGUYỄN HOÀNG VÂN**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
KHÔI QUẢN LÝ THIẾT KẾ



**ÔNG NGUYỄN THÀNH SƠN**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHỤ TRÁCH  
DỰ ÁN CELADON CITY

## CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số lượng cán bộ nhân viên hiện nay toàn hệ thống Sacomreal: 380 người

Chính sách đối với người lao động: Ngoài các khoản lương và phụ cấp theo quy định của Công ty, người lao động trong toàn Công ty được hưởng các chế độ như: Sinh nhật, cưới hỏi, ốm đau, thai sản, tang chế, bảo hiểm tai nạn con người, khám sức khỏe.... Ngoài ra, Công ty phối hợp với Công Đoàn tổ chức các chương trình như: Hộp mật và tặng quà cho nữ CBNV nhân Ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam; Tặng quà cho CBNV nhân các ngày lễ trong năm như 30/4-1/5, 2/9, Tết Dương Lịch; tặng quà cho con em CBNV nhân ngày Quốc tế Thiếu nhi 1/6. Tổ chức tham quan nghỉ mát cho CBNV trong công ty...

Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị/Ban Tổng Giám đốc/Ban kiểm soát/Kế toán trưởng năm 2011:

Thành viên Hội đồng quản trị mới: Ông Thái Văn Chuyện – Phó Chủ tịch HĐQT

Tuyển mới bổ sung đối với Ban TGD: bổ sung các phó TGD: Ông Nguyễn Quốc Khánh, Ông Trần Nguyễn Huân, Ông Nguyễn Hoàng Vân





# Khởi nguồn **sức sống**



## IV. BÁO CÁO CỦA HĐQT



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2011 là một năm nhiều biến động đối với nền kinh tế Thế giới và Việt Nam. Kinh tế Mỹ suy thoái và bị hạ bậc tín nhiệm. Khu vực đồng tiền chung Châu Âu có nguy cơ bị tan vỡ do năm 2012 là điểm đáo hạn các khoản trái phiếu của các Quốc gia. Tại Việt Nam, chính sách tiền tệ vẫn theo hướng thắt chặt để kiềm chế lạm phát, lãi suất cho vay có thể giảm tuy nhiên nhiều khả năng không thể sớm hơn quý II năm 2012, thị trường BĐS & TTCK vẫn chịu áp lực bị siết chặt tín dụng và chưa đưa ra khỏi nhóm phi sản xuất. Trong bối cảnh đầy thách thức đó, trong năm qua Hội đồng quản trị và Ban Điều hành công ty đã đưa ra nhiều giải pháp tích cực và hiệu quả:

### NHỮNG NÉT NỔI BẬT CỦA KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Trong năm 2011, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Sacomreal đã tập trung vào các hoạt động trọng tâm:

Đẩy mạnh công tác tiếp cận các nguồn vốn từ định chế tài chính trong và ngoài nước, các Quỹ đầu tư nhằm hướng đến việc chủ động nguồn vốn cho dự án, kiểm soát chi phí bằng các chương trình hành động cụ thể.

Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc, trọng tâm là hoàn thiện và phát huy cơ cấu tổ chức hiện nay nhằm đảm bảo mục tiêu phát triển an toàn và bền vững.

Tinh gọn bộ máy giúp nâng cao năng suất lao động của toàn hệ thống. Thường xuyên thực hiện công tác đào tạo nội bộ, đào tạo kỹ năng cho Ban điều hành, để dần nâng cao chất lượng tham mưu cho Hội đồng quản trị trong công tác phát triển dự án, định hướng chiến lược phát triển hàng năm.

### NHỮNG THAY ĐỔI CHỦ YẾU TRONG NĂM

Trước những khó khăn trong năm 2011, Hội đồng quản trị đã chủ động thay đổi chiến lược kinh doanh, trong đó tập trung phát triển dự án, đặc biệt là các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện để bán hàng trong năm 2012.

Thành lập Hội đồng cố vấn kỹ thuật với thành viên là các chuyên gia đầu ngành trong lĩnh vực quản lý quy hoạch, thiết kế và xây dựng. Những ý kiến cố vấn của Hội đồng kỹ thuật sẽ giúp Hội đồng quản trị đưa ra các quyết định chính xác, nâng cao hiệu quả và giảm thiểu tối đa rủi ro trong quá trình phát triển dự án.

Chỉ đạo triển khai mô hình Giám đốc lưu động để tăng cường chức năng quản lý và giám sát.

Sacomreal cũng đã ký hợp đồng hợp tác với 8 đối tác chiến lược là các đơn vị thi công xây dựng, công ty thiết kế. Với các ưu đãi về giá và phương thức thanh toán, việc ký kết với các đối tác chiến lược sẽ giúp Sacomreal tiết giảm 20% - 30% chi phí xây dựng.

## KẾ HOẠCH SẮP TỚI

Năm 2012 được dự báo sẽ là một năm nhiều khó khăn. Suy thoái kinh tế vẫn sẽ tiếp tục là một vấn đề lớn không chỉ của Việt Nam mà còn của nhiều nước trong khu vực. Tuy nhiên, không có quá trình thịnh vượng hay suy thoái nào kéo dài mãi mãi. Có khủng hoảng thì sẽ có phục hồi, suy thoái càng sâu thì phục hồi càng mạnh mẽ. Mục tiêu của Sacomreal trong năm 2012 là chủ động tìm kiếm và nắm bắt cơ hội, đồng thời ưu tiên hàng đầu trong việc đảm bảo tính thanh khoản bằng các nội dung cụ thể sau:

Tập trung thu hồi công nợ, giám sát thu hồi các khoản phải thu của các dự án đang hoàn thiện để bán hàng năm 2012.

Đảm bảo kế hoạch bán hàng đúng tiến độ năm 2012 cho các dự án Arista Villas và Jamona City.

Tập trung thanh lý các bất động sản lẻ, đồng thời áp dụng hình thức ứng vốn từ nhà thầu, nhà cung ứng, phương thức hoán đổi sản phẩm với nhà thầu cho những gói thầu có giá trị lớn.

Tiếp tục đẩy mạnh công tác tiếp cận các nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước để cơ cấu lại nguồn vốn, chuyển từ ngắn hạn sang dài hạn nhằm đảm bảo nguồn vốn ổn định lâu dài cho công tác phát triển dự án.

Bên cạnh đó, Sacomreal cũng rà soát lại tình trạng của các dự án hiện có cũng như các dự án mới và quyết định các bước tiếp theo để đạt được mục tiêu hiệu quả cho dự án.

Để đạt được thành công trong giai đoạn phát triển sắp tới, công ty cần có một cơ cấu tổ chức vững mạnh cũng như nguồn lực tài chính dồi dào. Cụ thể, trong năm 2012, Sacomreal sẽ tập trung vào các kế hoạch trọng tâm sau:

Tiếp tục phát huy tối đa sự hỗ trợ hiệu quả của Hội đồng cố vấn kỹ thuật.

Hoàn thiện tổ chức thông qua việc cải thiện vận hành hệ thống quản lý.

Tập trung hoàn thiện những dự án đang triển khai, thăm dò thị trường để có định hướng trong việc đầu tư vào môi trường bất động sản.

Xúc tiến hợp tác với các đối tác chiến lược để tận dụng ưu thế của đối tác chiến lược.

Nâng cao năng lực bán hàng.

Sacomreal tin tưởng rằng với các kế hoạch chiến lược này và cộng hưởng cùng tiềm lực tài chính mạnh mẽ và đội ngũ nhân sự tâm huyết, chuyên nghiệp... Sacomreal sẽ vượt qua giai đoạn khó khăn để phát triển vững mạnh trong thời gian tới.



# Kiến tạo môi trường



## V. BÁO CÁO CỦA BAN TGD

Báo cáo tình hình tài chính

Báo cáo kết quả hoạt động  
sản xuất kinh doanh

Báo cáo công tác quản trị  
điều hành



## BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



### BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU	BCTC HỢP NHẤT		BCTC RIÊNG	
	NĂM 2011	NĂM 2010	NĂM 2011	NĂM 2010
<b>Cơ cấu nguồn vốn:</b>				
Vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn	32,03%	29,85%	34,63%	30,74%
Nợ phải trả/tổng nguồn vốn	67,48%	70,09%	65,37%	69,26%
<b>Cơ cấu tài sản:</b>				
Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	77,98%	82,36%	77,21%	78,44%
Tài sản dài hạn/tổng tài sản	22,02%	17,64%	22,79%	21,56%
<b>Cơ cấu nợ:</b>				
Nợ ngắn hạn/tổng nợ	65,68%	54,07%	64,32%	54,50%
Nợ dài hạn/tổng nợ	34,32%	45,93%	35,68%	45,50%
<b>Khả năng thanh toán:</b>				
Khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,9	1,3	1,0	1,3
Khả năng thanh toán hiện hành (lần)	1,8	2,2	1,8	2,1
<b>Tỷ suất lợi nhuận:</b>				
Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	2,9%	50,3%	19,4%	53,2%
Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	0,24%	7,74%	1,53%	7,89%

### CƠ CẤU VỐN:

Theo định hướng tái cơ cấu nguồn vốn của mình, Sacomreal đã từng bước cải thiện cơ cấu nguồn vốn theo hướng tăng khả năng tự chủ tài chính, thể hiện qua tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn của Sacomreal đã giảm từ 70,09% trong năm 2010 xuống còn 67,48% trong năm 2011, trong khi đó tỷ trọng vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn gia tăng từ 29,85% trong năm 2010 lên 32,03% trong năm 2011. Việc giảm bớt nợ phải trả, trong đó chủ yếu là nợ vay đã góp phần giảm bớt gánh nặng về chi phí lãi vay, từ đó tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của công ty.

### CƠ CẤU TÀI SẢN & CƠ CẤU NỢ:

Tài sản dài hạn được tài trợ chủ yếu từ nguồn nợ dài hạn, tuy nhiên trong năm 2011 theo báo cáo tỷ trọng tài sản dài hạn/tổng tài sản tăng từ 17,64% lên 22,02% trong khi nợ dài hạn lại giảm từ tỷ trọng 45,93% xuống 34,32% và nợ ngắn hạn lại tăng từ tỷ trọng 54,07% lên tỷ trọng 65,68%. Về bản chất, trong khoản nợ ngắn hạn có một số khoản mục đầu tư mang tính chất dài hạn nên cơ cấu tài chính công ty vẫn đảm bảo cân đối về nguồn tài trợ.

### KHẢ NĂNG THANH TOÁN:

Khả năng thanh toán hiện hành của Công ty Sacomreal năm 2011 đạt 1,8 lần. Về khả năng thanh toán nhanh, do đặc thù của các công ty Bất động sản, giá trị hàng tồn kho cao (hầu hết đều là chi phí đầu tư các dự án đang triển khai). Tuy vậy khả năng thanh toán nhanh của Sacomreal vẫn được duy trì ở mức 0,9 lần, điều này cho thấy tính thanh khoản của Sacomreal là khá tốt.

