

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012





MỤC LỤC

- I. THÔNG ĐIẾP 2012
- II. THÔNG TIN CHUNG
- III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
- IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- V. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
- VI. DỰ ÁN SACOMREAL ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
- VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



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

Trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô trong nước chậm hồi phục và còn nhiều biến động, ngành Bất động sản gặp nhiều khó khăn (trên 2.600 doanh nghiệp xây dựng và kinh doanh BĐS dừng hoạt động hoặc giải thể, số doanh nghiệp kinh doanh thua lỗ hơn 6 lần số liệu trên), HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín lấy làm vui mừng vì Sacomreal đã khép lại năm 2012 với nhiều thành tích đáng phấn khởi, đáp ứng niềm tin cũng như sự mong mỏi của quý Cổ đông, quý Đối tác chiến lược và quý Khách hàng đã đồng hành cùng Chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Mặc dù năm 2012, tình hình thị trường BĐS Việt Nam nói chung được đúc kết bằng cụm từ “Ba dở dang, ba sụt giảm” (dự án dở dang, công trình dở dang, đền bù dở dang; Giá sụt giảm, giao dịch sụt giảm và nguồn cầu sụt giảm), nhưng Sacomreal đã xuất sắc hoàn thành các chỉ tiêu đề ra, lợi nhuận trước thuế tăng 23% so với năm 2011, một loạt các dự án được triển khai đúng tiến độ, trong đó phải kể đến việc hoàn tất thi công và phân phối thành công hoàn toàn dự án Carillon Apartment (tổng số 454 căn), việc bàn giao đúng tiến độ cam kết với khách hàng dự án Belleza Apartment (575 căn), lễ công bố dự án Khu đô thị Celadon City (82ha) vào tháng 1 năm 2012 càng khẳng định mong muốn và cam kết của chúng tôi về việc xây dựng một khu dân cư xứng tầm, là nơi an cư đáng mơ ước tại phía Bắc TP.HCM.

Những thành quả này một lần nữa đã chứng minh uy tín; năng lực cạnh tranh, đường lối và chiến lược đúng đắn của Công ty cũng như khả năng quản trị điều hành hiệu quả của Ban lãnh đạo Sacomreal. Đây cũng chính là lời tri ân mà HĐQT, Ban điều hành và toàn thể CBNV Công ty Sacomreal gửi đến quý Cổ đông, quý Đối tác chiến lược, quý Khách hàng đã tin nhiệm, ủng hộ và hợp tác với Chúng tôi trong những thời khắc khó khăn nhất của thị trường.

Tuy ngành BĐS nhận được sự hỗ trợ tích cực từ những chính sách của chính phủ nhưng chúng tôi nhận định rằng năm 2013 sẽ vẫn là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp BĐS. Bằng sự thận trọng, quyết tâm đưa Công ty đến sự phát triển bền vững, HĐQT Chúng tôi đặt mục tiêu “CÙNG CỐ, AN TOÀN & ỔN ĐỊNH”, trong đó tập trung củng cố hoạt động, đặc biệt là về tài chính; tiếp tục hoàn thiện về cấu trúc bộ máy hoạt động của toàn hệ thống.

Để chuẩn bị tiền đề cho sự phát triển trong năm 2013, năm 2012, Sacomreal đã triển khai hàng loạt các động thái cải tiến toàn diện trên mọi mặt. Về hoạt động phát triển, kinh doanh dự án Chúng tôi đã mạnh dạn đầu tư triển khai áp dụng phần mềm Quản lý dự án KPOINT, giải pháp Microsoft Dynamics CRM vào hoạt động kinh doanh, nhằm chuyên nghiệp hóa hệ thống quản lý điều hành chung toàn Công ty. Về lĩnh vực tài chính, Công ty đẩy mạnh công tác tái cơ cấu nguồn vốn theo hướng tăng khả năng tự chủ tài chính, giảm dần vốn vay, theo đó, tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn của Sacomreal đã giảm từ 65,37% trong năm 2011 xuống còn 55,60% trong năm 2012, trong khi đó tỷ trọng vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn tăng từ 34,63% trong năm 2011 lên 43,40% trong năm 2012.

Việc giảm nợ, trong đó chủ yếu là nợ vay đã góp phần giảm rủi ro trong sử dụng đòn bẩy tài chính, việc giảm chi phí lãi vay đã góp phần làm tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty trong năm qua. Bên cạnh đó, Sacomreal đã chủ động cơ cấu lại tài sản theo hướng giảm đầu tư ngắn hạn, củng cố đầu tư tài chính dài hạn để tạo tính bền vững cho hoạt động của công ty sau khi nền kinh tế khôi phục và thị trường BĐS sôi động trở lại.

Đây chính là những bước đệm quan trọng mà HĐQT Công ty chủ trương triển khai từ năm 2012 nhằm làm bàn đạp cho Sacomreal phát triển bền vững không chỉ trong năm 2013 mà cả những năm tiếp theo.

Sacomreal luôn nhận thức và thực hiện nguyên tắc “Uy tín trong giao kết, Chất lượng trong sản phẩm”. Với những bước chuẩn bị sẵn sàng trong năm 2012, cùng nguồn lực tự thân vững mạnh hiện có như nhân lực, công nghệ, quỹ đất, HĐQT Công ty chúng tôi tự tin rằng Sacomreal sẽ hoàn thành tốt các mục tiêu, chiến lược đề ra trong năm 2013 để đem dịch vụ tốt nhất đến Quý khách hàng, khẳng định vững chắc thương hiệu “Sacomreal – Nhà phát triển Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam” cũng như mang lại giá trị đầu tư cộng hưởng tốt nhất tới quý Cổ đông và các Đối tác chiến lược.

Chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự tin tưởng, hợp tác và đồng hành của quý vị Cổ đông, các Đối tác chiến lược và quý Khách hàng. Sự ủng hộ của Quý vị chính là động lực có sức động viên, cổ vũ lớn lao đối với Chúng tôi trong bối cảnh nhiều khó khăn phải vượt qua và làm thách thức phải đương đầu như hiện nay để Công ty có thể vươn lên một tầm cao mới.

Thay mặt HĐQT Sacomreal, kính chúc Quý vị nhiều sức khỏe, thành công và hạnh phúc.

Trân trọng,

T.M Hội đồng quản trị Công ty
Chủ tịch

Dặng Hồng Anh

II. THÔNG TIN CHUNG

CHUNG TAY PHÁT TRIỂN



II. THÔNG TIN CHUNG

1. GIỚI THIỆU CHUNG



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

Tên tiếng Anh: **SAIGON THƯƠNG TIN REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**

Tên viết tắt: **SACOMREAL**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: **0303315400** Do SKHĐT cấp ngày 29/03/2004

Vốn điều lệ: **1.429.998.610.000 đồng**

Mã cổ phiếu: **SCR**

Trụ sở văn phòng: **278 NAM KỲ KHỞI NGHĨA, P.8, Q.3, TP.HCM**

Tel: **(08) 3824 9988** – Fax: **(08) 3824 9977**

Website: **www.sacomreal.com.vn** - Email: **Info@sacomreal.com**

2. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm 2004

- 29/03 Thành lập Công ty
- Vốn điều lệ 11 tỷ đồng
- 19 nhân sự

Năm 2005

- Đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng phát triển dịch vụ tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền BĐS

Năm 2006

- Công bố sản phẩm “Xây nhà trả góp trọn gói”
- Triển khai mô hình sàn giao dịch BĐS điện tử 24h

Năm 2007

- Thành công trong việc tư vấn tiếp thị và phân phối độc quyền các dự án: An Phú An Khánh, SeaLinks, New SaiGon...
- Triển khai chương trình liên kết Công ty BĐS, nhà môi giới nhằm “Phát triển kinh doanh môi giới BĐS”

Năm 2008

- Phát hành 100 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Phú Lợi
- Phát hành 750 tỷ đồng trái phiếu cho dự án Belleza
- Thành lập Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ BĐS Thương Tín
- Chính thức trở thành chủ đầu tư nhiều dự án: Cao ốc Sacomreal Hoà Bình (Q. Tân Phú), Dự án Phú Lợi 1 (Q. 8), Dự án Cao ốc văn phòng Sacomreal – Generalimex (Q.1)

Năm 2009

- Chính thức đầu tư dự án Dự án Belleza (Quận 7)
- Đẩy mạnh hợp tác với các đối tác chiến lược: Ngân Hàng Liên Việt, UNESCO Việt Nam, Liên hiệp HTX Thương mại TP.HCM

Năm 2010

- Bàn giao cao ốc Hòa Bình
- Chính thức khởi công dự án Celadon City với quy mô trên 82 ha
- Ký kết hợp tác với Dragon Capital
- Chính thức niêm yết cổ phiếu SCR trên HNX

Năm 2011

- Khai trương trụ sở làm việc mới của Sacomreal-S
- Ký kết hợp tác chiến lược với 8 đối tác
- Thành lập Hội đồng cố vấn kỹ thuật
- Tổ chức cuộc thi thiết kế ý tưởng kiến trúc Dự án Cổng Quỳnh Plaza
- Khởi công biệt thự mẫu dự án Jamona City
- Phát hành thành công 99 tỷ đồng trái phiếu
- Khởi công dự án Floryn Hill (Đồi Thống Nhất)
- Tiếp tục triển khai giải pháp Microsoft Dynamics

2012

- Công bố Khu đô thị Celadon City
- Phân phối thành công căn hộ Carillon Apartment
- Triển khai áp dụng phần mềm Quản lý dự án KPOINT
- Cải tiến phần mềm Microsoft Dynamics CRM theo quy trình kinh doanh và áp dụng trên thiết bị di động
- Bàn giao Căn hộ Belleza Apartment đúng tiến độ

II. THÔNG TIN CHUNG

3. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

3.1 NGÀNH NGHỀ

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 DÂN DỤNG VÀ CÔNG NGHIỆP
CHO THUÊ KHO BÃI, NHÀ XƯỞNG, VĂN PHÒNG
DỊCH VỤ CHÍNH: QUẢNG CÁO BĐS, PHÁP LÝ NHÀ ĐẤT, TƯ VẤN THIẾT KẾ

3.2 ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn kinh doanh của công ty chủ yếu ở TP.HCM

4. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

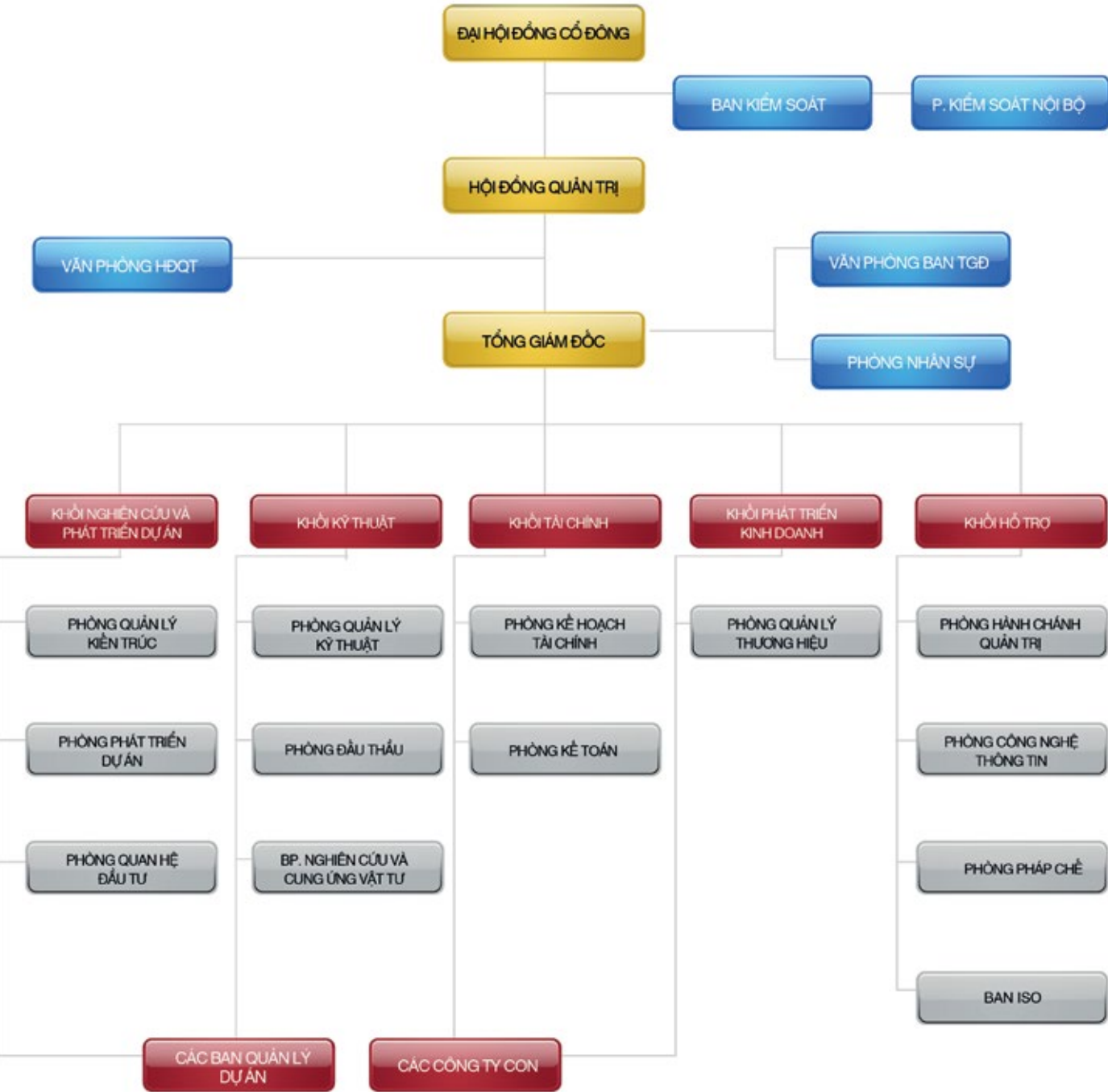
4.1 MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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

4.2 CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

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

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



II. THÔNG TIN CHUNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Đặng Hồng Anh
Chủ tịch HĐQT/Chủ tịch HĐQT

Bà Huỳnh Bích Ngọc
Phó Chủ tịch HĐQT

Ông Huỳnh Phú Kiệt
Thành viên HĐQT kiêm TGD

Bà Nguyễn Thị Kim Vân
Thành viên HĐQT

Bà Tôn Thị Nhật Giang
Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Thế Vinh
Thành viên HĐQT

2002 - 2004: Phó Giám đốc Công ty Thành Thành Công

2004 - 2012: Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 đến nay: Chủ tịch HĐQT và Chủ tịch HĐ sáng lập Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

2009 - 2012: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SX-TM Thành Thành Công

4/2012 - 7/2012: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa

2010 - 2012: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần BourBon Tây Ninh

Từ 2010 đến nay: Phó chủ tịch Thường trực HĐQT công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

1994 - 2002: Quản lý xưởng thiết kế thuộc Hội kiến trúc sư TP.HCM

2002 - 2011: Chủ tịch Công ty CP Đầu tư kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát, Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP tư vấn xây dựng Đồng Nai

Từ 2012 đến nay: Tổng giám đốc Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín, Chủ tịch Công ty CP Đầu tư xây dựng Toàn Thịnh Phát, Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng

1984 - 1988: Chuyên viên phòng Nông Nghiệp

1989 - 1996: Cửa hàng trưởng cửa hàng Bà Chiểu thuộc Công ty TNHH Nam Phương

1997 - 2007: Cửa hàng trưởng cửa hàng Quận 10 thuộc Công ty TNHH Thành Thành Công

Từ 2007 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, Thành viên HĐQT Sacomreal

2005 - 2006: Làm tại Công ty Vạn Phát Hưng

2006 - 2012: Làm việc tại Công ty Sacomreal

Từ 2012 đến nay: Giám đốc Khối Giám sát - Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, Thành viên HĐQT Sacomreal

1997 - 2006: Trưởng phòng Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

2006 - 2009: TGD Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản NH TMCP Sài Gòn Thương Tín

Từ 2009 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Kho vận Thiên Sơn, Công ty giao nhận hàng hóa Sơn Tín, Thành viên HĐQT Sacomreal

II. THÔNG TIN CHUNG

BAN KIỂM SOÁT

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT



Ông Lâm Minh Châu
Trưởng Ban kiểm soát



Bà Trần Mỹ Phân
Thành viên Ban kiểm soát



Ông Đoàn Thanh Việt
Thành viên Ban kiểm soát

1992 - 2005: Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Công

2005 - 2009: Trưởng Ban kiểm soát Công ty TNHH Thành Thành Công

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

2002 – 2006: Làm tại NHTM CP Sài Gòn Thương Tín

2006 – 2011: Làm tại Công ty CP CK Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín

Từ 2012 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Đầu Tư Tiên Việt, Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

2002 – 2008: Phó TGD Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

2008 - 2010: TGD Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

Từ 2010 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Toàn Thịnh Phát, Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



II. THÔNG TIN CHUNG

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông Huỳnh Phú Kiệt
Thành viên HĐQT kiêm TGD

Ông Bùi Tiến Thắng
Phó TGD thường trực

Ông Trần Nguyên Huân
Phó Tổng Giám đốc

Ông Ngô Vĩ Hùng
Phó Tổng Giám đốc

Ông Tạ Đình Chương
Phó Tổng Giám đốc

Bà Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

1994 - 2002: Quản lý xưởng thiết kế thuộc Hội kiến trúc sư TP.HCM

2002 - 2011: Chủ tịch Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai

2012 đến nay: Tổng giám đốc Sacomreal, Chủ tịch Công ty CP ĐTXD Toàn Thịnh Phát, Công ty CP Toàn Hải Vân, Công ty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng

2001 – 2005: Giám đốc chi nhánh Hưng Đạo (ngân hàng Sacombank)

2005 – 2011: Phó Tổng giám đốc Công ty Sacomreal, Phó Tổng giám đốc điều hành Công ty Sacomreal

Từ 2012 đến nay: Phó Tổng giám đốc thường trực Công ty Sacomreal

1994 - 1997: Phó phòng Kế hoạch Công ty Xây dựng Tân Phát

11/2002 - 5/2011: Phó Tổng Giám đốc, Thành viên thường trực Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

Từ 6/2011 đến nay: Phó Tổng giám đốc khối Kỹ thuật Công ty Sacomreal

Từ 2007 - 2008: Giám đốc Chiến lược kinh doanh Công ty Sacomreal

2008 - 2009: Quyền Tổng giám đốc Công ty Sacomreal-S

Từ 2010 đến nay: Phó Tổng giám đốc phụ trách khối Phát triển kinh doanh Sacomreal, Tổng giám đốc Công ty Sacomreal-S

1999 - 2007: Phó phòng QLDA Tổng công ty VINACONEX

07/2007 - 05/2012: CV Kế hoạch, Chánh VP - GĐ Tài chính - PTGD phụ trách Tài chính Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

Từ 05/2012 đến nay: Phó Tổng giám đốc phụ trách khối Tài chính Công ty Sacomreal

06/2009 - 08/2009: Phó phòng Kế toán Công ty Sacomreal

08/2009 - 08/2011: Quyền Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán Công ty Sacomreal

Từ 2011 đến nay: Kế toán Trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán Công ty Sacomreal

II. THÔNG TIN CHUNG

5. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

ĐỊNH HƯỚNG “TỨ TRỤ” TRONG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN SACOMREAL

1. Khép kín quy trình đầu tư xây dựng BĐS:
Ký kết hợp tác với các 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, rút ngắn thời gian thi công, kiểm soát chất lượng sản phẩm.



2. Ứng dụng công nghệ hiện đại:
Thực hiện các giải pháp thiết kế, thi công theo các ý tưởng, kỹ thuật & công nghệ tiên tiến hiện đại phù hợp với địa phương. Sử dụng hệ thống công nghệ thông tin trong công tác kinh doanh bán hàng, quản lý dự án nhằm nâng cao năng lực quản lý.



3. Nâng cao năng lực tài chính:
Cơ cấu quản trị tài chính đảm bảo an toàn ổn định hoạt động Công ty, đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho các dự án đầu tư, xây dựng đảm bảo nguồn vốn hiệu quả & sinh lời. Tiếp tục hợp tác với các tổ chức định chế tài chính lớn trong và ngoài nước, cùng đồng hành với Công ty trong chiến lược đầu tư phát triển BĐS.



4. Chuyên môn hóa trong lĩnh vực hoạt động:
Tập trung chính (i) Phát triển BĐS; (ii) Phân phối BĐS; (iii) Khai thác kinh doanh BĐS. Hoàn thiện hệ thống quản lý công ty, không ngừng cải tiến quy trình quy chế nhằm ngày càng chuyên nghiệp trong các lĩnh vực hoạt động.



MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2013 – 2017

Giai đoạn 2013 – 2014:
Mục tiêu củng cố an toàn. Tập trung tái cấu trúc về tài chính, xây dựng một cơ cấu tài chính “Khỏe” đảm bảo duy trì hoạt động ổn định, phát huy hiệu quả nguồn vốn qua các dự án tốt. Tinh gọn bộ máy tổ chức toàn hệ thống nhằm tạo bộ khung vững chắc & tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường.

Giai đoạn 2015 – 2017:
Giai đoạn tăng trưởng bền vững. Nguồn thu ổn định, dự án khai thác hiệu quả, tạo uy tín và thương hiệu, được khách hàng tin cậy, các chủ đầu tư, đối tác chiến lược hợp tác hiệu quả. Các chỉ số tài chính tăng trưởng bền vững đem lại giá trị gia tăng cho cổ đông.

CÁC RỦI RO

Hoạt động chính của Sacomreal tập trung vào lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án, do đó Công ty đã xác định các rủi ro liên quan đến hoạt động kinh doanh:

Tiến độ triển khai dự án: Những dự án BĐS thường có tiến độ triển khai dài khoảng 03 đến 05 năm, bao gồm nhiều công đoạn: Từ đền bù giải phóng mặt bằng đến thủ tục pháp lý dự án và thiết kế, xây dựng. Vướng mắc nảy sinh trong các khâu này có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai toàn dự án, tác động không nhỏ đến kế hoạch kinh doanh và khả năng quay vòng vốn thấp.

Lãi suất: Phần lớn nguồn vốn huy động từ các khoản vay của ngân hàng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp với lãi suất biến động. Nếu lãi suất tăng cao sẽ làm tăng chi phí lãi vay và gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tài chính: Với danh mục đầu tư chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển dự án vì thế Công ty luôn cần một lượng vốn lớn để đầu tư và phát triển. Trong một thời điểm nhất định, sự mất cân đối về dòng tiền thu và chi sẽ gây ra rủi ro lớn đối với hoạt động sản xuất kinh doanh. Việc đầu tư, xây dựng có thể bị dừng khi thiếu vốn; tiền lương và các khoản vay nếu không trả đúng hạn sẽ ảnh hưởng đến uy tín và hoạt động của Công ty;

Thị trường: Thị trường BĐS có sự liên thông đến thị trường tài chính và tình hình kinh tế vĩ mô. Do đó, những biến động bất lợi của nền kinh tế có thể dẫn đến suy giảm tính thanh khoản của thị trường BĐS cũng như ảnh hưởng tiêu cực đến giá bán của các dự án. Ngoài ra, biến động của thị trường nguyên vật liệu đầu vào cũng có tác động đến tỷ suất lợi nhuận của từng dự án. Điều này sẽ làm chậm tiến độ thu hồi vốn của Công ty và doanh thu, lợi nhuận không đạt mức kỳ vọng như ban đầu.

Pháp lý: Là một doanh nghiệp niêm yết cổ phần, hoạt động kinh doanh của Công ty được chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp và các văn bản luật về chứng khoán, thị trường chứng khoán. Ngoài ra, thị trường kinh doanh BĐS cũng bị chi phối bởi Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh BĐS... Các văn bản luật và hướng dẫn dưới luật hiện đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về pháp luật và các chính sách có thể xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh và ảnh hưởng đến tính thanh khoản của thị trường BĐS cũng như thời gian làm thủ tục và phương thức huy động vốn đầu tư các dự án của Công ty.

Các rủi ro khác: Đối với mỗi ngành nghề kinh doanh gắn với nhiều rủi ro khác nhau, đối với ngành BĐS đó có thể là rủi ro cháy nổ, an toàn lao động trong quá trình xây dựng Dù muốn hay không các rủi ro này luôn tồn tại và có khả năng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

17

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2012

18

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

HƯỚNG ĐẾN THÀNH CÔNG



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông HUYNH PHÚ KIẾT
Tổng Giám Đốc

“ Xây dựng tập thể đoàn kết vững mạnh, đề cao tính trung thực, đưa ra những ý tưởng sáng tạo, đột phá tạo ra cái mới nhằm mang lại hiệu quả thiết thực. ”

KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2012

STT	Chỉ tiêu (tỷ đồng)	KH 2012	Thực hiện		So sánh	
			2011	2012	So KH	So 2011
1	Doanh thu thuần	1.403.300	532.204	626.985	45%	118%
2	Giá vốn hàng bán	1.139.107	442.502	575.854	51%	130%
3	Lợi nhuận gộp	264.192	89.703	51.131	19%	57%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	216.700	494.389	406.859	188%	82%
5	Chi phí tài chính	247.142	370.574	272.118	110%	73%
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	71.908	111.807	59.846	83%	54%
7	Chi phí bán hàng	51.843	6.142	22.216	43%	362%
8	LN thuần từ kinh doanh	110.000	95.568	103.810	94%	109%
9	Thu nhập khác		12.689	44.059		347%
10	Chi phí khác		5.063	21.047		416%
11	Lợi nhuận khác		7.626	23.012		302%
12	Lợi nhuận trước thuế	110.000	103.194	126.822	115%	123%

VỀ DOANH THU

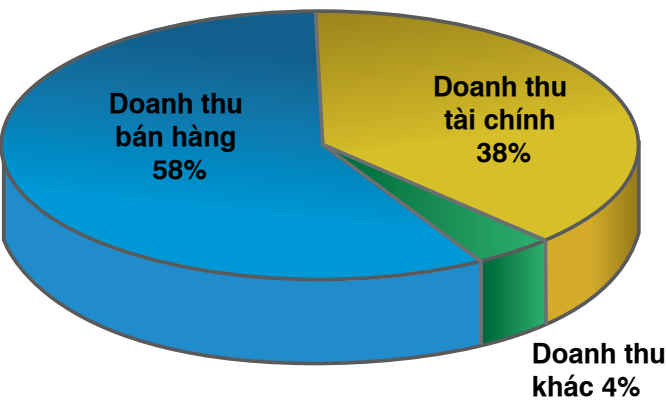
Kết thúc năm 2012, doanh thu BĐS đạt 626,9 tỷ đồng bằng 45% kế hoạch. Nguyên nhân do theo kế hoạch đầu năm khoản doanh thu từ dự án Belleza dự kiến trên 1.000 tỷ đồng đã bán sẽ hoạch toán hết vào thời điểm quý 4/2012, tuy nhiên theo tình hình bán giao chỉ ghi nhận trên 150 tỷ đồng cho 79 căn trên tổng số 494 căn đã bán, như vậy khoản doanh thu còn lại của dự án Belleza sẽ được chuyển sang năm 2013. Ngoài ra trong năm 2012 doanh thu bán hàng chủ yếu ghi nhận môi giới các sản phẩm lẻ như: Dự án Biconsì (Bình Dương), Đại Nam, Mỹ Phước, Thịnh Vượng...

Về doanh thu dịch vụ: Gồm môi giới, cho thuê văn phòng, tư vấn pháp lý,... trên 71 tỷ đồng, trong đó riêng doanh thu từ môi giới dự án đạt trên 59 tỷ đồng chiếm trên 80% thu dịch vụ.

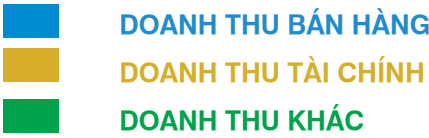
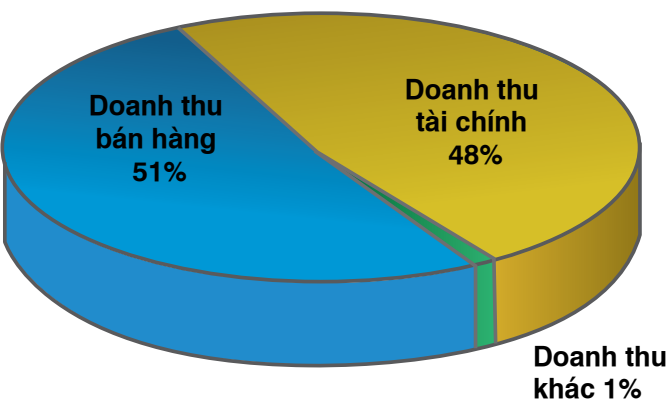
Về doanh thu tài chính: Trong năm doanh thu tài chính đạt 406,8 tỷ bằng 188% kế hoạch, chủ yếu thu tiền từ chuyển nhượng vốn cổ phần, thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay và thu cổ tức.