### TỶ SUẤT LỢI NHUẬN:

So với những năm trước, kết quả lợi nhuận của hầu hết các công ty Bất động sản trong năm 2011 đều giảm mạnh và còn khá thấp so với quy mô tổng tài sản của mình. Từ đó, các chỉ số tài chính như ROA, ROE đều bị ảnh hưởng.

Xét tỷ suất lợi nhuận trước thuế/tổng tài sản và tỷ suất lợi nhuận trước thuế/doanh thu trong năm 2011 đều giảm so với năm 2010. Nguyên nhân chính khiến cho lợi nhuận sụt giảm là do doanh thu sụt giảm và do chưa hạch toán được doanh thu kinh doanh dự án Belleza Apartment như kế hoạch ban đầu đặt ra vì vướng mắc quy định của pháp luật và tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản.



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong năm 2011, tình hình kinh tế trong nước với chính sách tín dụng bị thắt chặt, nguồn cung tiền bị hạn chế, lãi suất cho vay cao. Do đó, nguồn vốn cho thị trường BĐS càng trở nên khan hiếm, khiến thị trường BĐS càng thêm khó khăn. Một số doanh nghiệp BĐS thiếu vốn rút khỏi thị trường, hoặc phải giảm giá thành sản phẩm, chuyển nhượng dự án để tiếp tục được tồn tại hoặc phải chuyển dịch đầu tư sang lĩnh vực khác nhằm phù hợp với bối cảnh kinh tế.

Đối với Sacomreal, trong năm qua hoạt động kinh doanh cũng gặp những khó khăn và thách thức. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2011 như sau:

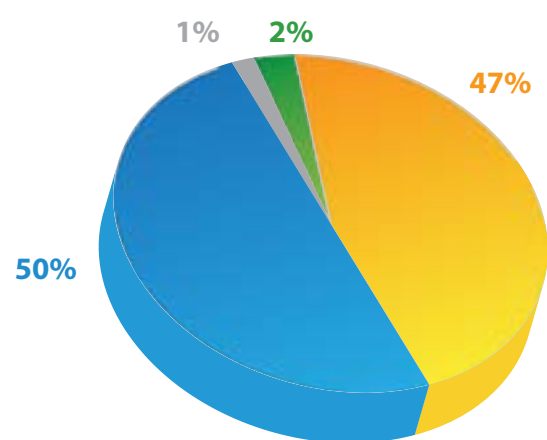
### VỀ CHỈ TIÊU DOANH THU:

Kết thúc năm 2011, tổng doanh thu công ty Sacomreal đạt 1.039,28 tỷ đồng, bằng 83,81% so kế hoạch. Trong đó: Doanh thu từ bán hàng và Cung cấp dịch vụ BĐS đạt 532 tỷ đồng, bằng 50% so kế hoạch, chiếm 52% tỷ trọng trong tổng doanh thu.

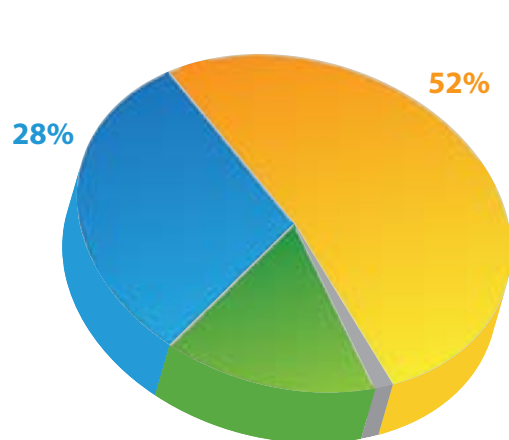
Trong năm doanh thu bán hàng của công ty chủ yếu từ kinh doanh các sản phẩm lẻ như: Dự án Biconsì, Đại Nam, Hòa Bình, Thịnh Vượng, Mỹ Phước,....., đạt trên 223 tỷ. Về doanh thu dịch vụ, thực hiện khá đa dạng mảng cung cấp dịch vụ cho khách hàng, trong đó các hoạt động dịch vụ về môi giới, tư vấn pháp lý, cho thuê văn phòng.... đã mang về trên 13 tỷ đồng doanh thu.

Về doanh thu tài chính: chiếm 47% trong tổng doanh thu (trong đó chủ yếu là dự án BĐS), so với năm trước cơ cấu tỷ trọng doanh thu tài chính giảm 5%.

Cơ cấu doanh thu 2010



Cơ cấu doanh thu 2011



DT chuyển nhượng CP DA BĐS  
Doanh thu bán hàng  
Doanh thu tài chính  
Doanh thu khác



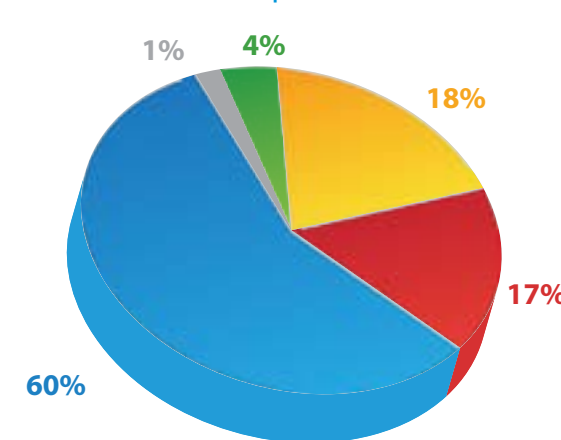
### VỀ CHỈ TIÊU CHI PHÍ:

Tổng chi phí của công ty đạt 936,09 tỷ đồng trong năm 2011, bằng 99,58% kế hoạch; Trong đó chi phí giá vốn BĐS là 443 tỷ đồng, tỷ lệ chi phí vốn trên doanh thu bán hàng bằng 83%, giảm 14% so năm trước.

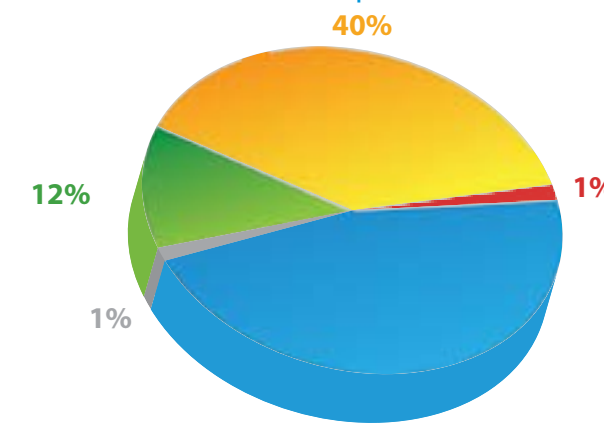
Chi phí tài chính là 371 tỷ đồng, trong năm công ty đã tiến hành cơ cấu tài sản, trong đó triển khai thanh toán cổ phiếu trong danh mục đầu tư và giải thể một số công ty hoạt động không hiệu quả như: Công ty MTV Thương tín 7, 9, 4, Công ty Vật liệu xây dựng Thương tín.... nhằm nhanh chóng thu hồi vốn để thực hiện đầu tư vào các dự án trọng điểm nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn của Công ty.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tiếp tục được kiểm soát tốt không vượt kế hoạch đề ra, trong đó chi phí bán hàng bằng 29% kế hoạch, chi phí quản lý doanh nghiệp bằng 88% kế hoạch.

Cơ cấu chi phí 2010



Cơ cấu chi phí 2011



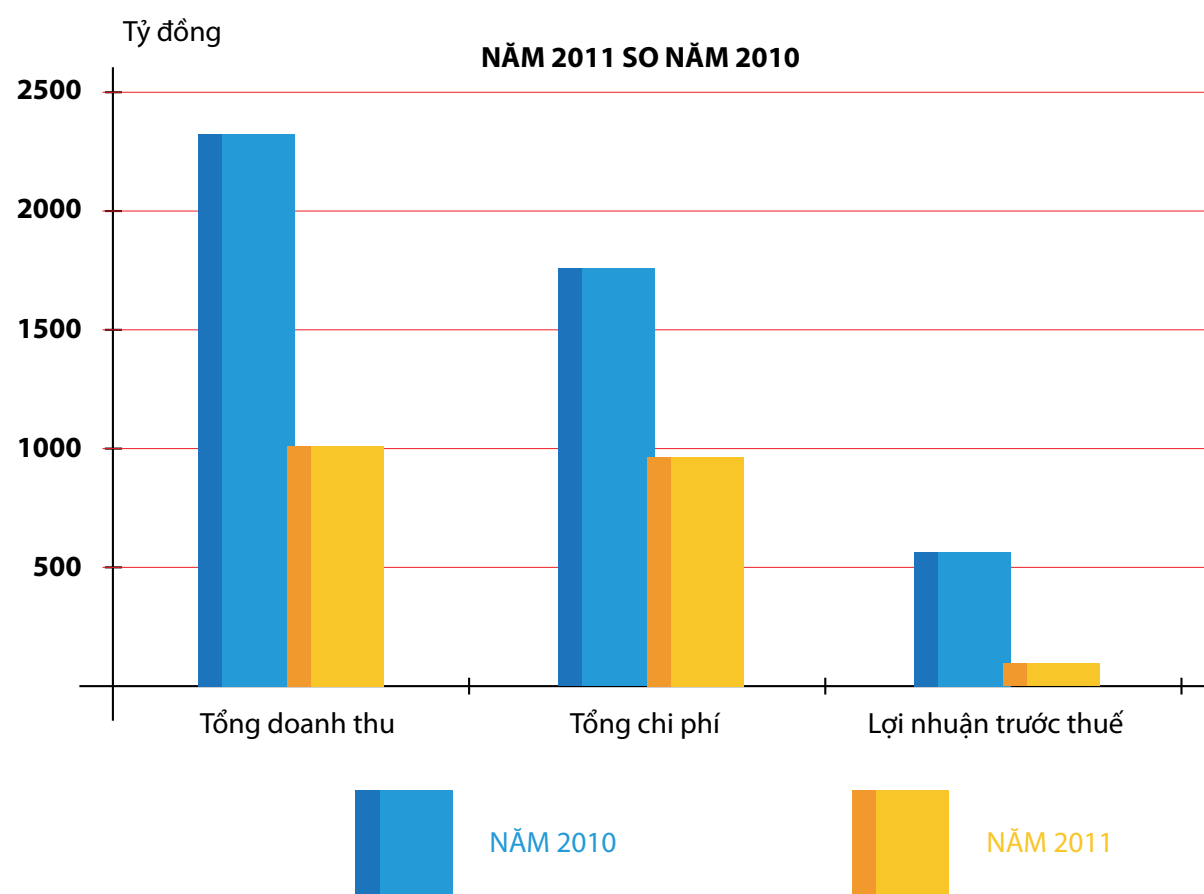
Giá vốn  
Chi phí bán hàng  
Chi phí QLND  
Chi phí tài chính  
Chi phí khác

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH (TT)

### VỀ CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN:

Với kết quả hoạt động trên, lợi nhuận trước thuế của công ty trong năm 2011 đạt 103,19 tỷ đồng, bằng 34,4% kế hoạch cả năm. Chỉ tiêu lợi nhuận chưa đạt kế hoạch, do một số nguyên nhân:

- Dự án Belleza với lợi nhuận kế hoạch trên 280 tỷ đồng chưa hạch toán được do vướng một số quy định của nhà nước.
- Do chính sách siết chặt tín dụng dẫn đến nguồn vốn để phát triển dự án bị hạn chế nên công ty chủ trương kéo giãn tiến độ & dừng triển khai một số dự án làm ảnh hưởng đến kế hoạch bán hàng.