Về cơ cấu doanh thu: Đã có chuyển biến tích cực so với 2011, trong đó tỷ trọng doanh thu bán hàng chiếm 58% tổng doanh thu (2011 là 51%), doanh thu tài chính 38% (2011 là 48%) và doanh thu khác chiếm 4%(2011 là 1%). Điều này cho thấy mảng kinh doanh chính Công ty đã được đẩy mạnh hơn.

CƠ CẤU DOANH THU 2012



CƠ CẤU DOANH THU 2011



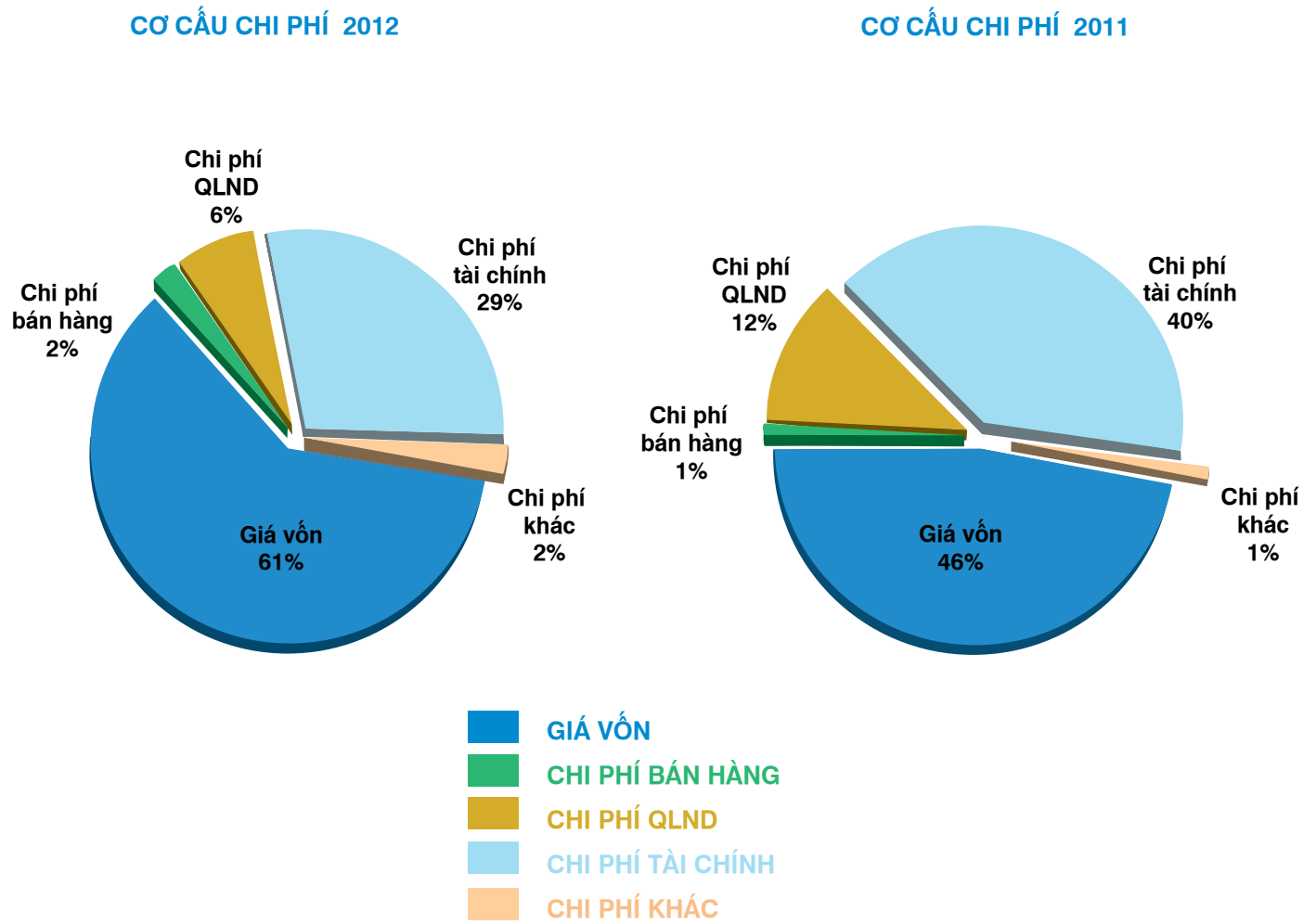
III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

VỀ CHI PHÍ

Chi phí giá vốn BĐS là 576 tỷ đồng, tỷ lệ giá vốn/doanh thu là 91,8% dẫn đến tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu chưa cao chỉ đạt 8,2%.

Chi phí tài chính của Công ty là 272 tỷ đồng, so cùng kỳ 2011 giảm 27%, nguyên nhân do Công ty đã giảm được các khoản dư nợ vay, đồng thời việc thanh toán danh mục đầu tư cũng làm giảm chi phí trích lập dự phòng đầu tư tài chính trong năm qua.

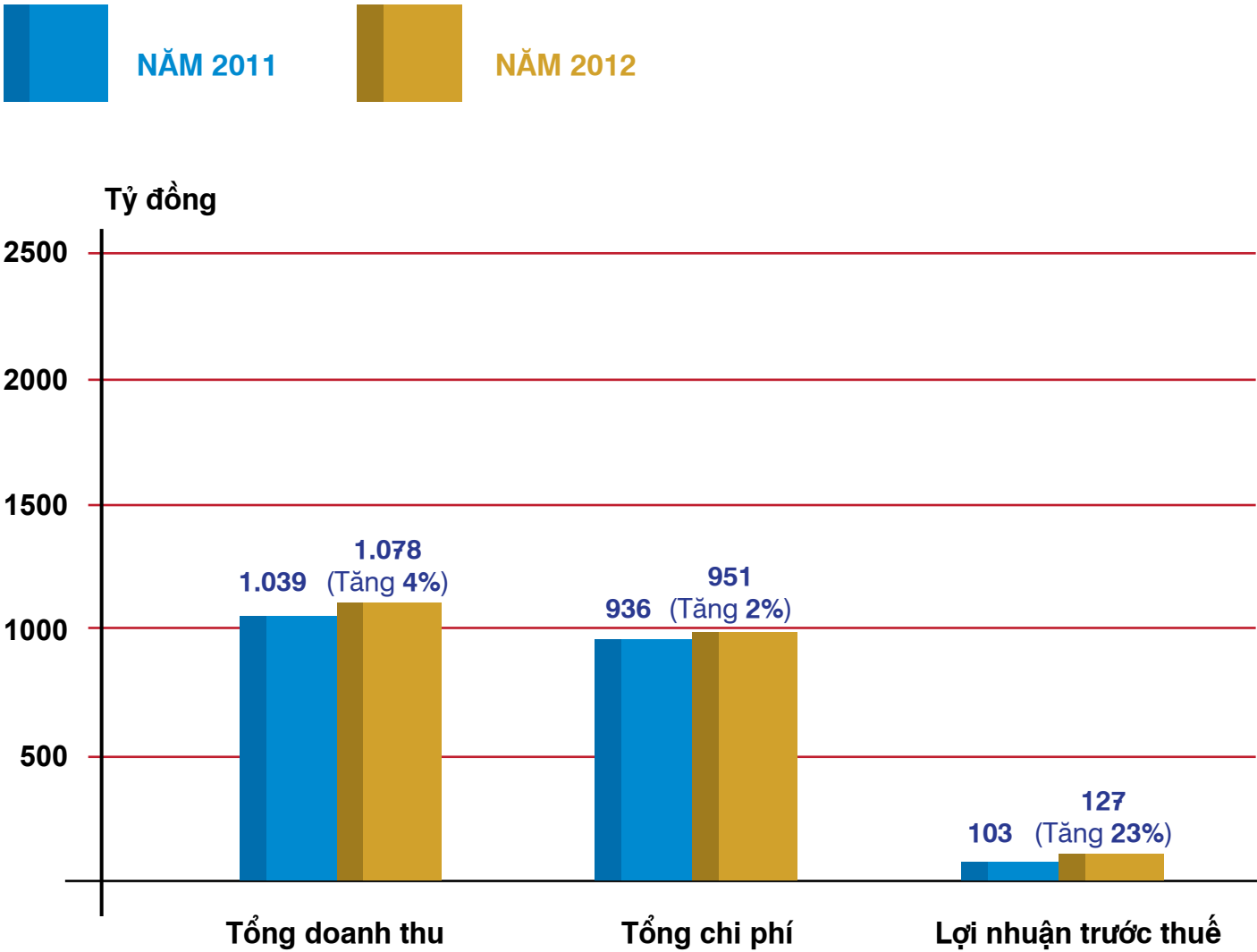
Chi phí quản lý doanh nghiệp là 59,8 tỷ bằng 83% kế hoạch.



VỀ LỢI NHUẬN

Với kết quả kinh doanh trên, lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 126,82 tỷ đồng, bằng 115,29% kế hoạch cả năm và bằng 122,9% so cùng kỳ năm trước.

NĂM 2012 SO VỚI NĂM 2011



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA SACOMREAL

Chỉ tiêu (tỷ đồng)	Năm 2011	Năm 2012	% Tăng giảm
Tổng tài sản	6.723,4	5.570,8	-17%
Vốn chủ sở hữu	2.328,4	2.418,0	4%
Doanh thu thuần	532,2	626,9	18%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	95,5	103,8	8%
Lợi nhuận khác	7,6	23,0	203%
Lợi nhuận trước thuế	103,2	126,8	23%
Lợi nhuận sau thuế	77,8	90,6	16%

2.2 CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,84	2,43
- Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,97	0,74
2. Cơ cấu tài sản		
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	77,21%	71,79%
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	22,79%	28,03%
3. Cơ cấu nguồn vốn		
- Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn	65,37%	55,60%
- Vốn chủ sở hữu /Tổng nguồn vốn	34,63%	43,40%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,35%	3,75%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,16%	1,63%

CƠ CẤU VỐN

Trước tình hình kinh tế khó khăn, thị trường BĐS trầm lắng kéo dài liên tục các năm gần đây, trong năm 2012 Sacomreal tiếp tục đẩy mạnh công tác tái cơ cấu nguồn vốn theo hướng tăng khả năng tự chủ tài chính, giảm dần vốn vay, cơ cấu nguồn vốn sang dài hạn theo từng dự án. Tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn của Sacomreal đã giảm từ 65,37% trong năm 2011 xuống còn 55,60% trong năm 2012, trong khi đó tỷ trọng vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn tăng từ 34,63% trong năm 2011 lên 43,40% trong năm 2012. Việc giảm nợ, trong đó chủ yếu là nợ vay ngắn hạn đã góp phần giảm rủi ro trong sử dụng đòn bẩy tài chính và việc giảm chi phí lãi vay đã góp phần làm tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm qua.

CƠ CẤU TÀI SẢN

Trong năm 2012, Công ty đã chủ động cơ cấu lại tài sản nhằm thu hồi vốn, giảm chi phí trích lập dự phòng và rủi ro trong đầu tư chứng khoán vốn của Công ty; Tập trung thanh hoá danh mục đầu tư tài chính, trước tiên là các cổ phiếu ngắn hạn. Đối với tài sản dài hạn, tiếp tục lộ trình thanh hoá các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết, giải thể các Công ty không hoạt động, chủ yếu còn lại là các chi phí dự án đang hoàn thiện để bán hàng.

KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Trong năm 2012, nhờ vào việc thanh hoá danh mục đầu tư tài chính ngắn hạn và bàn giao căn hộ Belleza nên nguồn thu đảm bảo cho việc trả các khoản nợ ngắn hạn và hoạt động của Công ty. Đối với các khoản nợ dài hạn Công ty tiếp tục cơ cấu đảm bảo dòng tiền tự cân đối theo từng dự án & đúng mục đích sử dụng vốn.

TỶ SUẤT LỢI NHUẬN

Tỷ suất sinh lời so với năm trước có tăng trưởng nhưng vẫn còn rất khiêm tốn do hoạt động kinh doanh BĐS chủ yếu doanh thu từ môi giới sản phẩm chiếm tỷ trọng lớn nên tỷ suất sinh lời không cao, hoạt động tài chính có lợi nhuận từ thanh hoá cổ phiếu nhưng chi phí lãi vay quá cao do lạm phát trong năm, có thời điểm lãi suất lên đến 18-20%/năm, ngoài ra danh mục đầu tư dài hạn chưa sinh lời hoặc chưa kết chuyển lợi nhuận.



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

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

3.1 CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần đến 31/12/2012 là 142.999.861 cổ phần (tương ứng với Vốn điều lệ Công ty là 1.429.998.610.000 đồng). Toàn bộ số cổ phần này đều là cổ phần phổ thông và được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

3.2 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông Công ty năm 2012 như sau

Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
Trong nước	136.439.700	95,41%	
Cá nhân	116.018.113	81,13%	5.186
Tổ chức	20.421.587	14,28%	63
Ngoài nước	6.560.161	4,59%	
Cá nhân	458.677	0,32%	25
Tổ chức	6.101.484	4,27%	4
Tổng số cổ phần	142.999.861	100,00%	5.278

Bảng: Cơ cấu cổ đông tại ngày 10/12/2012

Danh sách cổ đông lớn

Họ tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Đặng Hồng Anh	32/89 Khuông Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, TP.HCM	14.157.000	9,90%
Công ty TNHH TM Đầu tư Thuận Thiên	Lô O3A, Đường số 10, KCN Sóng Thần 1, P. Dĩ An, TX Dĩ An, Bình Dương	14.453.471	10,11%

Bảng danh sách cổ đông lớn ngày 31/12/2012

3.3 TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Các đợt tăng Vốn điều lệ trong năm: Năm 2012, theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua ngày 25/04/2012, Vốn điều lệ Công ty sẽ tăng lên mức 2.002 tỷ gồm chi cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành cổ phiếu thưởng và chào bán ra công chúng. Tuy nhiên, do nhận thấy biến động thực tế của thị trường không thuận lợi nên HĐQT đã quyết định chưa thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. Vì vậy, Vốn điều lệ Công ty từ 1.000 tỷ đồng đã được tăng lên 1.430 tỷ đồng (số làm tròn) qua hai đợt tăng vốn:

- Chi cổ tức 2010 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 30%, hoàn tất phát hành vào 04/07/2012.
- Chi thưởng 2011 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10%, hoàn tất phát hành vào ngày 21/08/2012.

Các cổ phiếu phát hành này đều đã được đăng ký niêm yết bổ sung và lưu hành trên thị trường.

3.4 GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Trong năm 2012 Công ty không giao dịch cổ phiếu quỹ.



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

4. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

4.1 TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI CÁC DỰ ÁN



Trong năm 2012 Sacomreal tập trung triển khai 4 dự án trọng điểm gồm Belleza, Carillon, Arista Villas & Jamona City. Ngoài ra Công ty đang chuẩn bị công tác pháp lý cho một số dự án như Jamona Riverside, Charmington, Kho bãi Bình Tây...

KẾT QUẢ TRIỂN KHAI DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM TRONG NĂM 2012

Dự án Belleza Apartment (Quận 7):

Đã triển khai bàn giao nhà từ tháng 11/2012. Ngoài ra dự án đang hoàn thiện pháp lý của các căn chuyển đổi để kịp triển khai bán hàng trong quý 2/2013.

Dự án Carillon Apartment (Quận Tân Bình):

Đã thi công vượt tiến độ, theo đó ngày 15/01/2013 đã tiến hành lễ cất nóc dự án, hiện đang bán hàng các căn Nhà ở xã hội & 60 căn tầng 15 & 16. Dự kiến sẽ bàn giao nhà trong quý 4/2013.

Dự án Arista Villas (Quận Thủ Đức):

Đang thi công một số hạng mục về hạ tầng, cảnh quan, nhà mẫu... & tập trung hoàn tất công tác tính tiền sử dụng đất để chuẩn bị bán hàng trong quý 2/2013.

Dự án Jamona City (Quận 7):

Đã đền bù được 96%, ngoài ra đã thi công hoàn tất Biệt thự mẫu & HTKT giai đoạn 1, dự kiến triển khai bán hàng trong quý 3/2013.

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

4. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)

4.2 CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

DANH SÁCH CÔNG TY CON

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty CP Năng Lượng Thương Tín	100.000	52,0 %
2	Công ty CP Du Lịch Thương Tín	50.000	60,0%
3	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	70.000	100,0%
4	Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Sân Golf Thương Tín Đà Lạt	50.000	100,0%
5	Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	3.000	100,0%
6	Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	296.154	74,0%
7	Công ty CP Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia	30.000	80,0%
8	Công ty CP Đầu tư & Phát triển BĐS Đồng Sài Gòn	225.000	90,0%
9	Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây	6.000	51,63%

Ghi chú: Công ty CP Du Lịch Thương Tín & Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Sân Golf Thương Tín Đà Lạt: đang làm thủ tục giải thể; Công ty CP Năng lượng Thương Tín đang chuyển nhượng.

THÔNG TIN CHI TIẾT CÁC CÔNG TY CON CỦA SACOMREAL

CÔNG TY TNHH THƯƠNG TÍN TÀU CUỐC

Trụ sở: 16/9 Bùi Văn Ba, Khu phố 2, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM

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

CÔNG TY CP GIÁM SÁT VÀ XÂY DỰNG HUỖNH GIA

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3824 9988 Fax: (08) 3824 9977

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

Trụ sở: 41 – 43 Trần Cao Vân, Phường 6, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3520 7888 Fax: (08) 3824 9977

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

CÔNG TY TNHH MTV TV SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3824 9988 Fax: (08) 3824 9977

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 CỔ PHẦN BAO BÌ KHO BÃI BÌNH TÂY

Trụ sở: 621 Phạm Văn Chí, Phường 7, Quận 6, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3854 3992 Fax: (08) 3854 3992

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

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

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3824 9988 Fax: (08) 3824 9977

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

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

4. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ cam kết góp vốn
1	Công ty CP Đầu tư BĐS SGTT Tân Thắng	1.070.000	30,0%
2	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	200.000	35,0%
3	Công ty CP Địa ốc Dũng Anh	320.000	25,0%

THÔNG TIN CHI TIẾT CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT CỦA SACOMREAL

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS SGTT TÂN THẮNG

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3824 9988 Fax: (08) 3824 9977

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh BĐS

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HÙNG ANH

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3824 9988 Fax: (08) 3824 9977

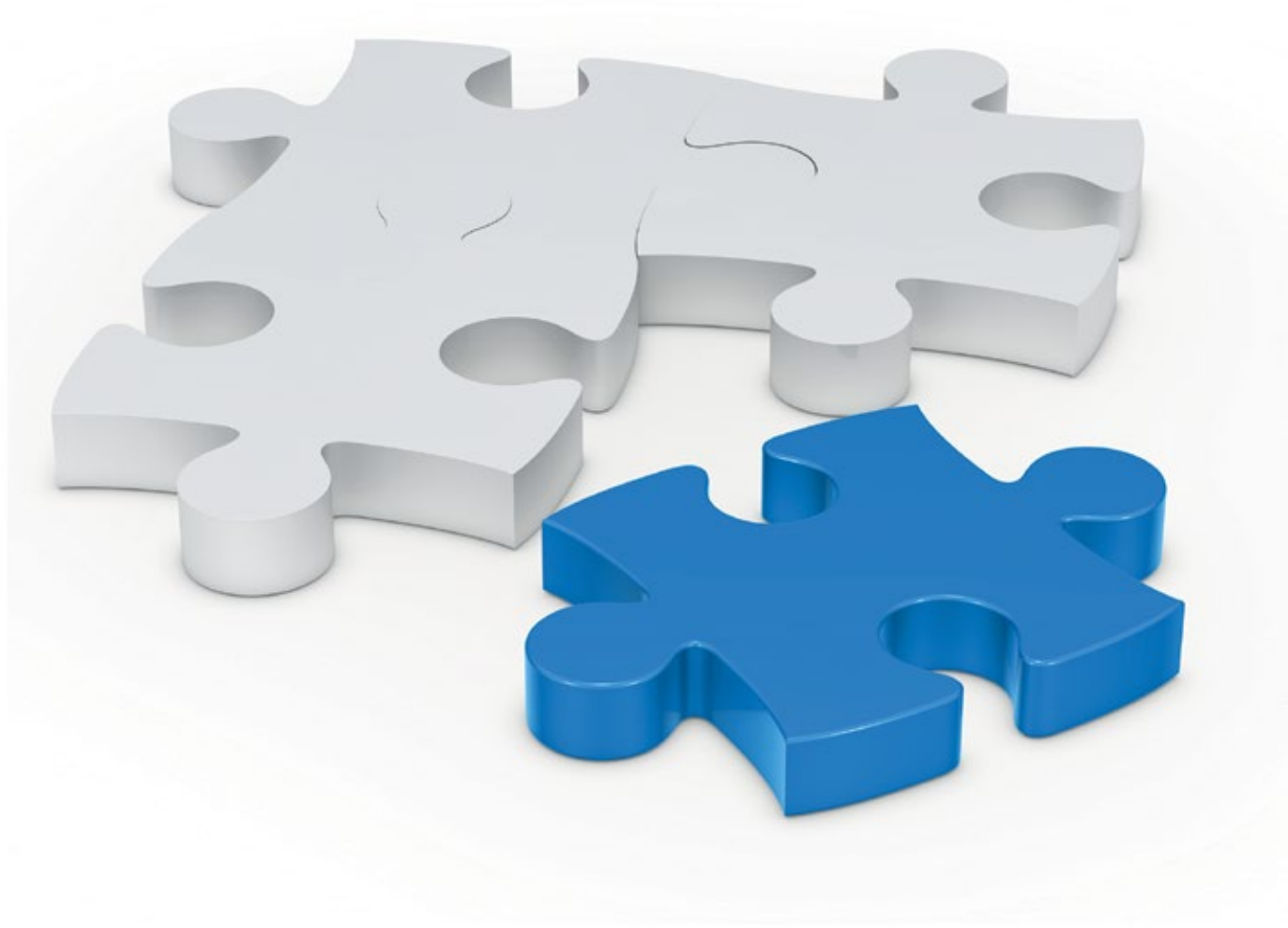
Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh BĐS, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

CÔNG TY CP ĐỊA ỐC DŨNG ANH

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3824 9988 Fax: (08) 3824 9977

Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh BĐS



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

5. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU

5.1 CÔNG TÁC KINH DOANH BÁN HÀNG

- Trước tình hình khó khăn của thị trường BĐS việc kinh doanh, bán hàng không đạt kế hoạch đề ra, ngoại trừ dự án Carillon bán tốt, các dự án còn lại đều rất khó bán. Một số dự án chưa hoàn tất pháp lý cũng ảnh hưởng một phần đến công tác bán hàng mới của dự án.
- Việc thanh lý các BĐS tồn cũng không đạt như kế hoạch đề ra do các đối tác đều thận trọng trong việc đầu tư vào thời điểm hiện tại.
- Trước tình hình khó khăn chung, công tác kinh doanh tập trung các chương trình chính sách khuyến mãi để một mặt bán hàng giữ khách hàng và hạn chế việc trả hàng. Nhờ đó công tác thu tiền bán hàng đạt tiến độ, không có nợ xấu, trong đó nguồn thu bàn giao Belleza đang mang về dòng tiền khá tốt trong những tháng cuối năm, nguồn thu Carillon giúp giảm dư nợ vay ngân hàng.



5.2 CÔNG TÁC TRIỂN KHAI VÀ QUẢN LÝ DỰ ÁN

Các dự án trọng điểm triển khai đúng tiến độ, đảm bảo theo kế hoạch đề ra như Belleza đã bàn giao nhà, Carillon đang hoàn thiện vượt tiến độ đề ra, Arista Villas & Jamona City đã hoàn tất cơ sở hạ tầng để chuẩn bị công tác bán hàng trong năm 2013.

NHỮNG KHÓ KHĂN

YẾU TỐ BÊN NGOÀI

- Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh BĐS bị chi phối bởi nhiều Bộ Luật và việc thay đổi, điều chỉnh thường xuyên của các thông tư, nghị định liên quan nên gặp nhiều bất cập trong hướng dẫn thi hành, gây khó khăn và kéo dài việc thực hiện công tác pháp lý dự án.
- Năng lực các đơn vị tư vấn còn hạn chế dẫn đến việc bàn giao sản phẩm thiết kế, tư vấn... chậm tiến độ theo hợp đồng và chưa đạt yêu cầu.
- Chịu ảnh hưởng khó khăn chung của thị trường BĐS trong việc tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng để triển khai dự án.

YẾU TỐ BÊN TRONG

- Đa số các dự án Sacomreal đang triển khai có nhiều vướng mắc về pháp lý dự án, quy trình quản lý dự án nên làm mất nhiều thời gian.
- Một số hạng mục có thiết kế chưa đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và được thẩm tra kỹ trước khi thi công vẫn còn xảy ra lỗi phải khắc phục, tạm dừng thi công hoặc phải điều chỉnh thiết kế.
- Tình hình tài chính gặp khó khăn nên các khoản giải ngân theo kế hoạch hàng tuần, hàng tháng cho các Nhà thầu còn chậm ảnh hưởng tới tiến độ hoàn thành hạng mục công trình.



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

5. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU (TT)

GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC

- Duy trì tốt mối quan hệ đã có với các cơ quan ban ngành liên quan để nhận được sự hỗ trợ kịp thời trong việc thực hiện pháp lý dự án. Tận dụng các chính sách hỗ trợ của Nhà nước để có giải pháp tối ưu về hiệu quả và dòng tiền.
- Xây dựng quy trình phân tích dự án cụ thể cho giai đoạn tiền khả thi và giai đoạn khả thi; Hoàn thiện hệ thống thông tin, dữ liệu về giá kinh doanh và giá xây dựng...
- Hoàn chỉnh bảng tính tổng mức đầu tư và FS các dự án trước khi triển khai nhằm có thể giải quyết được một số vướng mắc trong công tác chọn thầu và kiểm soát được chi phí cho dự án.
- Đảm bảo dự án triển khai đáp ứng 3 yếu tố: Kinh doanh bán hàng tốt (có đầu ra), Pháp lý hoàn chỉnh, Có nguồn vốn tài trợ ổn định và dài hạn.



CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Gặp phải một số thách thức:

- Tình hình thanh khoản khó khăn, công tác bán hàng bị ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế, thủ tục pháp lý kéo dài, tín dụng khó khăn buộc phải thực hiện giải pháp giảm chi, nhất là các dự án chưa triển khai bán hàng được.
- Không thực hiện được việc tăng vốn điều lệ lên 2.002 tỷ đồng như kế hoạch từ đầu năm để cơ cấu lại nguồn vốn.
- Chi phí dở dang còn lớn, hình thành từ vốn vay dẫn đến chi phí đầu tư, giá thành ngày càng cao nếu không giải phóng hàng tồn kho sớm.
- Các khoản đầu tư tài chính của các Công ty thành viên, liên doanh, liên kết khá lớn sẽ chịu áp lực chi phí sử dụng vốn cao và thanh khoản kém nếu không sinh lời.

CÔNG TÁC TÀI CẦU TRÚC

Sắp xếp sơ đồ tổ chức mới, trong đó nâng cao vai trò và phân rõ trách nhiệm của các Khối/Phòng chức năng nhằm phục vụ cho công tác quản lý các dự án. Nhân sự toàn hệ thống trong năm 2012 giảm 16%.

Xây dựng quy trình, quy chế, trong năm qua đã rà soát điều chỉnh & ban hành 52 tài liệu áp dụng trong nội bộ Công ty và bộ tiêu chuẩn kiểm tra áp dụng trong công tác xây dựng.

Về tài chính:

- Đã tìm nguồn tài trợ cho các Công ty thành viên vay phát triển dự án để giảm dư nợ vay của Sacomreal và Các công ty có thể hạch toán chi phí lãi vay phù hợp hơn.
- Thực hiện cơ cấu danh mục đầu tư dài hạn không sinh lời, thanh toán cổ phiếu, chuyển nhượng giải thể một số Công ty hoạt động không hiệu quả.
- Cơ cấu các khoản vay về đúng mục đích, phân loại nguồn thu chi hoạt động và dự án theo nhóm riêng.

CÔNG TÁC QUẢN LÝ CHI PHÍ

Trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế thì công tác quản lý chi phí luôn được đặt lên hàng đầu. Trong năm 2012, Công ty đã kiểm soát tốt các khoản mục chi phí, đối với chi phí dự án thực hiện trong tổng mức đầu tư, chi phí hoạt động tại các đơn vị, phòng ban không vượt kế hoạch đề ra. Bên cạnh đó cũng đã triển khai thường xuyên các chương trình tiết kiệm, chống lãng phí đến từng đơn vị. Trong năm 2013 với mục tiêu củng cố an toàn thì công tác quản lý chi phí cần được nâng cao và quản lý chặt chẽ hơn nữa nhằm tạo sự phát triển an toàn và bền vững cho Công ty.