## BÁO CÁO CÔNG TÁC QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH

### ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU TRONG NĂM:

#### Công tác tái cấu trúc:

Trong năm 2011, Sacomreal đã triển khai thực hiện một số công tác tái cấu trúc, trong đó trọng tâm là tái cấu trúc bộ máy theo hướng tinh gọn, nâng cao vai trò & phân rõ trách nhiệm của các Khối/Phòng chức năng nhằm phục vụ cho việc quản lý dự án BĐS; Cơ cấu lại một số công ty con hoạt động không hiệu quả. Triển khai chương trình tái cấu trúc bộ máy, rà soát hoàn thiện chiến lược phát triển Công ty giai đoạn 2011 – 2015 & tầm nhìn 2020.

#### Công tác quản trị nhân sự và đào tạo nghiệp vụ:

Công tác tuyển dụng trong thời gian qua được cải tiến để phù hợp theo tình hình mới, tuy nhiên chỉ mới dừng lại ở việc đáp ứng về nhu cầu nhân sự, đối với việc đánh giá chất lượng nhân sự chưa

được chú trọng. Do đó trong năm 2012 cần phải xây dựng các tiêu chí cụ thể để đo lường hiệu quả năng suất lao động của từng cá nhân & đơn vị sau thời gian tuyển dụng.

Về công tác đào tạo trong năm 2011 đã được triển khai khá toàn diện, đặc biệt chú trọng đến công tác đào tạo nội bộ, đào tạo cán bộ kế thừa do chính các Trưởng đơn vị & các Phó TGD phụ trách thực hiện.

#### Công tác kiểm tra kiểm soát nội bộ:

Trong năm 2011, hoạt động kiểm tra, kiểm soát được thực hiện xuyên suốt từ Công ty mẹ đến các công ty con, đã tiến hành 43 đợt kiểm tra và phát hành 54 biên bản các loại. Định kỳ tham gia kiểm tra về pháp lý dự án, tiến độ thi công, hồ sơ thanh quyết toán hạng mục công trình nhằm hạn chế các sai sót và rủi ro trong quá trình hoạt động.





## BÁO CÁO CÔNG TÁC QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH (TT)



### Công tác hoạt động tài chính:

Hoạt động tài chính trong năm 2011 đã có những bước tiến bộ đáng khích lệ trong bối cảnh chính sách tín dụng bị siết chặt. Nhận thức được điều này, Công ty đã có những giải pháp linh hoạt, hiệu quả nhằm kịp thời khơi thông nguồn vốn & luôn duy trì đảm bảo thanh khoản trong từng giai đoạn. Công ty đã thực hiện cơ cấu lại các khoản nợ, trong đó chú trọng khoản vay lãi suất thấp nhằm giảm áp lực về chi phí vốn trong ngắn hạn và phục vụ cho chiến lược phát triển dự án BĐS trong tương lai.

### Công tác quản lý xây dựng các dự án:

Công tác phát triển dự án trong năm 2011 đã triển khai với 12 dự án & được phân ra thành 4 nhóm: (i) Nhóm dự án triển khai thi công & bán hàng gồm 2 dự án là Belleza Apartment, Carillon Apartment; (ii) Nhóm dự án đang hoàn thiện pháp lý & công tác thi công gồm 4 dự án: Jamona City, Arista Villas, Bình Khánh, Celadon City; (iii) Nhóm dự án trong giai đoạn pháp lý gồm 3 dự án: Tàu Cước, Charmington, Kho Bãi Bình Tây (iv) Nhóm dự án dự kiến hợp tác,

chuyển nhượng gồm 3 dự án Lũy Bán Bích, Floryn Hill, Hoa Đồng;

Công tác phát triển dự án trong năm 2011 đã có những thay đổi tích cực với việc phân công trách nhiệm cụ thể cho từng Khối nghiệp vụ để quản lý dự án từ khâu PHÁP LÝ – THIẾT KẾ - THI CÔNG – BÁN HÀNG – HẬU MÃI, từ đó công tác triển khai, theo dõi được thực hiện một cách đồng bộ nhằm mang lại hiệu quả cao hơn. Ngoài ra, công tác rà soát để xây dựng quy trình phát triển BĐS đã được triển khai và sẽ tiếp tục được hoàn thiện hơn nữa trong năm 2012.

Công tác theo dõi, giám sát tiến độ dự án được thực hiện chặt chẽ và báo cáo cụ thể hàng ngày, hàng tuần bằng các cuộc họp rà soát dự án & họp Ban TGD. Bên cạnh những kết quả đạt được, thì trong quá trình thực tế triển khai dự án vẫn còn vướng mắc các vấn đề chủ yếu về thủ tục pháp lý, đền bù, giải tỏa, chọn thầu, thi công dẫn đến việc chậm tiến độ tại một số dự án.

Kết quả triển khai dự án trong năm qua như: đã hoàn thiện pháp lý và triển khai bán hàng thành công dự án Carillon

Apartment. Hoàn thành cốt nóc block D dự án Belleza Apartment qua đó đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện để kịp bàn giao khách hàng trong tháng 10 năm 2012; Dự án Celadon City đã triển khai bán hàng khu A; Dự án 66 - Phó Đức Chính đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng. Ngoài ra một số dự án cũng đã hoàn tất công tác pháp lý: Dự án Jamona City đã có QH 1/500, đang triển khai thi công nhà mẫu, hạ tầng, cảnh quan và dự kiến bán hàng vào tháng 5/2012; Dự án Arista Villas đang hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị bán hàng giai đoạn 1 vào quý 2/2012. Hoàn tất công tác ký kết hợp đồng liên doanh và thành lập pháp nhân mới để triển khai dự án Tàu Cước; Tổ chức thành công sự kiện công bố QH 1/2000 dự án Floryn Hill. Nhìn chung công tác quản lý dự án đang từng bước hoàn thiện nhằm tạo đà phát triển mạnh mẽ và chuyên nghiệp hơn trong thời gian tới.

### Công tác thực hiện đấu thầu:

Trong năm đã thực hiện tổng cộng 54 gói thầu, công tác lựa chọn nhà thầu đạt hiệu quả cao, giá cạnh tranh. Thông qua việc đàm phán giá với các nhà thầu, đã tiết giảm được khoảng 15% chi phí đầu

tư xây dựng, tiết kiệm được 13,8 tỷ đồng cho các dự án. Ngoài ra trong năm công ty đã triển khai ký kết hợp đồng hợp tác với 08 đơn vị đối tác chiến lược cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng. Việc ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược đã giúp Công ty tiết giảm được chi phí đầu vào trên 37 tỷ đồng, cũng như các phương thức thanh toán và các ưu đãi khác.

### Công tác phát triển hệ thống công nghệ thông tin:

Trong năm qua, hệ thống CNTT luôn duy trì hoạt động ổn định cho toàn công ty. Bên cạnh đó đã triển khai thành công các phần mềm quản lý vào các mảng hoạt động công ty nhằm nâng cao hiệu quả và năng suất lao động như trình ký online, nghỉ phép, phần mềm quản lý quan hệ khách hàng CRM... Trong năm 2012, tiếp tục triển khai để ứng dụng các chương trình về theo dõi quản lý dự án, quản lý kế hoạch & báo cáo quản trị, dữ liệu điện tử... nhằm ngày càng hoàn thiện hơn CNTT trong công tác quản lý điều hành.



## ĐỊNH HƯỚNG MỤC TIÊU THỰC HIỆN KẾ HOẠCH 2012

### Phương hướng nhiệm vụ kế hoạch 2012

Sự phục hồi của nền kinh tế thế giới được đánh giá là chưa vững chắc, nhiều nước vẫn lâm vào khủng hoảng và nợ công; Việt Nam tiếp tục đối mặt với khó khăn về kinh tế vĩ mô, lạm phát và lãi suất tăng cao. Ngành BĐS hoạt động trong bối cảnh chính sách tiền tệ thắt chặt và gặp nhiều khó khăn. Đứng trước

tình hình trên, Sacomreal xác định mục tiêu năm 2012 là: **“NẶNG VỀ CƯỜNG CỐ - NHẸ VỀ PHÁT TRIỂN”** giữ vững an toàn trong hoạt động phát triển kinh doanh BĐS, tạo tiền đề phát triển vững chắc cho các năm tiếp theo. Các nội dung kế hoạch như sau:

### ĐỊNH HƯỚNG MỤC TIÊU THỰC HIỆN KẾ HOẠCH 2012

Từ quan điểm **“Nặng về củng cố - nhẹ về phát triển”**, tập trung các mục tiêu:

Ưu tiên tăng cường thanh khoản, duy trì tăng trưởng hợp lý từng loại hình hoạt động cụ thể và cơ cấu lại tổ chức, tài sản, danh mục đầu tư, nâng cao chất lượng hiệu quả và tính cạnh tranh thông qua **“Hạ giá thành, tăng giá bán”** và **“nâng cao năng suất lao động”**.

Đảm bảo lợi nhuận hoạt động, lợi ích cổ đông và thu nhập nhân viên theo kế hoạch đề ra.

Hoàn thiện bộ máy hoạt động, chuyên nghiệp hóa các mảng hoạt động, ưu tiên công tác quản lý phát triển dự án BĐS

Ổn định cơ cấu sở hữu công ty, tăng cường cơ cấu cổ đông là CBNV công ty nhất là cán bộ điều hành các cấp.

### KẾ HOẠCH KINH DOANH 2012

Tổng doanh thu : 1.620 tỷ đồng, tăng 55,88% so năm trước.  
Lợi nhuận trước thuế : 110 tỷ đồng, tăng 6,60% so năm trước.





## CÁC NHÓM GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

### Nhóm giải pháp đảm bảo hiệu quả hoạt động tài chính công ty năm 2012.

Đảm bảo thanh khoản, thực hiện chi tiết kế hoạch dòng tiền thu chi từng tháng trong năm. Giám sát chặt chẽ kế hoạch tài chính từng dự án nhằm đảm bảo dòng tiền được cân đối trong mọi thời điểm.

Tập trung thu hồi công nợ theo đúng tiến độ đối với các dự án đã triển khai bán hàng như Belleza Apartment, Carillon Apartment, sắp tới là Arista Villas và Jamona City.