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

6. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

6.1 NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH 2012

- Ông Ngô Vĩ Hùng thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách khối Phát triển kinh doanh kiêm Tổng Giám đốc Sacomreal-S từ 17/02/2012.
- Ông Lương Trọng Khoa thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc từ 26/04/2012.
- Ông Huỳnh Phú Kiệt được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc Sacomreal từ 25/04/2012.
- Ông Bùi Tiến Thắng thay đổi chức danh từ Phó Tổng Giám đốc điều hành thành Phó Tổng Giám đốc thường trực kể từ 26/04/2012.
- Ông Nguyễn Thanh Sơn thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc kể từ 31/05/2012.
- Ông Nguyễn Quốc Khánh thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách khối Tài chính kể từ 01/06/2012.
- Ông Tạ Đình Chương được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách khối Tài chính từ 01/06/2012.
- Ông Lê Thanh Vinh thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách khối Phát triển kinh doanh Sacomreal kiêm Tổng Giám đốc Sacomreal-S từ 17/09/2012.
- Ông Ngô Vĩ Hùng được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách khối Phát triển kinh doanh kiêm Tổng Giám đốc Sacomreal-S. từ 17/09/2012.



6.2 SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Số lượng cán bộ nhân viên toàn hệ thống đến 31/12/2012 là 338 người, giảm 16% (67 người) so với năm 2011 vì mục tiêu tinh gọn hiệu quả. Theo đó, chính sách nguồn nhân lực của Sacomreal được xây dựng như sau:



6.3 CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Được Công ty sử dụng khá linh hoạt với nhiều cách thức “tuyển” để “dụng” với những tiêu chí tuyển dụng công khai, minh bạch... Với thông điệp “Sacomreal – nơi hội tụ nhân tài”, đảm bảo số lượng và chất lượng nhân sự đầu vào có chất lượng cao mặc dù thị trường nhân sự trong lĩnh vực BĐS ngày càng khan hiếm.

Công tác tuyển dụng: Được thực hiện theo chiến lược phát triển của Công ty, thực hiện theo kế hoạch hàng năm và trong từng giai đoạn dựa trên nguyên tắc tạo cơ hội bình đẳng cho mọi ứng cử viên, thực hiện theo quy trình tuyển dụng của Công ty.

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

6. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TT)

6.4 CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÂN VIÊN

ĐÀO TẠO NGUỒN NHÂN LỰC

Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Công ty Sacomreal.

Đào tạo để cùng đồng hành và phát triển với Công ty 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 CB-NV phát triển nghề nghiệp. Mỗi CB-NV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại Công ty hoặc bên ngoài.

Dựa vào nội dung của từng khóa học, học viên sẽ được đào tạo thông qua các phương pháp đào tạo phù hợp như : Học lý thuyết, thảo luận, tiếp cận thực tế đưa ra các tình huống cụ thể sát với thực tế để giải quyết, hoặc kết hợp ngoại khóa... Cuối mỗi khóa đào tạo, học viên đều phải viết bài thu hoạch và báo cáo kết quả học tập về cho Ban lãnh đạo Công ty.

CB-NV làm việc từ 6 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 Công ty.

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.

Công ty có chính sách quy hoạch nguồn cán bộ lâu dài từ những cán bộ, nhân viên 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 cán bộ quy hoạch dài hạn cho công ty. Những cán bộ thuộc diện quy hoạch sẽ được bồi dưỡng, đào tạo, bổ sung kiến thức chuyên môn để điều hành các hoạt động của Công ty Sacomreal trong những năm tiếp theo.

Công ty có Kế hoạch đánh giá năng lực và công việc định kỳ (6 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.

“ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÂN VIÊN LÀ ƯU TIÊN HÀNG ĐẦU CỦA CÔNG TY SACOMREAL”

6.2 SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

6. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (TT)

6.5 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 Công ty từ 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 nhân viên căn cứ trên năng lực làm việc của mình. Công ty 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, Công ty 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.

Ngoài ra, Công ty cũng có chính sách đề xuất thưởng theo danh hiệu thi đua của nhà nước đối với những tập thể và cá nhân có những thành tích xuất sắc vượt bậc theo tiêu chuẩn chung của Luật thi đua khen thưởng và các văn bản hướng dẫn. Kết quả thi đua khen thưởng của CB-NV được sử dụng làm cơ sở để thực hiện các chính sách của công ty 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.



6.6 CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI

Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty đảm bảo các chế độ, chính sách được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của pháp luật lao động. Tất cả các CB-NV 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 CB-NV của Công ty 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, lương tháng 13, trợ cấp thâm niên, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn, được tham gia các hoạt động tổ chức Công Đoàn, văn thể mỹ, thể dục thể thao...



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

7. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH 2013

7.1 MỤC TIÊU

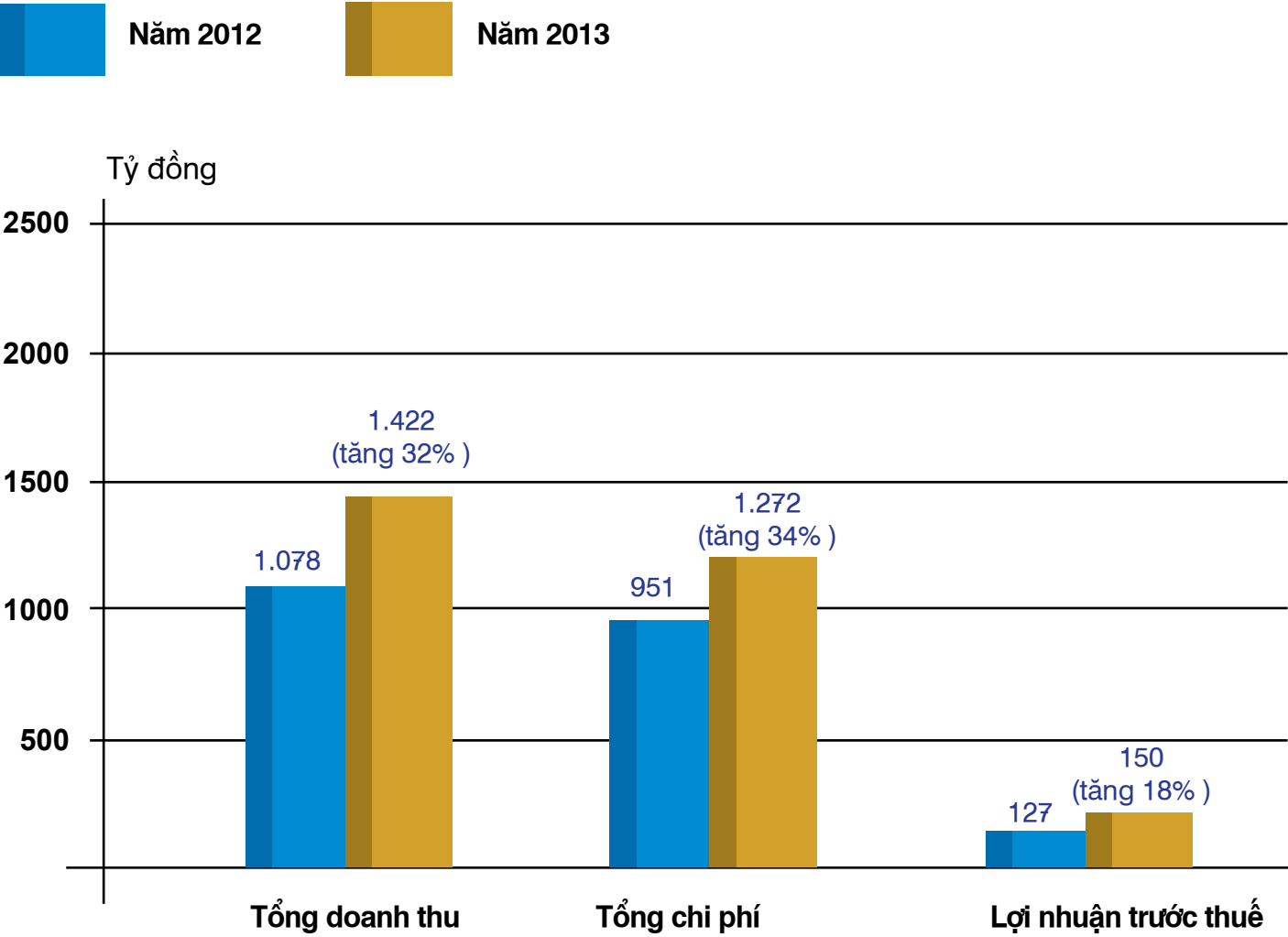
- Trong năm 2013 Công ty đặt mục tiêu “CỦNG CỐ, AN TOÀN & ỔN ĐỊNH”, trong đó tập trung củng cố hoạt động, đặc biệt là về tài chính. Tiếp tục hoàn thiện về cấu trúc bộ máy hoạt động của toàn hệ thống.
- Các chỉ tiêu kế hoạch:

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2013

- Doanh thu đạt 1.422 tỷ đồng bằng 132% so năm 2012.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 150 tỷ đồng bằng 118% so năm 2012.

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2012	KH 2013	So 2012
1	Doanh thu hàng bán và CCDV	628.264	1.149.602	183%
2	Các khoản giảm trừ	1.279		
3	Doanh thu thuần	626.985	1.149.602	183%
4	Giá vốn	575.854	1.027.435	178%
5	Lợi nhuận gộp	51.131	122.168	239%
6	Doanh thu Tài chính	406.859	272.785	67%
7	Chi phí tài chính	272.118	127.102	47%
8	Chi phí quản lý DN	59.846	57.892	97%
9	Chi phí bán hàng/Marketing	22.216	59.959	270%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	103.810	150.000	144%
11	Lợi nhuận khác	23.012		
12	Lợi nhuận trước thuế	126.822	150.000	118%

KẾ HOẠCH NĂM 2013



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

7. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH 2013 (TT)

7.2 GIẢI PHÁP THỰC HIỆN



ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC KINH DOANH BÁN HÀNG

- Tập trung bán các sản phẩm còn lại của dự án Carillon, Beleza theo kế hoạch đề ra... Triển khai bán mới các sản phẩm của dự án Arista Villas (Quý 2) & Jamona City (Quý 3).
- Đẩy mạnh thanh lý các BĐS tồn đọng nhằm kịp thời thu hồi vốn, tập trung cho các dự án tốt khác.
- Tìm kiếm các giải pháp để giải phóng hàng tồn kho các dự án đang trong giai đoạn pháp lý nhằm sớm thu hồi vốn.
- Đảm bảo thu hồi công nợ theo đúng tiến độ đối với các hợp đồng đã ký.
- Thực hiện chuyển nhượng một số dự án như 66 Phó Đức Chính, Lũy Bán Bích, đất Long Thới Nhà Bè.

DUY TRÌ, ỔN ĐỊNH THANH KHOẢN

- Bên cạnh việc đẩy mạnh tăng thu từ công tác bán hàng và chuyển nhượng dự án, tiếp tục tìm các nguồn tài trợ chi phí thấp từ các tổ chức tín dụng cho các dự án đang và sẽ triển khai trong năm 2013.
- Làm việc với các đối tác, ngân hàng để cơ cấu các khoản nợ sang trung hạn và theo hướng giảm dư nợ. Mục tiêu dư nợ toàn hệ thống đến cuối 2013 với tỷ lệ vốn chủ sở hữu/nợ vay là 1/1.
- Giám sát chặt chẽ kế hoạch tài chính từng dự án, Công ty nhằm đảm bảo dòng tiền được cân đối trong mọi thời điểm và đúng mục đích.
- Tiếp tục thanh toán danh mục đầu tư dài hạn.

TĂNG CƯỜNG CÔNG TÁC KIỂM TRA KIỂM SOÁT

- Kiểm soát tốt chi phí quản lý trong năm 2013, đồng thời các đơn vị cần nâng cao hơn nữa ý thức tiết kiệm nhằm đảm bảo không vượt kế hoạch đã đề ra.
- Kiểm soát chặt chẽ chi phí các dự án đảm bảo không vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt. Thực hiện các biện pháp nhằm tiết giảm chi phí đầu tư, nâng cao hiệu quả đầu tư các dự án.
- Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát các Công ty có vốn đầu tư về kế hoạch, hoạt động và chi phí để kịp thời cân đối, điều phối kế hoạch kinh doanh đảm bảo nguồn vốn sử dụng đúng mục đích, an toàn và hiệu quả.

TIẾP TỤC THỰC HIỆN VIỆC TÁI CẤU TRÚC

- Thực hiện tái cấu trúc bộ máy, rà soát lại nhân sự đảm bảo tinh gọn, hiệu quả phù hợp với chiến lược phát triển Công ty.
- Rà soát lại các quy trình, quy chế hiện nay tại từng đơn vị để bổ sung, điều chỉnh nhằm đảm bảo các quy định được triển khai đồng bộ, thống nhất từ Công ty mẹ đến các Công ty con.
- Tiếp tục thực hiện cơ cấu danh mục tài chính, giải thể hoặc chuyển nhượng các Công ty không hoạt động.

NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Chú trọng công tác đào tạo, đặc biệt là đào tạo nội bộ nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu chuyên môn và tốc độ phát triển của Công ty.
- Đẩy mạnh công tác phát triển thương hiệu, hệ thống quản lý thông tin và cộng hưởng thương hiệu đối với Công ty con.
- Tăng cường ứng dụng CNTT trong công tác quản lý điều hành và quản lý dự án.

XÂY DỰNG VĂN HÓA CÔNG TY

- Xây dựng tập thể đoàn kết vững mạnh.
- Đề cao tính trung thực.
- Đưa ra những ý tưởng cải tiến sáng tạo, đột phá tạo ra cái mới nhằm mang lại hiệu quả thiết thực.

IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KHOI NGUỒN SỨC SỐNG



IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

7.2 GIẢI PHÁP THỰC HIỆN



Nếu năm 2011 được đánh giá là một năm đầy khó khăn của nền kinh tế thì năm 2012 lại là một năm cực kỳ khó khăn hơn cho thị trường BĐS nói riêng và cả nền kinh tế nói chung. Với Sacomreal, không chỉ vượt qua khó khăn để tồn tại mà việc vượt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của năm là một thành công đáng kể. Sacomreal đã đạt được những thành công nhất định:

- **Hoạt động tài chính:** Đạt được một số kết quả đáng khích lệ như chủ động đưa ra những giải pháp linh hoạt, hiệu quả để khơi thông nguồn vốn và duy trì đảm bảo thanh khoản, chi phí tài chính cũng được cắt giảm đáng kể thông qua việc tái cơ cấu các khoản vay để giảm dư nợ và thanh toán danh mục đầu tư dài hạn không sinh lời.

- Các dự án đã được triển khai và hoàn thành đúng/ vượt tiến độ đề ra: Như dự án Belleza Apartment, Carillon Apartment và sản phẩm do Sacomreal phát triển vẫn luôn được khách hàng tin tưởng, ủng hộ.

- **Bộ máy tổ chức được tái cấu trúc theo hướng tinh gọn hơn** với mục tiêu nâng cao vai trò và phân định rõ hơn về trách nhiệm các Khối/Phòng chức năng nhằm phục vụ hiệu quả cho việc quản lý các dự án. Một số công ty con cũng đã được cơ cấu lại.

- **Về minh bạch thông tin với cổ đông và tuân thủ pháp luật:** Sacomreal luôn xác định đồng hành với cổ đông và nhà đầu tư trên cơ sở luôn nghiêm chỉnh chấp hành đúng quy định của pháp luật về minh bạch thông tin hoạt động và quản trị Công ty. Đây cũng là một trong những yếu tố góp phần để Sacomreal giữ vững sự tin tưởng của nhà đầu tư và cổ phiếu SCR đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội bầu chọn vào Top “30 ASEAN STARS” – nhóm cổ phiếu bluechips của khối ASEAN.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thực hiện theo đúng chủ trương của HĐQT, hoạt động của Ban Tổng giám đốc năm 2012 chú trọng vào điều hành công tác bán hàng, tài chính - tín dụng và triển khai các dự án trên cơ sở đồng lòng củng cố, kiện toàn các mặt hoạt động, trong đó bao gồm hoạt động tái cấu trúc lại bộ máy nhân sự. Không chỉ luôn có sự phối hợp giữa các thành viên Ban Tổng giám đốc với nhau mà còn có sự đoàn kết gắn bó với CB-NV Công ty, cùng nhìn nhận để cùng khắc phục những tồn tại, bất cập trong quá trình triển khai các hoạt động của Công ty nhằm hướng đến mục tiêu phát triển lâu dài, bền vững.

Do đó, HĐQT đánh giá cao những đóng góp của Ban tổng giám đốc và toàn thể CBNV Công ty, bởi những thành quả mà Sacomreal đạt được trong năm 2012 là kết quả của những nỗ lực rất lớn trước những khó khăn thách thức của cả môi trường kinh tế vi mô lẫn vĩ mô.



3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2013 đã bắt đầu nhưng vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc của nền kinh tế đã khủng hoảng kéo dài nhiều năm, khó khăn có thể vẫn tiếp tục. Chứng khoán và BĐS sẽ không nằm ngoài xu hướng chung đó. Vì vậy, để đảm bảo cho mục tiêu “CỦNG CỐ, AN TOÀN & ỔN ĐỊNH”, Sacomreal cần tiếp tục triển khai các giải pháp trọng tâm.

Cụ thể:

- **Về công tác tái cấu trúc:** Nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty thông qua việc tái cấu trúc bộ máy nhân sự, đảm bảo tinh gọn và hiệu quả, đồng thời áp dụng các quy trình quản lý theo tiêu chuẩn ISO trong các mặt hoạt động.

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

- **Về hoạt động đầu tư - tài chính:** Cần tận dụng hơn nữa các cơ hội tìm kiếm nguồn tài trợ cho các dự án, tăng cường các giải pháp phù hợp để duy trì và tạo thanh khoản cho Công ty, ưu tiên nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai nhằm đảm bảo tiến độ, cơ cấu lại danh mục đầu tư/ dự án hợp tác đầu tư, tránh đầu tư dàn trải.

- **Công tác kinh doanh:** Tập trung nghiên cứu để đưa ra thị trường dòng sản phẩm phù hợp xu hướng chung, song song với dịch vụ phân phối các sản phẩm lẻ của các nhà đầu tư khác. Dự kiến trong năm 2013 Sacomreal sẽ đưa ra thị trường 3 dự án là: Arista Villas (Q.Thủ Đức), dự án Jamona City (Q.7) và dự án Jamona Riverside – Q7.

IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

4. TỶ LỆ SỞ HỮU CỔ PHẦN CÓ QUYỀN BIỂU QUYẾT CỦA CÔNG TY (đến 31/12/2012)

STT	Họ và Tên	Số lượng cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ/ Vốn điều lệ (%)
1	Đặng Hồng Anh	14.157.000	9,90
2	Huỳnh Bích Ngọc	31.174	0,02
3	Tổng	14.188.174	9,92

5. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Hoạch định chiến lược dài hạn và đảm bảo các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Đưa ra các quyết định về cơ cấu tổ chức và cán bộ quản lý chủ chốt để triển khai các nhiệm vụ do HĐQT giao;

Đưa ra các quyết định về kế hoạch đầu tư và kinh doanh trong năm;

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh, điều hành.

CÁC CUỘC HỌP CHÍNH CỦA HĐQT:

STT	Ngày	Nội dung	Kết quả
1	29/03/2012	Về việc thay đổi thành viên HĐQT	Thông qua
2	29/03/2012	Về việc triển khai chỉ đạo HĐQT phiên họp T3/2012	Thông qua
3	12/04/2012	Về việc thay đổi thành viên HĐQT	Thông qua
4	12/04/2012	Về việc hoán đổi diện tích NOXH dự án Jamona thành tiền nộp ngân sách nhà nước	Thông qua
5	24/04/2012	Về việc thông qua đơn từ nhiệm của TGD và bổ nhiệm TGD mới	Thông qua
6	08/05/2012	Về việc phát hành cổ phiếu Công ty	Thông qua
7	10/05/2012	Về việc thông qua hồ sơ phát hành CP trả cổ tức 2010 và cổ phiếu thưởng 2011	Thông qua
8	14/05/2012	Về việc triển khai chỉ đạo của HĐQT phiên họp T5/2012	Thông qua
9	27/06/2012	Về việc triển khai chỉ đạo của HĐQT phiên họp T6/2012	Thông qua

10	17/07/2012	Thông qua đơn từ nhiệm của Ông Thái Văn Chuyện Phó Chủ tịch HĐQT	Thông qua
11	17/08/2012	Tăng vốn điều lệ và sửa đổi điều lệ Công ty	Thông qua
12	17/08/2012	Chỉ đạo nội dung phiên họp định kỳ T8/2012	Thông qua
13	10/10/2012	Chỉ đạo nội dung phiên họp định kỳ T10/2012	Thông qua
14	20/11/2012	Bổ nhiệm Bà Tôn Thị Nhật Giang làm TV HĐQT	Thông qua
15	19/12/2012	Chỉ đạo nội dung phiên họp định kỳ tháng 12/2012	Thông qua



IV. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

6. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

6.1 THÙ LAO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

Theo sự thống nhất của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2011 ngày 25/04/2012, mức thù lao và kinh phí của HĐQT và Ban kiểm soát là 600.000.000 đ/tháng(sáu trăm triệu đồng) trong năm 2012.

6.2 GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Trong năm 2012, các giao dịch của cổ đông nội bộ được thực hiện khá nhiều và luôn được công bố thông tin đồng thời báo cáo UBCKNN và SGDCK đúng quy định. Cụ thể như sau:

STT	Người thực hiện giao dịch	Chức danh vào thời điểm thực hiện giao dịch	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Thái Văn Chuyện	TV HĐQT, đã từ nhiệm	61,815	0,062%	111.815	0,11%	Mua
2	Đặng Hồng Anh	Chủ tịch HĐQT	8.927.134	8,93%	24.900.000	24,9%	Mua
3	Thái Văn Chuyện	TV HĐQT	111.815	0,11%	61,815	0,062%	Bán
4	Trần Lam Thông	Cổ đông lớn	7.013.344	7,01%	0	0	Bán
5	Công ty CP Đường Ninh Hòa	Người có liên quan đến cổ đông nội bộ	500.000	0,5%	0	0	Bán
6	Công ty CP SXTM Thành Thành Công	Người có liên quan đến cổ đông nội bộ	6.044.770	6,04%	4.944.770	4,9%	Bán
7	Công ty CP Bourbon Tây Ninh	Người có liên quan đến cổ đông nội bộ	4.000.000	4%	0	0	Bán
8	Đặng Hồng Anh	Chủ tịch HĐQT	35.607.000	24,9%	14.157.000	9,9%	Bán
9	Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	Người có liên quan đến cổ đông nội bộ	7.071.021	4,94%	0	0	Bán
10	Công ty TNHH TM Đầu tư Thuận Thiên	Cổ đông lớn	7.002.450	4,9%	12.153.471	8,5%	Mua

11	Công ty CP Đầu tư kiến trúc Toàn Thịnh Phát	Người có liên quan đến cổ đông nội bộ	839.124	0,59%	24	0	Bán
12	Công ty TNHH TM Đầu tư Thuận Thiên	Cổ đông lớn	12.153.471	8,5%	14.453.471	10,11%	Mua

6.3 VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Các nội dung về quản trị Công ty đã luôn được thực hiện nghiêm túc theo đúng quy định của pháp luật. Đây cũng là một trong những yếu tố mà Sacomreal sẽ luôn duy trì nhằm tạo sự minh bạch trong công tác quản trị, điều hành và hoạt động.



GÓP SỨC ĐỒNG LÒNG



V. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

1. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2012 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2013



Với sự quản trị kịp thời và phù hợp của Hội đồng quản trị, nên tính chung cả năm tổng lợi nhuận của Công ty vẫn đạt và vượt 15,29% kế hoạch.

Ông **LÂM MINH CHÂU**
Trưởng Ban kiểm soát

CĂN CỨ VÀO :

- Luật Doanh Nghiệp nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam
 - Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
 - Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát.
- Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2012 trên các nội dung chính như sau:
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc.
 - Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị trong việc áp dụng các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh, kiểm tra tính hiệu quả của công tác điều hành kinh doanh của Công ty.
 - Kiểm tra các chứng từ kế toán về tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; Kiểm soát sự tuân thủ các chế độ chính sách hiện hành; Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng, báo cáo tài chính năm 2012 trước và sau kiểm toán.
 - Kiểm tra, giám sát đối với các Công ty trực thuộc, các Ban Quản lý dự án về tính tuân thủ các quy phạm pháp luật, quy chế quy trình trong các hoạt động nghiệp vụ của Công ty.
 - Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án đầu tư và quyết toán đầu tư. Đối chiếu với các văn bản pháp luật về xây dựng cơ bản trong việc mời thầu, chọn thầu và thực hiện quyết toán từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến giai đoạn đầu tư và đưa vào khai thác.

Ban Kiểm soát xin báo cáo trước toàn thể cổ đông về kết quả giám sát, hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2012 và phương hướng nhiệm vụ năm 2013, cụ thể:

I. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2012

Ban kiểm soát thống nhất các nội dung của Báo cáo tài chính Công ty và Báo cáo hợp nhất năm 2012 do Ban Tổng Giám đốc và Phòng tài chính kế toán công ty lập, đã được Công ty TNHH KPMG kiểm toán.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

1. VỀ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH CÔNG TY NĂM 2012

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện	Kế hoạch	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	1.077,903	1.620	66,54%
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	951,081	1.510	62,99%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	126,822	110	115,29%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Tỷ	36,165		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	90,657		

Tình hình kinh tế chung cả nước trong năm 2012 rất khó khăn, nhất là lĩnh vực BĐS, việc kinh doanh của Công ty đã không tránh khỏi tác động xấu từ tình hình này. Trong một số thời điểm, Công ty đã không hoàn thành kế hoạch kinh doanh. Nhưng nhờ sự năng động và nỗ lực của Ban Điều hành và toàn thể CBNV Công ty cùng với sự quản trị kịp thời và phù hợp của HĐQT, nên tính chung cả năm tổng lợi nhuận của công ty vẫn đạt và vượt 15,29% kế hoạch. Tất cả các khoản thu này đều lành mạnh, hợp pháp và đều đã được thu và ghi chép sổ sách đầy đủ, minh bạch.

2. VỀ KẾT QUẢ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY

Năm 2012, Công ty đã thực hiện việc tăng Vốn Điều lệ từ 1.000 tỷ đồng tăng lên 1.429, 99 tỷ đồng qua 02 đợt phát hành như sau: Đợt I tăng 300 tỷ đồng thông qua việc chia 30% cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010 và Đợt II tăng 129,99 tỷ đồng thông qua việc chia cổ phiếu thưởng (10%) của năm 2011.

Việc phát hành cổ phiếu tăng Vốn Điều Lệ đã thực hiện theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty và các quy định pháp luật hiện hành.

V. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

1. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Những khó khăn của nền kinh tế Việt Nam năm 2012 tiếp tục tác động đến sự phát triển của các doanh nghiệp trong nước nói chung và các doanh nghiệp BĐS nói riêng. Thực trạng của các doanh nghiệp BĐS trong năm 2012 gặp rất nhiều khó khăn, tình hình tiêu thụ chậm, hàng tồn kho cao, thị trường gần như đóng băng, rất nhiều doanh nghiệp phải đi đến giải thể. Trước tình hình trên, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc thường xuyên họp định kỳ, đột xuất nhằm kịp thời đưa ra các quyết định phù hợp trong công tác điều hành thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2012 một cách tốt nhất.

HĐQT đã đưa ra những định hướng phát triển chiến lược sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển trung - dài hạn mang tính chiến lược, được hoạch định hoàn chỉnh, có cơ sở thuyết phục và tính khả thi cao. Đồng thời có sự kiên quyết trong công tác quản lý, điều động bố trí cán bộ, từ đó đã khắc phục được những hạn chế do môi trường sản xuất kinh doanh bất lợi trong năm 2012, tạo cho Công ty được những lợi thế để tiếp tục phát triển vững chắc trong những năm tiếp theo. Những vấn đề thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp HĐQT dựa trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và thuộc thẩm quyền của HĐQT. Việc thảo luận và biểu quyết là phù hợp với chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của HĐQT theo Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ của Công ty.

2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2012, hoạt động của Công ty gặp nhiều khó khăn do chi phí đầu vào tăng cao, chính sách thắt chặt tiền tệ, tín dụng nhất là đối với ngành BĐS, đầu tư dự án, Ban Tổng Giám đốc với trách nhiệm trực tiếp điều hành mọi hoạt động của Công ty và thực hiện tốt các nhiệm vụ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết của HĐQT một cách đầy đủ, kịp thời, theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Điều lệ Công ty.