Hoàn thiện phương án bổ sung nguồn vốn từ nhà thầu thông qua phương thức tài trợ bao thanh toán, nhà thầu ứng vốn thi công và hoán đổi sản phẩm. Bổ sung nguồn vốn với lãi suất thấp thông qua các định chế tài chính trong và ngoài nước nhằm tạo dòng tiền ổn định cho hoạt động đầu tư, phát triển trong dài hạn.

Rà soát danh mục đầu tư, thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư phù hợp mang lại hiệu quả cao.

### Nhóm giải pháp triển khai kinh doanh năm 2012.

Tập trung triển khai kinh doanh bán hàng các dự án đủ điều kiện bán hàng.

Hoàn thành kế hoạch kinh doanh/cho thuê các sản phẩm lẻ như Biệt thự Sealinks, Căn hộ International Plaza, đất nền Mỹ Phước 3, Đại Nam...

Tập trung thanh lý các BĐS lẻ, tồn đọng không sinh lời nhằm kịp thời thu hồi vốn để đầu tư vào các loại hình khác hiệu quả hơn.

Đẩy mạnh nguồn thu từ kinh doanh dịch vụ nghiên cứu, tư vấn tiếp thị, phân phối, môi giới lẻ các dự án của chủ đầu tư khác.

Sử dụng lợi thế thương hiệu Sacomreal và các đơn vị liên kết để phát huy các hình thức hợp tác với các chủ đầu tư nhằm mang lại giá trị tăng thêm cho công ty.

### Nhóm giải pháp về công tác phát triển dự án & chuẩn bị quỹ đất năm 2012.

Tập trung đẩy nhanh các công tác pháp lý các dự án Sacomreal đầu tư bao gồm:

Dự án Tàu Cuốc: Hoàn tất thủ tục chấp thuận đầu tư và quyết định giao đất vào tháng 9/2012. Dự án Jamona City: Hoàn tất thủ tục chấp thuận đầu tư vào quý 2/2012. Dự án Arista Villas: Hoàn tất phê duyệt quy hoạch 1/500 vào tháng 4/2012.

Chuẩn hóa quy trình phối hợp, biểu mẫu trình bày nghiên cứu tiền khả thi

(Pre-FS) và nghiên cứu khả thi (FS). Đảm bảo đầy đủ các tiêu chí đánh giá hiệu quả dự án, tăng cường công tác phối hợp giữa các đơn vị trong việc thực hiện tính toán FS, giám sát báo cáo việc triển khai dự án theo FS được duyệt.

Chuẩn bị tốt các tài liệu đầy đủ, chuyên nghiệp, đảm bảo công tác chuyển nhượng dự án mang lại hiệu quả cao nhất.

Khai thác triệt để quỹ đất hiện có để thu hồi vốn đầu tư. Đồng thời tích cực tìm kiếm, chuẩn bị quỹ đất cho phát triển tương lai qua việc tiếp nhận thông tin dự án, phân tích hiệu quả đánh giá dự án.





## NHÓM GIẢI PHÁP ĐẢM BẢO TIẾN ĐỘ & KIỂM SOÁT CHI PHÍ CHO CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI

### Nhóm giải pháp quản lý về tiến độ

Phối hợp công tác lập FS, xác định suất đầu tư, chuẩn hóa công tác thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công và dự toán khối lượng trước chọn thầu... giám sát thực tế, đảm bảo hiệu quả theo quan điểm “làm đúng ngay từ đầu”

Theo dõi, giám sát chặt chẽ tiến độ thi công các dự án. Đồng thời có cơ chế THƯỞNG - PHẠT thật cụ thể nhằm khuyến khích các Ban QLDA đẩy nhanh tiến độ thi công.

Nghiên cứu cải tiến tiến độ lựa chọn nhà thầu thông qua hệ thống dữ liệu được cập nhật thường xuyên từ các nhà thầu tiềm năng, đối tác chiến lược nhằm rút ngắn thời gian đàm phán giá.

### Nhóm giải pháp kiểm soát chi phí cho các dự án

Quản lý chi phí đầu tư xây dựng, thông qua: (i) Công tác lập tổng mức đầu tư; (ii) Công tác kiểm soát quy mô và giải pháp thiết kế; (iii) Công tác kiểm soát dự toán, tổng dự toán; (iv) Kiểm soát giá giao thầu cho các nhà thầu;

Kiểm soát giá các hợp đồng cung ứng vật tư, đồng thời mở rộng thêm việc ký kết với các đối tác chiến lược mới hướng đến mục tiêu giảm 10% giá thành xây dựng cho các dự án.

Thực hiện ứng vốn từ nhà thầu, nhà cung cấp nhằm tận dụng tối đa nguồn vốn bên ngoài.

### Nhóm giải pháp nâng cao năng suất lao động & chất lượng nhân sự năm 2012

Hoàn thiện cơ cấu, tổ chức nhân sự đảm bảo tinh gọn, hiệu quả, nâng cao năng suất lao động và chất lượng công việc.

Xây dựng hệ thống tiêu chí KPI và KRA cho từng chức danh cụ thể nhằm chuẩn hoá trong công tác tuyển dụng và đánh giá năng lực thành tích nhân viên. Tăng cường công tác đào tạo nhằm giúp nâng chất lượng nguồn nhân lực hiện có đáp ứng kịp thời yêu cầu chuyên môn và tốc độ phát triển của Công ty.

Xây dựng môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, tạo điều kiện để CBNV phát huy năng lực và cơ hội thăng tiến. Cải thiện các chính sách, chế độ đãi ngộ cạnh tranh, hợp lý tương xứng với sự đóng góp của mỗi người nhằm thu hút và giữ nhân tài.

### Nhóm giải pháp ứng dụng CNTT để nâng cao hiệu quả hoạt động

Thực hiện và triển khai các phần mềm quản lý nhân sự, triển khai hệ thống văn phòng điện tử.

Nghiên cứu ứng dụng CNTT trong quản lý dự án và hoạt động công ty.



## NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC



Xây dựng hoàn chỉnh các quy trình, quy chế phục vụ cho công tác chuyên môn về tài chính kế toán, hoạt động đầu tư xây dựng cho từng giai đoạn và các thủ tục kiểm soát nội bộ phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Công tác kiểm tra kiểm soát được thực hiện thường xuyên nhằm ngăn ngừa các rủi ro có thể xảy ra.

Tái cấu trúc bộ máy trên cơ sở tinh gọn và hiệu quả, củng cố nguồn nhân lực; Hoàn thiện bộ máy điều hành từ cấp cao đến cấp trung, tăng cường phân quyền đi đôi với biện pháp kiểm soát.

Thực hành tiết kiệm, quản lý chặt giá thành dịch vụ bằng các biện pháp định mức, giao ngân sách thông qua Phòng Kế hoạch thực hiện. Sử dụng hiệu quả nguồn vốn trong hoạt động đầu tư, kinh doanh.





## Hướng tới **tương lai**



## **VI. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

Tình hình hoạt động của  
Ban kiểm soát

Thẩm định báo cáo tài chính  
năm 2011



## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### KÍNH THƯA ĐẠI HỘI

Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán bởi Cty TNHH KPMG Việt Nam;

Thay mặt Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, tôi xin báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty trong năm 2011 như sau:

## PHẦN I – TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

### I. NỘI DUNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2011:

Căn cứ vào chương trình công tác năm 2011, Ban Kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ với các nội dung như sau:

#### a. Kiểm tra tính tuân thủ:

Kiểm tra giám sát việc tuân thủ các quy định Pháp luật, chế độ quản lý của Nhà nước, chính sách, chế độ tài chính, kế toán, Điều lệ của Công ty và tình hình chấp hành các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, của Hội đồng quản trị, của Ban Tổng Giám đốc.

Kiểm tra tính tuân thủ các quy định về nguyên tắc, quy trình nghiệp vụ, thủ tục quản lý của toàn bộ cũng như từng giai đoạn công việc, của từng biện pháp trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

#### b. Kiểm soát hoạt động:

Kiểm tra mức độ hoàn thành các nhiệm vụ, các mục tiêu đã được đề ra và tính hiệu quả công việc thông qua việc soát xét kết quả hoàn thành nhiệm vụ ở mức cao nhất với chi phí thấp nhất.

Xem xét đánh giá các hoạt động trọng yếu của Công ty, nhằm phát hiện các rủi ro tiềm tàng hoặc những thiếu sót, từ đó góp ý trong công tác quản trị, điều hành và đề xuất các biện pháp hạn chế rủi ro trong các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### c. Kiểm tra báo cáo tài chính:

Kiểm tra từ khâu lập hóa đơn, chứng từ và các bộ hồ sơ liên quan ... vận dụng hệ thống tài khoản hiện hành phù hợp với ngành nghề bất động sản, phương pháp ghi sổ kế toán, tổng hợp thông tin và trình bày trên báo cáo tài chính, báo cáo quản trị, báo cáo theo yêu cầu quản lý cho đến việc lưu trữ tài liệu kế toán ... qua đó xác nhận về tính trung thực và hợp lý của các tài liệu, số liệu kế toán và báo cáo tài chính.



## PHẦN II – THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011

### II. CHƯƠNG TRÌNH CÔNG TÁC

Thực hiện nhiệm vụ được quy định tại Điều 9 - Quy chế Tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Ban Kiểm soát đề ra chương trình công tác năm 2011 với những nội dung như sau:

Xem xét mức độ phù hợp của các Quyết định do Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc ban hành trong công tác quản lý, điều hành; Kiểm soát trình tự ban hành và nội dung các văn bản của Công ty đảm bảo phù hợp với quy định của Pháp Luật, Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty; Kiểm tra giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Thường xuyên kiểm tra giám sát đối với các Công ty trực thuộc, các Ban Quản lý dự án về tính tuân thủ các quy phạm pháp luật, quy chế quy trình trong các hoạt động nghiệp vụ của Công ty.

Kiểm tra, giám sát các báo cáo tài chính hàng tháng, hàng quý đảm bảo tính trung thực và chính xác trong việc ghi chép chứng từ, sổ sách kế toán và các hợp đồng kinh tế tại Công ty và các đơn vị trực thuộc.

Triển khai mô hình kiểm soát viên chuyên trách tại các Công ty trực thuộc; Kiểm tra, giám sát tình hình sử dụng vốn đầu tư tại các Công ty con, Công ty liên kết.

Kiểm soát chi phí, doanh thu để hoạt động của Công ty đạt được hiệu quả; bên cạnh đó kiểm tra tính hiệu quả và an toàn trong việc sử dụng vốn của các khoản mục đầu tư, tính khả thi của các dự án đã, đang và chuẩn bị triển khai.

Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án đầu tư và quyết toán đầu tư. Đối chiếu với các văn bản pháp luật về xây dựng cơ bản trong việc mời thầu, chọn thầu và thực hiện quyết toán từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn đầu tư và đưa vào khai thác.

### I. KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2011

Căn cứ vào quyền và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều 37 - Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Ban Kiểm soát đã thực hiện việc thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng và cả năm của Công ty trong năm tài chính 2011 và thống nhất số liệu sau:

Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty đã được lập kịp thời và đầy đủ theo đúng quy định về Hệ thống kế toán doanh nghiệp, phù hợp với Chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành về Chế độ kế toán Việt Nam;

Các số liệu phản ánh trên báo cáo tài chính năm 2011 đã được thể hiện rõ ràng, chính xác, trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện	Kế hoạch	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	1.039,28	1.240	83,81
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	936,09	940	99,58
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	103,19	300	34,40
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Tỷ	25,31		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	77,88		



## II. VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò giám sát hoạt động của Ban Điều hành, kịp thời chỉ đạo và hỗ trợ Ban Điều hành trong việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Quyết định chiến lược và linh hoạt trong việc thực hiện các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo an toàn và hiệu quả trong hoạt động của Công ty.

Chính sách nhân sự luôn được Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty quan tâm, thường xuyên cập nhật kiến thức chuyên ngành cũng như tạo điều kiện cho cán bộ quản lý, nhân viên tham dự các lớp học về nghiệp vụ chuyên môn.

Thực hiện tái cấu trúc bộ máy quản lý gián tiếp với quy mô phù hợp và linh hoạt, các biện pháp được thực hiện khá phù hợp để vừa tinh giảm được đội ngũ nhân sự, tiết giảm chi phí hoạt động cho Công ty nhưng vẫn giữ được bộ máy nhân sự chủ chốt làm lực lượng nòng cốt gắn bó lâu dài với sự phát triển của Công ty.

## III. KIẾN NGHỊ

**1. Từ các nhận định về tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2011 của Công ty, Ban Kiểm soát đề nghị Đại hội thông qua báo cáo tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2011;**

**2. Để Công ty ngày càng ổn định và phát triển bền vững, hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình quản trị và điều hành, Ban Kiểm soát có một số đề nghị như sau:**

(a). Chính sách tiết kiệm và chống lãng phí đã được đơn vị thực hiện nghiêm túc và thường xuyên cần được phát huy và nâng cao trong năm 2012. Quan tâm hơn nữa đối với công tác phát triển nguồn nhân lực, công tác tuyển dụng và tổ chức nhân sự kế thừa;

(b). Tiếp tục nâng cao năng lực hoạt động của các phòng ban thông qua công tác tái cấu trúc, hoàn chỉnh cơ chế nhằm đảm bảo sự tuân thủ các quy định, khuyến khích nâng cao hiệu quả kinh doanh đồng thời kiểm soát tốt các rủi ro trong hoạt động;

(c). Văn bản pháp quy của Nhà nước nhất là đối với hoạt động xây dựng cơ bản, đầu tư dự án thường xuyên được điều chỉnh, bổ sung, ban hành mới do vậy Công ty cần có biện pháp tiếp cận, cập nhật để củng cố, hoàn thiện các Quy chế, Quy trình quản

lý điều hành phù hợp; kịp thời điều chỉnh phương án kinh doanh, đảm bảo tính khả thi trước diễn biến không thuận lợi của thị trường bất động sản trong giai đoạn hiện nay;

(d). Trong năm 2011 công tác dự báo đã được thực hiện khá tốt, hạn chế thấp nhất những rủi ro trong thực hiện dự án đầu tư, trong kinh doanh. Trong năm 2012 cần tiếp tục làm tốt công tác này ở mức độ cao hơn, nhanh chóng hơn ...

Trong năm qua, Ban Kiểm soát đã hoàn thành nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông tin nhiệm giao phó. Thay mặt Ban Kiểm soát, tôi xin chân thành cảm ơn Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Phòng Ban nghiệp vụ, Phòng Ban chức năng của Công ty đã tạo điều kiện tốt nhất cho chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ của mình.

*Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.*





## Kề vai **sát cánh**



### **VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên/Chủ tịch và Ban kiểm soát/Kiểm soát viên

Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn (theo danh sách chốt ngày 20/12/2011)



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN/CHỦ TỊCH VÀ BAN KIỂM SOÁT/KIỂM SOÁT VIÊN

Tỷ lệ sở hữu cổ phần/vốn góp và những thay đổi trong tỷ lệ nắm giữ cổ phần/vốn góp của thành viên HĐQT: Tổng tỷ lệ sở hữu của HĐQT đến ngày 20/12/2011 là 9,011%

STT	Họ và tên	Chức danh	SL CK sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	ĐẶNG HỒNG ANH	CHỦ TỊCH	8.927.134	8,927%
2	HUỖNH BÍCH NGỌC	PCT HĐQT	21.800	0,022%
3	THÁI VĂN CHUYỆN	PCT HĐQT	61.815	0,062%
4	NGUYỄN THỊ BÌNH	TV HĐQT	0	0
5	ĐOÀN THANH VIỆT	TV HĐQT	0	0
	<b>TỔNG</b>		<b>9.010.749</b>	<b>9,011%</b>



## CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN (THEO DANH SÁCH CHỐT NGÀY 20/12/2011)

Cổ đông/thành viên góp vốn Nhà nước: không có cổ đông nhà nước

Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn/thành viên góp vốn

Họ và tên	Năm sinh	Địa chỉ	Số lượng - Tỷ lệ cổ phần sở hữu	Biến động về tỷ lệ sở hữu
ĐẶNG HỒNG ANH	1980	32/89 Khuông Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, Tp. HCM	8.927.134 CP 8,927% VĐL	0 %
TRẦN LAM THÔNG	1982	20F1/29C Hoàng Sĩ Khải, P.14, Q.8, Tp.HCM	7.013.344 CP 7,13% VĐL	Báo cáo trở thành cổ đông lớn 10/08/2011

## CỔ ĐÔNG/THÀNH VIÊN GÓP VỐN NƯỚC NGOÀI

Thông tin chi tiết về cơ cấu cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài: Tổng số cổ phần nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại thời điểm 20/12/2011 là 9.928.512 cổ phần, chiếm 9,93% vốn điều lệ Công ty. Trong đó, cổ đông cá nhân nắm giữ 332.112 cổ phần, chiếm 0,33% vốn điều lệ; cổ đông pháp nhân giữ 9.596.400 cổ phần, tương đương 9,60% vốn điều lệ Công ty.

Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn/thành viên góp vốn: Do các cổ đông nước ngoài tính đến thời điểm 20/12/2011 gồm cá nhân và pháp nhân nắm giữ cổ phần với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 5% vốn điều lệ Công ty nên không có cổ đông lớn nước ngoài.

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
<b>Trong nước:</b>	<b>90.071.488</b>	<b>90,07%</b>	
- Cá nhân	57.930.910	57,93%	2.271
- Tổ chức	32.140.578	32,14%	44
<b>Ngoài nước:</b>	<b>9.928.512</b>	<b>9,93%</b>	
- Cá nhân	332.112	0,33%	24
- Tổ chức	9.596.400	9,60%	7
<b>Tổng cộng vốn cổ phần</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.346</b>



# Cùng nhau **phát triển**



## **VIII. CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT**

Danh sách công ty con  
Thông tin chi tiết các Công  
ty con của Sacomreal  
Công ty liên kết



## DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Người đại diện vốn Sacomreal	Chức vụ tại Công ty
1	Công ty cổ phần Năng Lượng Thương Tín	100.000	52,0%	Lê Thanh Vinh	Chủ tịch HĐQT
2	Công ty cổ phần Du Lịch Thương Tín	50.000	60,0%	Võ Thanh Phong	Chủ tịch HĐQT
3	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	70.000	100,0%	Thái Văn Chuyển	Chủ tịch Cty
4	Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt	50.000	100,0%	Bùi Tiến Thắng	Giám Đốc
5	Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	3.000	100,0%	Bùi Tiến Thắng (Giấy phép đổi chủ tịch ngày 17/02/2012)	Chủ tịch Cty
6	Công ty CP Giám sát và Xây dựng Huỳnh Gia	30.000	80,0%	Trần Nguyên Huân	Chủ tịch HĐQT
7	Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn (đổi tên ngày 13/01/2012)	225.000	90,0%	Đặng Hồng Anh	TV HĐQT
8	Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây	6.000	51,63%	Lê Thanh Vinh	Chủ tịch HĐQT
9	Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cước	296.154	74%	Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT

## THÔNG TIN CHI TIẾT CÁC CÔNG TY CON CỦA SACOMREAL NHƯ SAU

### Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ

#### Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở: 41 – 43 Trần Cao Vân, Phường 6, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

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

### Công ty cổ phần Du Lịch Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988  
Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí.

### Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở: 201A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3824.9974  
Fax: (08) 3824.9985

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

### Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt

Trụ sở: 42 Nguyễn Chí Thanh, P.1, Tp. Đà Lạt, Lâm Đồng

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.

### Công ty cổ phần Năng Lượng Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988  
Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, phân phối và truyền tải điện; đầu tư, thi công xây dựng công trình năng lượng.



## THÔNG TIN CHI TIẾT CÁC CÔNG TY CON CỦA SACOMREAL NHƯ SAU

### Công ty cổ phần Giám sát và Xây dựng Huỳnh Gia

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988  
Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Kinh doanh Vật liệu xây dựng.

### Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Đông Sài Gòn

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988  
Fax: (08) 38249977

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

### Công ty cổ phần Bao Bì Kho Bãi Bình Tây

Trụ sở: 621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38543992

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất các loại bao bì. Kinh doanh kho bãi và dịch vụ giao nhận. Xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư. Kinh doanh Bất động sản.

### Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc

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

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.



## DANH SÁCH CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Người đại diện vốn SCR	Chức vụ tại cty
1	Công ty cổ phần ĐT BĐS SGTТ Tân Thắng	1.070.000	30,0%	Thái Văn Chuyện	TV HĐQT
2	Công ty cổ phần Địa ốc Dũng Anh	320.000	25,0%	Mai Phước Bình	Giám đốc
3	Công ty CP May Tiến Phát	350.000	18,29%	Trương Minh Duy	Chủ tịch HĐQT
4	Công ty CP Đầu tư An Phước Gia (Cty CP Thương Tín Bảo Gia cũ)	400.000	15%	Nguyễn Văn Đệ	Chủ tịch HĐQT

### Công ty cổ phần ĐT BĐS SGTТ Tân Thắng

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988  
Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

### Công ty cổ phần Địa ốc Dũng Anh

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988  
Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.

### Công ty cổ phần May Tiến Phát

Trụ sở: 171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản. Kinh doanh máy móc trang thiết bị ngành may công nghiệp.

### Công ty cổ phần Đầu tư An Phước Gia

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38249988  
Fax: (08) 38249977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.



# Chung tay **xây dựng**



## **IX. CÁC HOẠT ĐỘNG HƯỚNG ĐẾN CỘNG ĐỒNG**



## HOẠT ĐỘNG TỪ THIỆN SACOMREAL

Với Sacomreal, tham gia các hoạt động từ thiện không chỉ là trách nhiệm mà còn xuất phát từ chính cái tâm, từ truyền thống nhân ái của người Việt Nam. Phát huy truyền thống tốt đẹp ấy, năm 2011 Sacomreal đã tham gia nhiều chương trình từ thiện: Ủng hộ quỹ “Vì người nghèo” phường Nguyễn Thái Bình (Q.1); Trao quà tết cho các hộ dân nghèo huyện Hóc Môn; Tài trợ giải Quần vợt “Cây mai vàng” lần thứ 3 nhằm gây quỹ giúp người nghèo trên địa bàn quận Q.7...

Bên cạnh đó, Sacomreal còn tham gia các hoạt động từ thiện nhằm mục đích giúp đỡ các nạn nhân chất độc màu da cam và trẻ em mắc bệnh hiểm nghèo có hoàn cảnh khó khăn.... Tham gia ủng hộ chương trình Đi bộ “Vì nạn nhân chất độc da cam và người khuyết tật nghèo lần thứ 5” ...









# Tôn vinh vẻ đẹp



## X. DỰ ÁN SACOMREAL ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN



## Belleza Apartment - *Vẻ đẹp của sự ngẫu hứng*

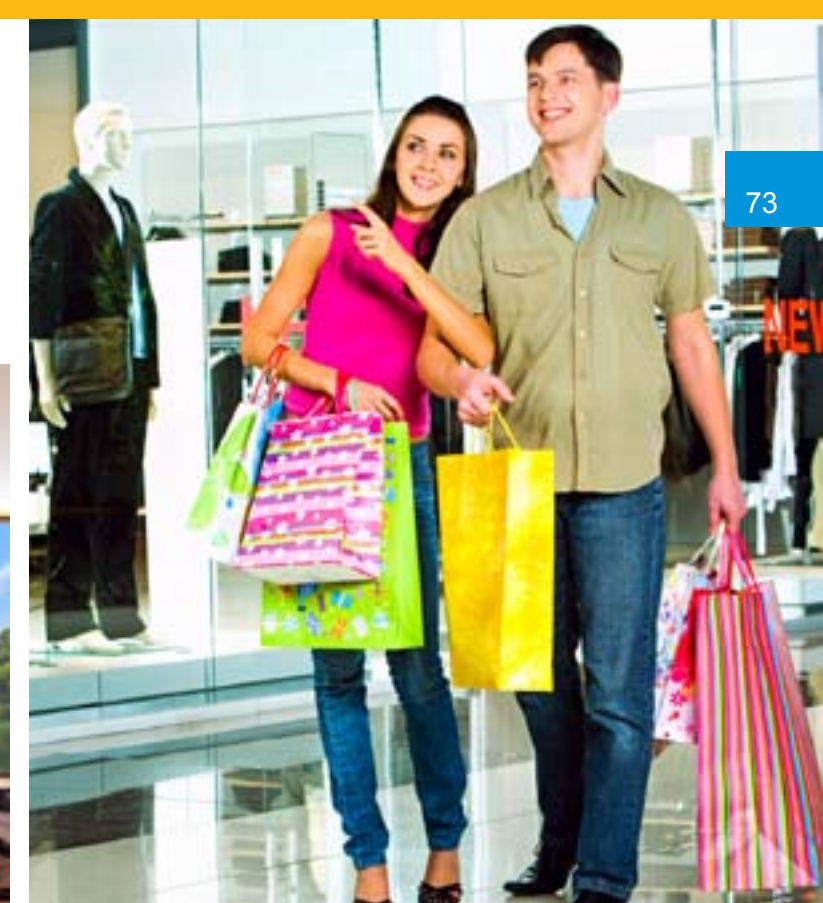


Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Quận 7, Tp.HCM	
Quy mô	49.640	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	287.505	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	2.579	tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	100	%
% sở hữu của SCR	50	%
Doanh thu dự kiến	3.552	tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	572	tỷ đồng
Tiến độ	Đã xây xong phần thô, Block D&E đang trong giai đoạn hoàn thiện.	





## JAMONA CITY - Đặc thù hòa viên



Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Quận 7, Tp.HCM	
Quy mô	105.953	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	330.943	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	4.708,7	tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	95	%
% sở hữu của SCR	100	%
Doanh thu dự kiến	6.382,6	tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	724,4	tỷ đồng
Tiến độ	Đang hoàn thiện nhà mẫu và thi công hạ tầng kỹ thuật	

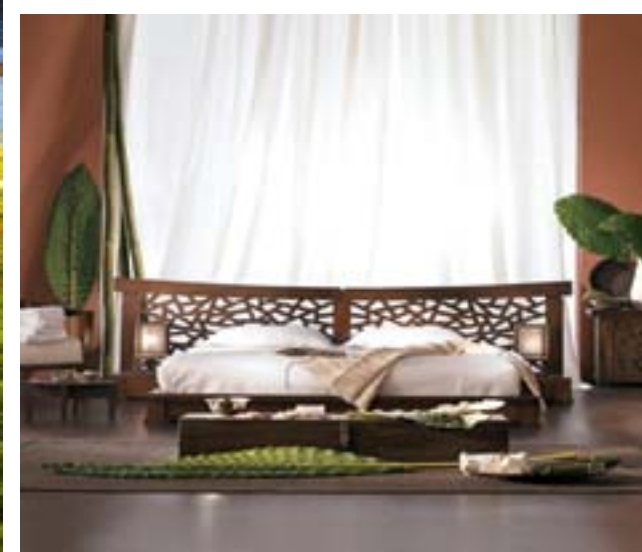




## TÀU CUỐC (Fortuna Garden)

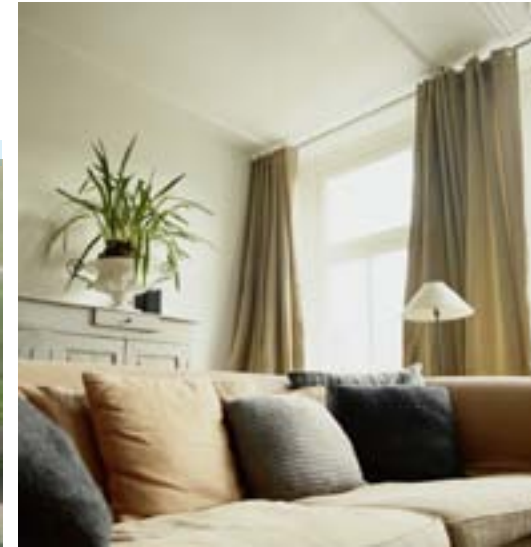


Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Quận 7, Tp.HCM	
Quy mô	74.435	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	89.783	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	1.157,9	tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	100	%
% sở hữu của SCR	74	%
Doanh thu dự kiến	1.702,3	tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	293,1	tỷ đồng
Tiến độ	Đang thiết kế quy hoạch. Khởi công Q3/2012	





## ARISTA VILLAS - Đặc địa thế - Đặc ảnh tài

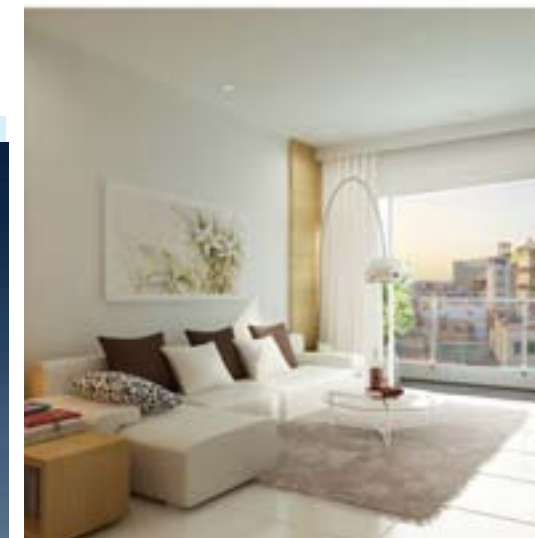


Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Quận Thủ Đức, Tp.HCM	
Quy mô	91.966	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	93.821	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	853,4	tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	100	%
% sở hữu của SCR	90	%
Doanh thu dự kiến	978,0	tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	78,2	tỷ đồng
Tiến độ	Đang thi công bờ kè, tường chắn hàng rào và công viên trung tâm	





## CARILLON APARTMENT - *Thank âm hạnh phúc*



Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Quận Tân Bình, Tp.HCM	
Quy mô	7.834	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	49.806	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	611	tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	100	%
% sở hữu của SCR	18	%
Doanh thu dự kiến	836,2	tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	122,8	tỷ đồng
Tiến độ	Đã hoàn tất phần móng. Đã bán hàng 96%	





# CHARMINGTON



Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Quận 5, Tp.HCM	
Quy mô	5.077	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	57.356	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	1.375,0	tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	74	%
% sở hữu của nhóm SCR	38	%
Doanh thu dự kiến	1.974,6	tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	291,1	tỷ đồng
Tiến độ	Dự kiến khởi công Q1/2013	





## CELADON CITY - *Sức sống mới từ thành phố xanh*

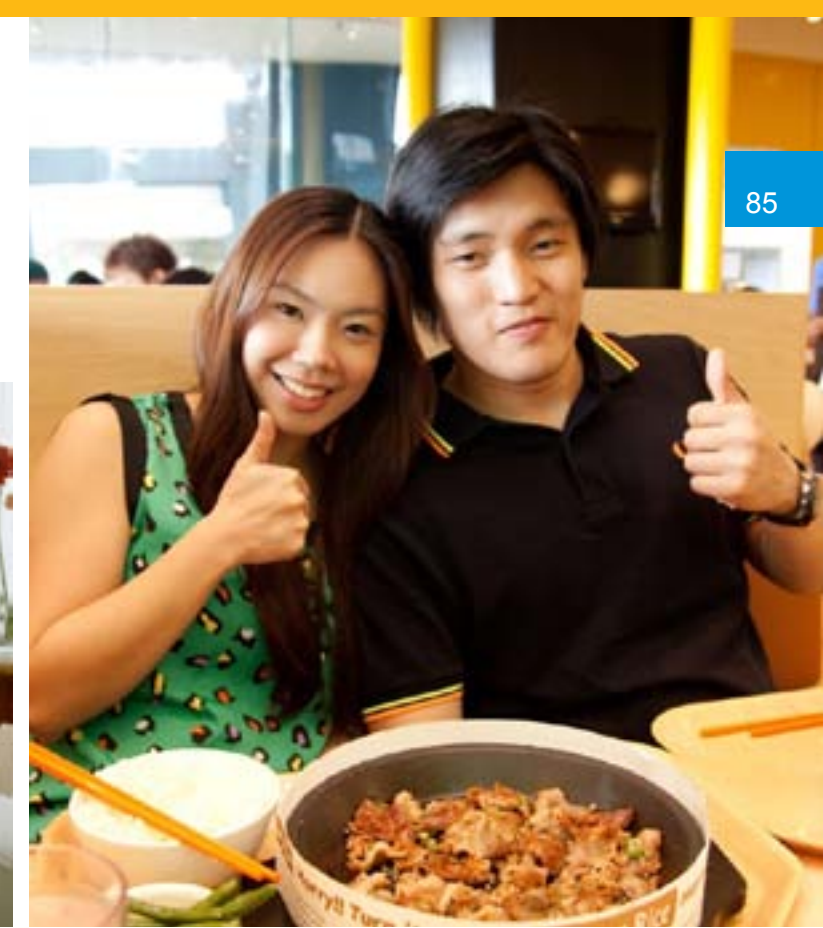


Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Quận Tân Phú, Tp.HCM	
Quy mô	820.104	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	910.784	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	24.780	tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	100	%
% sở hữu của SCR	30	%
Doanh thu dự kiến	33.108	tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	7.098	tỷ đồng
Tiến độ	Khởi công xây dựng Q3/2010, hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đang thi công khu A2	





# DỰ ÁN BÌNH KHÁNH



Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Quận 2, Tp.HCM	
Quy mô	27.393	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	183.451	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	1.570,7	tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	100	%
% sở hữu của SCR	87	%
Doanh thu dự kiến	1.741,7	tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	76,4	tỷ đồng
Tiến độ	Khởi công vào T11/ 2011, đang trong giai đoạn ép cọc đại trà.	





# KHU DU LỊCH SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG FLORYN HILL



Các chỉ tiêu	Thông số	
Vị trí	Đà Lạt, Lâm Đồng	
Quy mô	705.343	m <sup>2</sup>
Diện tích sàn	760.553	m <sup>2</sup>
Vốn đầu tư	900	tỷ đồng
% sở hữu của SCR	25	%
Doanh thu (50 năm) dự kiến	7.540	tỷ đồng
Lợi nhuận (50 năm) TT dự kiến	1.278	tỷ đồng
Tiến độ	Lễ công bố quy hoạch và triển khai dự án vào tháng 12 năm 2011	





Đem lại  
**niềm vui**



## **XI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN NĂM 2011**

Ý kiến kiểm độc lập cho Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng

Ý kiến kiểm toán độc lập cho Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất

(Năm kết thúc 31-12-2011)

\* Thông tin chi tiết xem tại website

<http://sacomreal.com.vn>



## Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CHO BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc phê duyệt phát hành ngày 26 tháng 3 năm 2012. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán phát hành vào ngày 28 tháng 2 năm 2011 trình bày ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính này.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết trình trong các báo cáo tài chính. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.


**Công ty TNHH KPMG**  
Việt Nam

Giấy chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán số: 11-01-251



Chàng Hùng Ch�n  
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV  
Phó Tổng Giám đốc



Lâm Thị Ngọc Hào  
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0866/KTV

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

### Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND (trình bày lại)
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>5.191.275.920.652</b>	<b>5.768.727.922.856</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	3	<b>27.075.575.712</b>	<b>910.088.547.090</b>
Tiền	111		12.075.575.712	15.088.547.090
Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	895.000.000.000
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	11	<b>1.109.778.292.330</b>	<b>1.085.738.861.178</b>
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		1.176.345.213.528	1.175.960.958.768
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(66.566.921.198)	(90.222.097.590)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	4	<b>1.525.469.539.753</b>	<b>1.502.953.385.270</b>
Phải thu khách hàng	131		774.811.070.005	784.867.538.300
Trả trước cho người bán	132		235.077.443.156	187.467.591.072
Các khoản phải thu khác	138		551.800.616.592	530.618.255.898
Dự phòng phải thu khó đòi	139		(36.219.590.000)	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	5	<b>2.444.064.147.352</b>	<b>2.208.611.615.788</b>
Hàng tồn kho	141		2.461.872.252.805	2.208.611.615.788
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(17.808.105.453)	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>84.888.365.505</b>	<b>61.335.513.530</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		266.501.322	629.071.979
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.666.093.908	9.058.699.196
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	154	6	43.125.669.334	7.634.871.746
Tài sản ngắn hạn khác	158		37.830.100.941	44.012.870.609
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1.532.092.783.594</b>	<b>1.585.419.476.888</b>



### Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011(TT)

Tài sản cố định	220		8.382.976.763	8.036.375.877
Tài sản cố định hữu hình	221	7	4.506.053.911	5.466.995.902
- Nguyên giá	222		10.317.232.504	8.987.822.944
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.811.178.593)	(3.520.827.042)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	8	1.173.064.512	1.796.079.191
- Nguyên giá	225		2.380.789.321	3.203.776.716
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.207.724.809)	(1.407.697.525)
Tài sản cố định vô hình	227	9	431.768.557	773.300.784
- Nguyên giá	228		2.252.603.880	2.166.819.439
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.820.835.323)	(1.393.518.655)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.272.089.783	-
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>10</b>	<b>100.410.059.234</b>	<b>19.286.111.113</b>
Nguyên giá	241		101.594.077.405	20.000.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.184.018.171)	(713.888.887)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>1.143.461.959.353</b>	<b>1.446.596.100.904</b>
Đầu tư vào công ty con	251		338.851.359.596	336.485.160.032
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		398.201.700.008	420.201.700.165
Đầu tư dài hạn khác	258		415.978.025.097	758.409.626.259
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	229		(9.569.125.348)	(68.500.385.552)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>279.837.788.244</b>	<b>111.500.888.994</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	30.259.356.609	86.687.539.705
Tài sản dài hạn khác	268	13	249.578.431.635	24.813.349.289
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.723.368.704.246</b>	<b>7.354.147.399.744</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND (trình bày lại)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.394.948.464.096</b>	<b>5.093.848.418.978</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.826.712.102.337</b>	<b>2.776.250.470.503</b>
Vay ngắn hạn	311	14	1.448.113.700.904	1.350.977.366.360
Phải trả người bán	312	15	284.269.838.273	333.141.889.925
Người mua trả tiền trước	313	16	907.852.605.353	724.997.513.069
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	720.536.723	106.913.654.023
Phải trả người lao động	315		2.581.047.983	3.874.965.917
Chi phí phải trả	316	18	71.591.590.091	88.283.632.890
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	19	89.001.058.727	149.579.443.738
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	20	22.581.724.283	18.482.004.581
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.568.236.361.759</b>	<b>2.317.597.948.475</b>
Phải trả dài hạn khác	333		-	-
Vay và nợ dài hạn	334	21	1.564.235.563.988	2.317.597.948.475
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		158.899.800	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		3.841.897.971	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.328.420.240.150</b>	<b>2.260.298.980.766</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.328.420.240.150</b>	<b>2.260.298.980.766</b>
Vốn cổ phần	411	22	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		741.204.233.323	741.259.233.323
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		1.698.758	1.698.758
Quỹ đầu tư và phát triển	417	23	28.002.048.843	3.725.000.000
Quỹ dự phòng tài chính	418	23	43.906.346.531	19.629.297.688
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	23	14.566.229.306	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		500.739.683.389	495.683.750.997
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.723.368.704.246</b>	<b>7.354.147.399.744</b>



## Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND (trình bày lại)
Tổng doanh thu	01	24	539.867.922.738	1.092.028.175.484
Các khoản giảm trừ doanh thu			(7.663.667.693)	
Doanh thu thuần			532.204.255.045	1.092.028.175.484
Giá vốn hàng bán	11	25	(442.501.522.609)	(1.058.393.629.805)
Lợi nhuận gộp	20		89.702.732.436	33.634.545.679
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	494.388.519.866	1.225.743.650.132
Chi phí tài chính	22	27	(370.574.343.778)	(323.975.218.228)
Chi phí bán hàng	24		(6.141.752.654)	(10.166.824.748)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(111.807.235.572)	(67.513.648.241)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		95.567.920.298	857.722.504.594
Kết quả từ các hoạt động khác	40			
Thu nhập khác	31		12.689.221.546	24.645.975.738
Chi phí khác	32		(5.063.383.182)	(301.824.882.409)
Lợi nhuận trước thuế	50		103.193.758.662	580.543.597.923
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	28	(25.306.679.742)	(139.323.942.910)
Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại	52	28		
Lợi nhuận thuần	60		77.887.078.920	441.219.655.013

## Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND (trình bày lại)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			-	-
Lợi nhuận trước thuế điều chỉnh cho các khoản	01		103.193.758.662	580.543.597.923
Khấu hao và phân bổ	02		4.426.713.672	3.538.645.441
Các khoản dự phòng	03		114.105.993.579	92.180.302.142
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	14.005.353
Lãi từ thanh lý bất động sản đầu tư	05		(109.477.104.546)	-
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	05		-	1.188.682.439
Lãi từ mua bán chứng khoán	05		(242.906.936.949)	(1.181.175.944.440)
Lãi tiền cho vay	05		(133.007.251.225)	(21.286.633.414)
Cổ tức	05		(58.862.094.211)	(23.085.853.292)
Chi phí lãi vay	06		249.512.175.892	226.165.785.524
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(72.961.436.725)	(321.917.412.324)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		698.755.910.203	943.558.414.084
Biến động hàng tồn kho	10		(487.586.308.327)	(232.407.727.175)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(71.204.500.413)	(884.185.945.806)
Biến động chi phí trả trước	12		(28.116.608.787)	(83.991.185.035)
			38.887.055.951	(578.943.856.256)
Tiền lãi vay đã trả	13		(266.257.527.092)	(166.925.382.279)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(167.169.603.255)	(62.143.358.958)
Tiền thuần chi cho hoạt động kinh doanh	20		(394.540.074.396)	(808.012.597.493)



## Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 (TT)

<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
		-	-
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(28.732.344.684)	(44.237.566.236)
Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	212.583.007.544	551.460.851
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.299.707.095.784)	(2.724.690.499.681)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.076.827.304.373	2.841.972.848.558
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(418.139.804.030)	(1.637.519.315.701)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	376.613.046.430	1.714.332.762.042
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	248.392.189.112	85.100.658.182
Tiền thuần thu từ hoạt động đầu tư	30	167.836.302.961	235.510.348.015
		-	-
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
		-	-
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	380.880.000.000
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	32	1.429.755.103.082	3.920.445.739.392
Tiền chi trả nợ gốc vay	33	(2.085.981.153.025)	(2.822.437.232.630)
Tiền trả cổ tức	34	(83.150.000)	(99.517.369.600)
	36	-	-
<b>Tiền thuần (chi cho) / thu từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(656.309.199.943)</b>	<b>1.379.371.137.162</b>
		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ( 50 = 20+30+40 )</b>	<b>50</b>	<b>(883.012.971.378)</b>	<b>806.868.887.684</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	910.088.547.090	103.231.966.001
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	(12.306.595)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ( 70 = 50+60+61 )</b>	<b>70</b>	<b>27.075.575.712</b>	<b>910.088.547.090</b>
<b>CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		<b>2011 (VND)</b>	<b>2010 (VND)</b>
Phải thu từ việc bán các khoản đầu tư cho các đơn vị khác		693.353.280.336	645.270.408.366
Chuyển từ hàng tồn kho sang phải thu khác liên quan đến các chi phí đã trả hộ bởi Công ty		158.599.624.200	

## Ý KIẾN KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP CHO BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các Công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo thay đổi vốn chủ sở hữu hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc phê duyệt phát hành ngày 26 tháng 3 năm 2012. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán phát hành vào ngày 31 tháng 3 năm 2011 trình bày ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất này.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để có được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính hợp nhất không chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và thuyết trình trong các báo cáo tài chính hợp nhất. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc, cũng như việc đánh giá cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.


Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

**Công ty TNHH KPMG**  
Việt Nam

Giấy chứng nhận Đầu tư số: 011043000345  
Báo cáo kiểm toán số: 11-01-251

  
Chang Hung Chun  
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV  
Phó Tổng Giám đốc

  
Lam Thi Ngoc Hao  
Chứng chỉ kiểm toán viên số N0866/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2012



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND (trình bày lại)
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>5.282.217.743.415</b>	<b>5.971.547.909.807</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5	<b>34.251.621.146</b>	<b>914.034.770.202</b>
Tiền	111		19.251.621.146	19.034.770.202
Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	895.000.000.000
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	14	<b>900.758.292.330</b>	<b>1.085.738.861.178</b>
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		967.325.213.528	1.175.960.958.768
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(66.566.921.198)	(90.222.097.590)
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	6	<b>1.578.685.763.614</b>	<b>1.482.139.323.179</b>
Phải thu khách hàng	131		776.581.845.141	789.695.739.917
Trả trước cho người bán	132		241.195.000.103	189.784.304.603
Các khoản phải thu khác	138		597.128.508.370	502.659.278.659
Dự phòng phải thu khó đòi	139		(36.219.590.000)	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	7	<b>2.678.570.291.951</b>	<b>2.424.641.798.167</b>
Hàng tồn kho	141		2.696.378.397.404	2.424.641.798.167
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(17.808.105.453)	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>89.951.774.374</b>	<b>64.993.157.081</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		772.608.933	671.565.611
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.281.783.179	12.239.765.266
Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước	154	8	43.309.271.046	7.845.717.143
Tài sản ngắn hạn khác	158		38.588.111.216	44.236.109.061
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>1.491.412.232.034</b>	<b>1.279.188.425.075</b>

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 (TT)

Tài sản cố định			18.237.950.849	9.019.986.360
Tài sản cố định hữu hình	221	9	8.848.496.799	6.345.289.225
- Nguyên giá	222		26.604.618.841	10.532.250.147
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.756.122.042)	(4.186.960.922)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	10	1.173.064.512	1.796.079.191
- Nguyên giá	225		2.380.789.321	3.203.776.716
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.207.724.809)	(1.407.697.525)
Tài sản cố định vô hình	227	11	743.433.574	878.617.944
- Nguyên giá	228		2.629.696.280	2.275.831.839
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.886.262.706)	(1.397.213.895)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	7.472.955.964	-
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	13	<b>137.873.030.037</b>	<b>19.286.111.113</b>
Nguyên giá	241		139.442.626.724	20.000.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.569.596.687)	(713.888.887)
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	14	<b>1.045.432.845.976</b>	<b>1.143.371.922.253</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		642.216.819.692	448.281.435.994
Đầu tư dài hạn khác	258		403.216.026.284	698.409.626.259
Dự phòng giảm giá CK đầu tư dài hạn	229		-	(3.319.140.000)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>289.868.405.172</b>	<b>107.510.405.349</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	14.447.240.573	72.747.932.089
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	16	10.599.691.551	-
Tài sản dài hạn khác	268	17	252.279.632.035	26.794.549.689
Lợi thế thương mại	269	18	12.541.841.013	7.967.923.571
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>6.773.629.975.449</b>	<b>7.250.736.334.882</b>



Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 (TT)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND (trình bày lại)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.570.580.143.862</b>	<b>5.082.017.231.999</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.001.994.027.556</b>	<b>2.748.013.016.800</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	19	1.424.428.000.904	1.314.122.409.296
Phải trả người bán	312	20	456.298.949.821	323.472.912.465
Người mua trả tiền trước	313	21	910.437.526.679	731.337.216.091
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	22	4.199.555.087	113.617.338.529
Phải trả người lao động	315		7.141.173.879	6.233.221.196
Chi phí phải trả	316	23	71.790.781.000	88.265.268.154
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	24	104.941.987.489	150.870.455.586
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	25	-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	25	22.756.052.697	20.094.195.483
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.568.586.116.306</b>	<b>2.334.004.215.199</b>
Phải trả dài hạn khác	333		72.380.000	277.154.800
Vay và nợ dài hạn	334	26	1.564.235.563.988	2.317.597.948.475
Nợ thuế thu nhập hoãn lại	335	16		16.102.930.108
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		158.899.800	26.181.816
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		4.119.272.518	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.169.356.794.712</b>	<b>2.164.209.647.618</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.169.356.794.712</b>	<b>2.164.209.647.618</b>
Vốn cổ phần	411	27	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		741.204.233.323	741.259.233.323
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		1.698.758	1.698.758
Quỹ đầu tư và phát triển	417	28	28.002.048.843	3.695.364.681
Quỹ dự phòng tài chính	418	28	44.761.661.695	20.444.431.027
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	28	14.566.229.306	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		340.820.922.787	398.808.919.829
<b>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	29	<b>33.693.036.875</b>	<b>4.509.455.265</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>6.773.629.975.449</b>	<b>7.250.736.334.882</b>

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND (trình bày lại)
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>01</b>	<b>30</b>	<b>562.058.266.852</b>	<b>1.117.066.090.650</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>30</b>	<b>(7.748.971.362)</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	<b>30</b>	<b>554.309.295.490</b>	<b>1.117.066.090.650</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>(427.000.017.106)</b>	<b>(1.056.384.619.337)</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>127.309.278.384</b>	<b>60.681.471.313</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	502.707.941.622	1.243.220.834.949
Chi phí tài chính	22	33	(385.636.437.021)	(264.450.642.796)
Chi phí bán hàng	24		(27.920.649.066)	(28.701.468.840)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(123.578.997.454)	(79.776.328.937)
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động k.doanh</b>	<b>30</b>		<b>92.881.136.465</b>	<b>930.973.865.689</b>
<b>Kết quả từ các hoạt động khác</b>	<b>40</b>			
Thu nhập khác	31		14.818.977.074	234.846.428.652
Chi phí khác	32		(5.718.561.429)	(572.793.708.447)
<b>Lỗ từ các Công ty liên kết</b>	<b>40</b>		<b>(85.774.200.674)</b>	<b>(31.611.201.092)</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>16.207.351.436</b>	<b>561.415.384.802</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>34</b>	<b>(27.366.683.401)</b>	<b>(145.601.589.802)</b>
<b>Lợi ích thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>34</b>	<b>26.702.621.659</b>	<b>(16.459.530.515)</b>
<b>Lợi nhuận thuần</b>	<b>60</b>		<b>15.543.289.694</b>	<b>399.354.264.485</b>
<b>Phân bổ cho</b>				
Cổ đông thiểu số	61		(635.855.976)	(3.973.820.307)
Chủ sở hữu của Công ty	62		16.179.145.670	403.328.084.792
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	16	4.086



Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND (trình bày lại)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			-	-
<b>Lợi nhuận trước thuế điều chỉnh cho các khoản</b>	<b>01</b>		<b>16.207.351.436</b>	<b>561.415.384.802</b>
Khấu hao và phân bổ	02		11.422.430.563	3.329.857.993
Các khoản dự phòng	03		112.569.393.383	39.194.757.590
(Lãi)/ lỗ từ thanh lý tài sản và bất động sản đầu tư	05		(119.648.745.144)	1.188.682.439
Lãi từ hoạt động đầu tư ngắn hạn và dài hạn	05		(244.435.655.387)	(273.712.139.212)
Lỗ từ các Công ty liên kết	05		85.774.200.674	31.611.201.092
(Lãi)/ lỗ từ giải thể các công ty con	05		(671.734.979)	3.860.983.201
Thu nhập tiền lãi và cổ tức	05		(163.310.389.483)	(61.753.343.757)
Chi phí lãi vay	06		258.742.721.028	231.516.011.435
<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(43.350.427.909)</b>	<b>536.651.395.583</b>
09				
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	10		693.918.010.878	322.749.176.179
Biến động hàng tồn kho	11		(548.476.775.515)	335.334.274.753
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	12		93.264.426.600	(303.241.155.917)
Biến động chi phí trả trước			(26.825.601.642)	(69.463.901.774)
	13		168.529.632.412	822.029.788.824
Tiền lãi vay đã trả	14		(285.397.849.192)	(164.643.170.119)
Thuế thu nhập đã nộp	20		(171.736.420.189)	(43.751.145.400)
<b>Tiền thuần (chi cho)/thu từ hoạt động kinh doanh</b>			<b>(288.604.636.969)</b>	<b>613.635.473.305</b>

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011(TT)

<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			-	-
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(259.126.450.555)	(3.367.633.586)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và bất động sản đầu tư	22		222.901.877.225	551.460.851
Tiền chi đầu tư vào các khoản đầu tư ngắn hạn	23		(811.075.939.323)	(2.851.573.244.973)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.075.002.671.413	2.379.839.965.869
Tiền thuần chi mua Công ty con	25		(4.208.512.561)	(351.020.320.207)
Tiền chi vào các khoản đầu tư dài hạn	25		(828.053.323.529)	(1.765.291.308.016)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		461.725.113.101	1.534.302.865.948
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		169.217.320.533	55.054.893.265
<b>Tiền thuần chi cho hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>26.382.756.304</b>	<b>(1.001.503.320.849)</b>
			-	-
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			-	-
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp chủ sở hữu	31		-	418.289.232.323
Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số	31		25.578.674.488	(17.360.475.794)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.157.957.715.167	3.877.984.136.514
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.801.014.508.046)	(2.988.540.816.230)
Tiền trả cổ tức	36		(83.150.000)	(99.517.369.600)
			-	-
<b>Tiền thuần (chi cho) / thu từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(617.561.268.391)</b>	<b>1.190.854.707.213</b>
			-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm ( 50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(879.783.149.056)</b>	<b>802.986.859.669</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		914.034.770.202	111.047.910.533
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm ( 70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>34.251.621.146</b>	<b>914.034.770.202</b>
<b>CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			<b>2011 (VND)</b>	<b>2010 (VND)</b>
Phải thu từ việc bán các khoản đầu tư cho các đơn vị khác			745.305.032.846	645.270.408.366
Mua các khoản đầu tư chưa thanh toán			178.287.695.087	
Chuyển từ hàng tồn kho sang phải thu khác liên quan đến các chi phí đã trả hộ bởi Tập đoàn			158.599.624.200	



# ***Sacomreal***

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN  
278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP.HCM  
ĐT: 08 3824 9988  
Fax: 08 3824 9977

Website: [www.sacomreal.com.vn](http://www.sacomreal.com.vn)