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên chỉ đạo CB-NV để vượt qua khó khăn, tiết kiệm tối đa chi phí sản xuất, chi phí hoạt động nhằm duy trì, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Tích cực công tác tái cấu trúc Công ty, xác định các dự án chiến lược, cơ cấu tuổi nợ và cơ cấu nguồn vốn nhằm cải thiện và tiết giảm chi phí tài chính một cách triệt để nhất. 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.

Ngoài ra Ban Tổng Giám đốc đã sửa đổi và ban hành bổ sung các chính sách, quy định quản trị nội bộ giúp cho hoạt động của Công ty được chuyên nghiệp, thuận lợi và hiệu quả hơn.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2013

Trong năm 2012, Ban Kiểm soát đã cùng HĐQT, Ban Tổng Giám đốc phối hợp hoạt động thật tốt. Để đảm bảo cho công tác kiểm tra, kiểm soát ngày càng hoàn thiện hơn theo đúng quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát kính trình Đại hội kế hoạch làm việc năm 2013 như sau:

Tiếp tục kiện toàn Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, đẩy mạnh công tác kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Công ty.

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. Tiếp tục đẩy mạnh 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.

Thường xuyên kiểm tra, giám sát thực địa tại các dự án 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.

Phối kết hợp cùng HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đẩy mạnh công tác quản lý rủi ro, chuẩn hóa các quy định, quy chế quản trị và điều hành phù hợp với thực tế theo từng giai đoạn cụ thể.



V. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

IV. KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Với tốc độ phát triển về quy mô hoạt động của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ngày càng lớn mạnh, đồng thời phát huy những kết quả đạt được trong năm 2012 và để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh cho năm 2013 trong dự báo tình hình kinh tế còn rất nhiều khó khăn và tiềm ẩn nhiều rủi ro, Ban Kiểm soát có một số kiến nghị như sau:

1. Duy trì công tác quảng bá thương hiệu, xây dựng kế hoạch kinh doanh, chiến lược Marketing phù hợp; Xây dựng chính sách bán hàng hợp lý, mở rộng đối tượng khách hàng theo nhu cầu thị trường.
2. Cần xây dựng hệ thống đánh giá năng lực quản lý điều hành và kết quả sản xuất kinh doanh của từng đơn vị thành viên để có sự sắp xếp, bố trí cán bộ kịp thời, phù hợp nhằm nâng cao năng lực quản trị, tạo sự minh bạch và khuyến khích nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
3. Tiếp tục duy trì và triển khai tốt công tác “Tái cấu trúc doanh nghiệp”, nâng cao năng lực hoạt động của các phòng ban, 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.
4. Chú trọng công tác tổ chức nhân sự, đảm bảo bộ máy vận hành chuyên nghiệp vững chắc phù hợp với tốc độ phát triển của Công ty. Xây dựng lực lượng kế thừa đủ năng lực thực hiện nhiệm vụ trong tương lai.
5. Tiếp tục tăng cường hơn nữa trong công tác kiểm tra giám sát, kiểm soát nội bộ, rà soát sửa đổi, bổ sung kịp thời quy chế quản lý tại các bộ phận, tại các ban quản lý dự án, các công ty thành viên, công ty liên doanh liên kết nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và quy chế quản trị của Công ty.



HƯỚNG ĐẾN TƯƠNG LAI



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)



Dự án Arista Villas

Vị trí	: Thủ Đức, TP.HCM
Quy mô	: 91.966 m ²
Diện tích sàn	: 104.861 m ²
Vốn đầu tư	: 434 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 90 %
Tiến độ	: Đã xây dựng xong cơ sở hạ tầng, đang xây dựng biệt thự



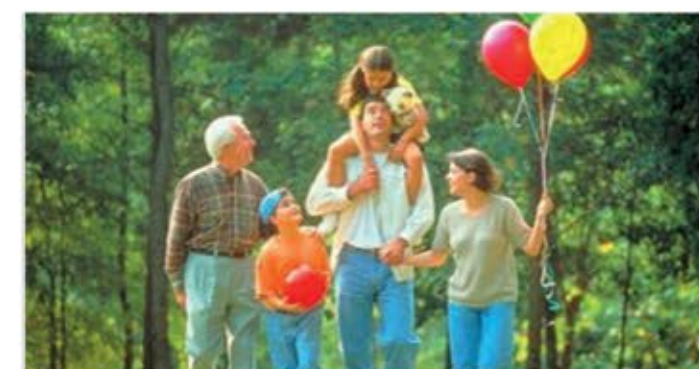
III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)



Dự án Jamona City

Vị trí	: Quận 7, TP.HCM
Quy mô	: 105.953 m ²
Diện tích sàn	: 330.943 m ²
Vốn đầu tư	: 4.708,7 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 95 %
% sở hữu của SCR	: 100 %
Tiến độ	: Đang xây dựng cơ sở hạ tầng và hoàn thiện nhà mẫu



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)



Dự án Carillon Apartment

Vị trí	:	Tân Bình, TP.HCM
Quy mô	:	7.834 m ²
Diện tích sàn	:	49.703 m ²
Vốn đầu tư	:	494,8 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	:	100 %
% sở hữu của SCR	:	61,4 %
Tiến độ	:	Đang hoàn thiện

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)



Dự án Belleza Apartment

Vị trí	: Quận 7, TP.HCM
Quy mô	: 49.640 m ²
Diện tích sàn	: 287.505 m ²
Vốn đầu tư	: 1.270 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 50 %
Tiến độ	: Đang bàn giao căn hộ cho khách hàng



III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)



Dự án Celadon City

Vị trí	: Tân Phú, TP.HCM
Quy mô	: 820.104 m ²
Diện tích sàn	: 896.923 m ²
Vốn đầu tư	: 22.208 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 40 %
Tiến độ	: Đang xây dựng khu Ruby

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)



Dự án Bình Khánh

Vị trí	: Quận 2, TP.HCM
Quy mô	: 27.393 m ²
Diện tích sàn	: 183.451 m ²
Vốn đầu tư	: 1.432,4 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 87 %
Tiến độ	: Đang trong giai đoạn ép cọc đại trà.

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)



Dự án Charmington

Vị trí	:	Quận 5, TP.HCM
Quy mô	:	5.077 m ²
Diện tích sàn	:	57.356 m ²
Vốn đầu tư	:	1.448 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	:	74 %
% sở hữu của SCR	:	38 %
Tiến độ	:	Đang xin đầu tư

III. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TT)



Dự án Jamona Riverside

Vị trí	: Quận 7, Tp.HCM
Quy mô	: 74,435 m ²
Diện tích sàn	: 69,383 m ²
Vốn đầu tư	: 985,6 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 74 %
Doanh thu dự kiến	: 1.345,4 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 178,2 tỷ đồng
Tiến độ	: Đang xin cấp phép quy hoạch.

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TẠO NÊN GIÁ TRỊ



VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

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

(a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 4 đến trang 55 đã được lập và trình bày đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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; và

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

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


Thay mặt Hội đồng Quản trị

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG TÓM TẮT

Kính gửi các Cổ đông

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Phạm vi kiểm toán

Chúng tôi đã kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam các báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 mà từ đó các báo cáo tài chính riêng tóm tắt kèm theo được lập ra. Trong báo cáo kiểm toán phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2013, chúng tôi đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính riêng mà từ đó các báo cáo tài chính riêng tóm tắt kèm theo được lập ra.

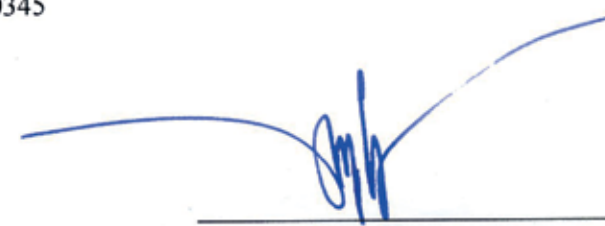
Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng tóm tắt kèm theo là nhất quán, trên các khía cạnh trọng yếu, với các báo cáo tài chính riêng mà từ đó các báo cáo tài chính riêng tóm tắt này được lập ra.

Để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như về phạm vi của công việc kiểm toán, các báo cáo tài chính riêng tóm tắt này phải được đọc cùng với các báo cáo tài chính riêng mà từ đó các báo cáo tài chính riêng tóm tắt này được lập ra cùng với báo cáo kiểm toán tương ứng.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345
Báo cáo kiểm toán: 12-01-273


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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013


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

(Toàn bộ báo cáo Tài chính Riêng năm 2012 và Báo cáo Tài chính Hợp nhất năm 2012 đã kiểm toán được đăng tại website: www.sacomreal.com.vn)

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 31/12/2012

TÀI SẢN	Mã số	31/12/2012	31/12/2011 VND
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100	4.009.090.031.600	5.191.275.920.652
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	35.146.638.424	27.075.575.712
Tiền	111	29.146.638.424	12.075.575.712
Các khoản tương đương tiền	112	6.000.000.000	15.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	652.727.112.619	1.109.778.292.330
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121	671.210.704.109	1.176.345.213.528
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129	(18.483.591.490)	(66.566.921.198)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	451.036.491.259	1.525.469.539.753
Phải thu khách hàng	131	63.691.927.188	774.811.070.005
Trả trước cho người bán	132	121.406.873.818	235.077.443.156
Các khoản phải thu khác	135	302.588.155.253	551.800.616.592
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	(36.650.465.000)	(36.219.590.000)
Hàng tồn kho	140	2.783.013.780.182	2.444.064.147.352
Hàng tồn kho	141	2.789.245.178.453	2.461.872.252.805
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	(6.231.398.271)	(17.808.105.453)
Tài sản ngắn hạn khác	150	87.166.009.116	84.888.365.505
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	156.171.000	266.501.322
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	19.281.791.242	3.666.093.908
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	9.563.738.395	43.125.669.334
Tài sản ngắn hạn khác	158	58.164.308.479	37.830.100.941
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200	1.561.791.475.670	1.532.092.783.594
Tài sản cố định	220	9.824.726.722	8.382.976.763
Tài sản cố định hữu hình	221	6.218.377.584	4.506.053.911

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 31/12/2012 (TT)

Nguyên giá	222	15.450.489.995	10.317.232.50
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(9.232.112.411)	(5.811.178.593)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	-	1.173.064.512
Nguyên giá	225	-	2.380.789.321
Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	(1.207.724.809)
Tài sản cố định vô hình	227	1.340.694.690	431.768.557
Nguyên giá	228	3.554.528.880	2.252.603.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(2.213.834.190)	(1.820.835.323)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	2.265.654.448	2.272.089.783
Bất động sản đầu tư	240	103.819.538.692	100.410.059.234
Nguyên giá	241	107.401.409.785	101.594.077.405
Giá trị hao mòn lũy kế	242	(3.581.871.093)	(1.184.018.171)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	1.399.683.208.939	1.143.461.959.353
Đầu tư vào công ty con	251	345.016.359.596	338.851.359.596
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	472.010.557.151	398.201.700.008
Đầu tư dài hạn khác	258	660.691.644.217	415.978.025.097
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	(78.035.352.025)	(9.569.125.348)
Tài sản dài hạn khác	260	48.464.001.317	279.837.788.244
Chi phí trả trước dài hạn	261	26.967.992.843	30.259.356.609
Tài sản dài hạn khác	268	21.496.008.474	249.578.431.635
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	5.570.881.507.270	6.723.368.704.246

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 31/12/2012 (TT)

NGUỒN VỐN	Mã số	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300	3.152.880.458.173	4.394.948.464.096
Nợ ngắn hạn	310	1.647.175.379.239	2.826.712.102.337
Vay và nợ ngắn hạn	311	432.602.700.000	1.448.113.700.904
Phải trả người bán	312	144.604.611.099	284.269.838.273
Người mua trả tiền trước	313	845.853.825.125	907.852.605.353
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	3.287.160.176	720.536.723
Phải trả người lao động	315	4.733.227.663	2.581.047.983
Chi phí phải trả	316	166.429.217.243	71.591.590.091
Các khoản phải trả khác	319	34.241.928.954	89.001.058.727
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	15.422.708.979	22.581.724.283
Vay và nợ dài hạn	330	1.505.705.078.934	1.568.236.361.759
Vay và nợ dài hạn	334	1.504.464.280.758	1.564.235.563.988
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		158.899.800
Doanh thu chưa thực hiện	338	1.240.798.176	3.841.897.971
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400	2.418.001.049.097	2.328.420.240.150
Vốn chủ sở hữu	410	2.418.001.049.097	2.328.420.240.150
Vốn cổ phần	411	1.429.998.610.000	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412	611.063.848.323	741.204.233.323
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		1.698.758
Quỹ đầu tư phát triển	417	28.779.213.328	28.002.048.843
Quỹ dự phòng tài chính	418	44.683.511.016	43.906.346.531
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420	288.909.637.124	500.739.683.389
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	5.570.881.507.270	6.723.368.704.246

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012

	Mã số	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tổng doanh thu	01	628.264.262.742	539.867.922.738
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	1.279.318.172	7.663.667.693
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	626.984.944.570	532.204.255.045
Giá vốn hàng bán	11	575.853.656.947	442.501.522.609
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20	51.131.287.623	89.702.732.436
Doanh thu hoạt động tài chính	21	406.859.115.894	494.388.519.866
Chi phí tài chính	22	272.117.652.119	370.574.343.778
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	195.272.892.039	249.565.484.293
Chi phí bán hàng	24	22.215.956.315	6.141.752.654
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	59.846.455.341	111.807.235.572
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30	103.810.339.742	95.567.920.298
Thu nhập khác	31	44.059.444.667	12.689.221.546
Chi phí khác	32	21.047.411.480	5.063.383.182
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40	23.012.033.187	7.625.838.364
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50	126.822.372.929	103.193.758.662
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36.165.492.842	25.306.679.742
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36.165.492.842	25.306.679.742
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60	90.656.880.087	77.887.078.920

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011	1.000.000.000.000	741.259.233.323	1.698.758	3.695.364.681	20.444.431.027	-	398.808.919.829	2.164.209.647.618
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	16.179.145.670	16.179.145.670
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	24.306.684.162	24.317.230.668	14.566.229.306	(63.190.144.136)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(10.976.998.576)	(10.976.998.576)
Khác	-	(55.000.000)	-	-	-	-	-	(55.000.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	1.000.000.000.000	741.204.233.323	1.698.758	28.002.048.843	44.761.661.695	14.566.229.306	340.820.922.787	2.169.356.794.712

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.000.000.000.000	741.204.233.323	1.698.758	28.002.048.843	43.906.346.531	14.566.229.306	500.739.683.389	2.328.420.240.150
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	90.656.880.087	90.656.880.087
Trả cổ tức cho năm 2010 bằng phát hành cổ phiếu mới	300.000.000.000	-	-	-	-	-	(300.000.000.000)	-
Phát hành cổ phiếu thưởng	129.998.610.000	(129.998.610.000)	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào quỹ vốn chủ sở hữu	-	-	-	777.164.485	777.164.485	-	(2.486.926.352)	(932.597.382)
Khác	-	(141.775.000)	(1.698.758)	-	-	-	-	(143.473.758)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.429.998.610.000	611.063.848.323	-	28.779.213.328	44.683.511.016	14.566.229.306	288.909.637.124	2.418.001.049.097

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

	Mã số	NĂM 2012 VND	NĂM 2011 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	126.822.372.929	103.193.758.662
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	18.017.984.952	4.426.713.672
Các khoản dự phòng	03	8.647.289.987	114.105.993.579
Lãi từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	05	(27.824.806)	(109.477.104.546)
Lãi từ kinh doanh chứng khoán	05	(247.013.423.677)	(242.906.936.949)
Thu nhập lãi tiền gửi	05	(96.913.911.945)	(133.007.251.225)
Chi phí lãi vay	06	195.272.892.039	249.565.484.293
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	(3.571.502.235)	(72.961.436.725)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09	1.057.024.058.718	698.755.910.203
Biến động hàng tồn kho	10	(327.372.925.648)	(487.586.308.327)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11	32.234.436.504	(71.204.500.413)
Biến động chi phí trả trước	12	(8.179.804.442)	(28.116.608.787)
		750.134.262.897	38.887.055.951
Tiền lãi vay đã trả	13	(220.118.295.356)	(266.257.527.092)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(544.854.666)	(167.169.603.255)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20	529.471.112.875	(394.540.074.396)

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012 (TT)
(PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP)

	Mã số	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(10.094.317.255)	(28.732.344.684)
Tiền thu từ bán bất động sản đầu tư	22	45.191.636	212.583.007.544
Tiền chi mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(834.133.383.221)	(1.299.707.095.784)
Tiền thu hồi từ việc bán các công cụ nợ của các đơn vị khác	24	1.015.268.896.054	1.076.827.304.373
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25	(192.191.960.000)	(418.139.804.030)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26	488.516.904.000	376.613.046.430
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27	86.505.782.757	248.392.189.112
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	553.917.113.971	167.836.302.961
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	2.560.555.086.107	1.429.755.103.082
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.635.837.370.241)	(2.085.981.153.025)
Tiền trả cổ tức	36	(34.880.000)	(83.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	(1.075.317.164.134)	(656.309.199.943)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	8.071.062.712	(883.012.971.378)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	27.075.575.712	910.088.547.090
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm (70 = 50 + 60)	70	35.146.638.424	27.075.575.712
CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ PHI TIỀN TỆ			
Phải thu từ việc bán các khoản đầu tư cho các đơn vị khác		-	693.353.280.336
Chuyển từ hàng tồn kho sang các khoản phải trả khác cho các khoản chi phí trả hộ Công ty trước đây		-	158.599.624.200
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn		200.000.000.000	-
Cần trừ các khoản phải trả sang các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư		150.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

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

(a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 4 đến trang 73 đã được lập và trình bày đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập Đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan; và

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

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TÓM TẮT

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 theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”) mà từ đó các báo cáo tài chính hợp nhất tóm tắt kèm theo được lập ra. Trong báo cáo kiểm toán phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2013, chúng tôi đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất mà từ đó các báo cáo tài chính hợp nhất tóm tắt kèm theo được lập ra.

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất tóm tắt kèm theo là nhất quán, trên các khía cạnh trọng yếu, với các báo cáo tài chính hợp nhất mà từ đó các báo cáo tài chính hợp nhất tóm tắt này được lập ra.

Để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như về phạm vi của công việc kiểm toán, các báo cáo tài chính hợp nhất tóm tắt này phải được đọc cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất mà từ đó các báo cáo tài chính hợp nhất tóm tắt này được lập ra cùng với báo cáo kiểm toán tương ứng.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo kiểm toán: 12-01-273

Chang Hung Chun

Chứng chỉ kiểm toán viên số N0863/KTV

Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2013

Lâm Thị Ngọc Hào

Chứng chỉ kiểm toán viên số N0866/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31/12/2012

TÀI SẢN	Mã số		31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.770.037.355.444	5.282.217.743.415
Tiền và các khoản tương đương tiền	110		70.902.406.310	34.251.621.146
Tiền	111		63.502.406.310	19.251.621.146
Các khoản tương đương tiền	112		7.400.000.000	15.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		630.987.112.619	900.758.292.330
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		649.470.704.109	967.325.213.528
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(18.483.591.490)	(66.566.921.198)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		570.743.856.051	1.578.685.763.614
Phải thu khách hàng	131		64.929.396.349	776.581.845.141
Trả trước cho người bán	132		124.928.772.029	241.195.000.103
Các khoản phải thu khác	135		417.656.897.378	597.128.508.370
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.771.209.705)	(36.219.590.000)
Hàng tồn kho	140		3.381.604.726.341	2.678.570.291.951
Hàng tồn kho	141		3.387.836.124.612	2.696.378.397.404
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(6.231.398.271)	(17.808.105.453)
Tài sản ngắn hạn khác	150		115.799.254.123	89.951.774.374
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		218.058.303	772.608.933
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		35.029.712.968	7.281.783.179
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		21.694.837.501	43.309.271.046
Tài sản ngắn hạn khác	158		58.856.645.351	38.588.111.216
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.825.696.857.569	1.491.412.232.034
Tài sản cố định	220		21.698.734.404	18.237.950.849
Tài sản cố định hữu hình	221		9.245.256.008	8.848.496.799

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31/12/2012 (TT)

Nguyên giá	222		31.035.781.936	26.604.618.841
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.790.525.928)	(17.756.122.042)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224		-	1.173.064.512
Nguyên giá	225		-	2.380.789.321
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(1.207.724.809)
Tài sản cố định vô hình	227		1.580.163.570	743.433.574
Nguyên giá	228		3.955.637.480	2.629.696.280
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.375.473.910)	(1.886.262.706)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		10.873.314.826	7.472.955.964
Bất động sản đầu tư	240		132.122.387.657	137.873.030.037
Nguyên giá	241		136.466.879.146	139.442.626.724
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.344.491.489)	(1.569.596.687)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.441.819.206.282	1.045.432.845.976
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		677.599.183.096	642.216.819.692
Đầu tư dài hạn khác	258		767.190.834.824	403.216.026.284
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.970.811.638)	-
Tài sản dài hạn khác	260		230.056.529.226	289.868.405.172
Chi phí trả trước dài hạn	261		27.203.639.638	14.447.240.573
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		6.215.507.080	10.599.691.551
Tài sản dài hạn khác	268		4.764.735.520	252.279.632.035
Lợi thế thương mại	269		191.872.646.988	12.541.841.013
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		6.595.734.213.013	6.773.629.975.449

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31/12/2012 (TT)

NGUỒN VỐN	Mã số		31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		4.247.456.441.707	4.570.580.143.862
Nợ ngắn hạn	310		2.300.800.524.281	3.001.994.027.556
Vay và nợ ngắn hạn	311		808.001.250.000	1.424.428.000.904
Phải trả người bán	312		138.619.332.799	456.298.949.821
Người mua trả tiền trước	313		1.099.705.794.295	910.437.526.679
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		3.922.403.570	4.199.555.087
Phải trả người lao động	315		6.261.122.859	7.141.173.879
Chi phí phải trả	316		180.120.695.115	71.790.781.000
Các khoản phải trả khác	319		48.612.659.591	104.941.987.489
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		15.557.266.052	22.756.052.697
Vay và nợ dài hạn	330		1.946.655.917.426	1.568.586.116.306
Nợ dài hạn khác	333		92.380.000	72.380.000
Vay và nợ dài hạn	334		1.942.656.280.758	1.564.235.563.988
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		42.554.800	158.899.800
Doanh thu chưa thực hiện	338		3.864.701.868	4.119.272.518
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.255.640.394.399	2.169.356.794.712
Vốn chủ sở hữu	410		2.255.640.394.399	2.169.356.794.712
Vốn cổ phần	411		1.429.998.610.000	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.063.848.323	741.204.233.323
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	1.698.758
Quỹ đầu tư phát triển	417		28.779.213.328	28.002.048.843
Quỹ dự phòng tài chính	418		45.596.285.633	44.761.661.695
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		125.636.207.809	340.820.922.787
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		92.637.376.907	33.693.036.875
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		6.595.734.213.013	6.773.629.975.449

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHO NĂM KẾT THÚC 31/12/2012

	Mã số	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tổng doanh thu	01	588.090.222.676	562.058.266.852
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	1.279.318.172	7.748.971.362
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	586.810.904.504	554.309.295.490
Giá vốn hàng bán	11	550.429.579.248	427.000.017.106
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20	36.381.325.256	127.309.278.384
Doanh thu hoạt động tài chính	21	381.158.594.054	502.707.941.622
Chi phí tài chính	22	271.153.080.082	385.636.437.021
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	214.177.942.454	258.742.721.028
Chi phí bán hàng	24	40.336.269.020	27.920.649.066
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	73.762.319.062	123.578.997.454
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30	32.288.251.146	92.881.136.465
Thu nhập khác	31	45.201.365.171	14.818.977.074
Chi phí khác	32	30.034.348.137	5.718.561.429
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40	15.167.017.034	9.100.415.645
Chia lợi nhuận/(lỗ) từ các công ty liên kết	41	68.251.397.160	(85.774.200.674)
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50	115.706.665.340	16.207.351.436
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37.316.552.743	27.366.683.401
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	4.384.184.471	(26.702.621.659)
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60	74.005.928.126	15.543.289.694
Phân bổ cho:			
Cổ đông thiểu số	61	(14.919.777.338)	(635.855.976)
Chủ sở hữu của Công ty	62	88.925.705.464	16.179.145.670
Lãi trên cổ phiếu:			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	622	162

BÁO CÁO THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2011	1.000.000.000.000	741.259.233.323	1.698.758	3.695.364.681	20.444.431.027	-	398.808.919.829	2.164.209.647.618
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	16.179.145.670	16.179.145.670
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	24.306.684.162	24.317.230.668	14.566.229.306	(63.190.144.136)	-
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(10.976.998.576)	(10.976.998.576)
Khác	-	(55.000.000)	-	-	-	-	-	(55.000.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2011	1.000.000.000.000	741.204.233.323	1.698.758	28.002.048.843	44.761.661.695	14.566.229.306	340.820.922.787	2.169.356.794.712

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.000.000.000.000	741.204.233.323	1.698.758	28.002.048.843	44.761.661.695	14.566.229.306	340.820.922.787	2.169.356.794.712
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	88.925.705.464	88.925.705.464
Trả cổ tức cho năm 2010 bằng phát hành cổ phiếu mới	300.000.000.000	-	-	-	-	-	(300.000.000.000)	-
Phát hành cổ phiếu thường	129.998.610.000	(129.998.610.000)	-	-	-	-	-	-
Phân bổ vào quỹ vốn chủ sở hữu	-	-	-	777.164.485	1.127.965.844	-	(3.510.420.442)	(1.605.290.113)
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	(264.518.404)	-	-	(264.518.404)
Khác	-	(141.775.000)	(1.698.758)	-	(28.823.502)	-	(600.000.000)	(772.297.260)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.429.998.610.000	611.063.848.323	-	28.779.213.328	45.596.285.633	14.566.229.306	125.636.207.809	2.255.640.394.399

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012

	Mã số	NĂM 2012 VNĐ	NĂM 2011 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	115.706.665.340	16.207.351.436
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	70.775.096.952	11.422.430.563
Các khoản dự phòng	03	(56.253.950.547)	112.569.393.383
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định			
hữu hình và bất động sản đầu tư	05	353.073.565	(119.648.745.144)
Lãi từ thanh lý đầu tư ngắn và dài hạn	05	(180.685.893.877)	(244.435.655.387)
Chia (lãi)/lỗ trong công ty liên kết	05	(68.251.397.160)	85.774.200.674
Lãi từ giải thể doanh nghiệp	05	-	(671.734.979)
Thu nhập lãi tiền gửi và cổ tức	05	(76.671.441.819)	(163.310.389.483)
Chi phí lãi vay	06	214.177.942.454	258.742.721.028
Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	19.150.094.908	(43.350.427.909)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09	1.151.554.286.944	693.918.010.878
Biến động hàng tồn kho	10	(399.960.991.272)	(548.476.775.515)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11	(287.965.231.135)	93.264.426.600
Biến động chi phí trả trước	12	(26.493.560.540)	(26.825.601.642)
		456.284.598.905	168.529.632.412
Tiền lãi vay đã trả	13	(227.949.317.993)	(285.397.849.192)
Thuê thu nhập doanh nghiệp đã gộp	14	(15.738.470.910)	(171.736.420.189)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20	212.596.810.002	(288.604.636.969)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31/12/2012 (TT)

	Mã số	NĂM 2012 VNĐ	NĂM 2011 VNĐ
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(13.540.845.878)	(259.126.450.555)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22	9.433.813.390	222.901.877.225
Tiền chi cho vay vào các đơn vị khác	25	(812.393.383.221)	(811.075.939.323)
Tiền thu từ bán các khoản đầu tư	26	602.350.184.150	1.075.002.671.413
Tiền mua lại công ty con, cần trừ tiền mặt thu được		(213.603.837.195)	(4.208.512.561)
Tiền chi mua các khoản đầu tư dài hạn	25	(74.389.236.109)	(828.053.323.529)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	505.475.248.800	461.725.113.101
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27	58.677.950.359	169.217.320.533
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	62.009.894.296	26.382.756.304
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ vốn góp từ lợi ích cổ đông thiểu số	31	60.000.000	25.578.674.488
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	4.355.822.456.502	1.157.957.715.167
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(4.593.828.490.636)	(1.801.014.508.046)
Tiền trả cổ tức	36	(9.885.000)	(83.150.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	(237.955.919.134)	(617.561.268.391)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	36.650.785.164	(879.783.149.056)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	34.251.621.146	914.034.770.202
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm (70 = 50 + 60)	70	70.902.406.310	34.251.621.146
Thu từ tiền bán các khoản đầu tư chưa thu được		-	745.305.032.846
Nguyên giá các khoản đầu tư do Tập đoàn mua nhưng chưa được thanh toán		-	178.287.695.087
Chuyển từ hàng tồn kho sang các khoản phải thu khác cho các khoản chi phí trả hệ Công ty trước đây		-	158.599.624.200
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn		200.000.000.000	-
Cần trừ các khoản phải trả sang các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư		150.000.000.000	-

