

The background of the entire page is a composite image. At the top, a large, stylized hand in shades of orange and yellow is shown holding a transparent globe. Inside the globe, a modern city skyline with various skyscrapers is visible. The background behind the hand and globe is a vibrant sunset or sunrise sky with orange and yellow clouds. Below the hand, the lower half of the image transitions into a blue gradient, where the same city skyline is reflected in a body of water.

Sacomreal

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Báo cáo thường niên 2013

www.sacomreal.com.vn

2013

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

“VƯƠN TỚI TƯƠNG LAI”

Sacomreal
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

NỘI DUNG

I. THÔNG TIN CHUNG

Giới thiệu chung
Quá trình hình thành và phát triển
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
Sơ đồ tổ chức
Định hướng và phát triển

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Báo cáo và đánh giá của ban Tổng giám đốc
Tình hình tài chính
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
Tình hình thực hiện các nhiệm vụ trọng yếu
Tổ chức và nhân sự
Phương hướng, nhiệm vụ kế hoạch 2014

III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của ban TGD
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT
Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của công ty
Hoạt động của HĐQT
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, ban giám đốc và ban kiểm soát

IV. BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kết quả giám sát hoạt động SXKD và Tài chính công ty năm 2013
Kết quả giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc
Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát trong năm 2014

V. CÁC DỰ ÁN SACOMREAL ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Quý cổ đông, Quý đối tác chiến lược và Quý khách hàng thân mến!

Năm 2013 Sacomreal đã cơ bản hoàn thành mục tiêu “Củng cố, An Toàn và Ổn định”, với sự kiện đặc biệt “Carillon Apartment - dự án nhà ở xã hội đầu tiên của TP. HCM không sử dụng nguồn tài chính từ ngân sách Nhà nước hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng” là “sự đột phá” mới cho thương hiệu Sacomreal trên thị trường bất động sản. Việc liên tục cơ cấu lại danh mục đầu tư và kiện toàn hệ thống một cách hợp lý hơn đã và đang giúp Sacomreal chủ động hơn trong hoạt động tài chính và quản trị.

Sẽ không có gì là thật sự ấn tượng nếu những con số thể hiện trên báo cáo tài chính là kết quả khả quan của một doanh nghiệp hoạt động trong điều kiện thuận lợi của nền kinh tế phát triển ổn định. Nhưng thực tế năm 2013 vẫn còn hết sức khó khăn đối với nền kinh tế, đặc biệt là trong lĩnh vực bất động sản. Khi các doanh nghiệp phải cạnh tranh gay gắt để bám trụ được thì những gì Sacomreal đã đạt được quả là thành tựu không nhỏ. Vượt qua hàng loạt khó khăn nối tiếp nhau không chỉ để tồn tại nhất thời mà còn phải đứng vững và tiếp tục duy trì, kiên định mục tiêu, định hướng phát triển của mình trong suốt cả chặng đường dài 10 năm đầy chông gai, thách thức. Đây cũng là niềm tự hào của toàn thể lãnh đạo và CBNV chúng tôi khi đã luôn đáp ứng được sự kỳ vọng của Quý cổ đông, đối tác và Quý khách hàng.

Về góc độ quản trị, Ban lãnh đạo Sacomreal đã hoàn thành tốt vai trò của mình với việc đưa ra những hoạch định phù hợp, linh hoạt, đáp ứng kịp thời những chuyển biến của thực tiễn để mang lại những kết quả đáng khích lệ: Sacomreal hoàn thành tốt và đúng tiến độ, bán hết 100% căn hộ của dự án Carillon Apartment; đi đầu trong việc thực hiện chương trình nhà ở xã hội không sử dụng ngân sách nhà nước, được lãnh đạo các cấp đánh giá cao; quản lý chi phí xây dựng một cách hiệu quả để đưa ra giá thành cạnh tranh so với các sản phẩm cùng loại; đảm bảo tốt yêu cầu về thanh khoản bằng nhiều sáng kiến phù hợp, thành công trong công tác quản lý tài chính với việc định hướng dòng tiền theo từng dự án và kiểm soát đúng mục đích; tiết sát mục tiêu tinh gọn bộ máy nhân sự thông qua công tác tái cấu trúc; đặc trưng văn hóa doanh nghiệp đã xây dựng được thể hiện rõ nét hơn, chủ trương ứng dụng công nghệ thông tin nhằm chuyên nghiệp hóa các hoạt động tác nghiệp được triển khai một cách thuận lợi và thể hiện dần các tác động tích cực trong công tác quản lý, điều hành và cả công việc thường nhật của CBNV;....

Về lĩnh vực tài chính, Sacomreal cũng đã lường trước những khó khăn và thách thức ảnh hưởng bởi nền kinh tế và thị trường bất động sản trầm lắng kéo dài liên tục các năm qua. Do đó, trong năm 2013 Sacomreal tiếp tục đẩy mạnh công tác 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 tiếp tục giảm từ 65,37% năm 2011, sang 2012 là 55,60% và trong năm 2013 tỷ lệ này 50,6%, trong khi đó tỷ trọng vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn tăng từ 34,63% năm 2011, lên 43,40% năm 2012 và năm 2013 tỷ lệ này là 49,31%. Trước tình hình kinh tế khó khăn, ngành BĐS chưa phục hồi do đó việc giảm nợ trong thời gian qua đã giảm thiểu rủi ro trong hoạt động và góp phần làm tăng hiệu quả và

ổn định hoạt động kinh doanh của công ty trong nhiều năm qua.

Trong năm vừa qua, Sacomreal đã gia nhập vào đại gia đình Tập đoàn Thành Thành Công. Chúng tôi đã nhận được nhiều sự cộng hưởng hơn bởi các lợi thế và thế mạnh sở trường của Sacomreal trong mối tương quan với các đơn vị thành viên trong hệ thống của Tập đoàn.

Năm 2014 cũng vừa tròn 10 năm thành lập Sacomreal, chúng tôi rất tự tin khi những kế hoạch hành động cho Sacomreal được xây dựng với nhận định lạc quan hơn về sự phục hồi của nền kinh tế, đồng thời với việc thận trọng với môi trường hoạt động của ngành còn không ít khó khăn. HĐQT vẫn xác định rõ việc tiếp tục mục tiêu “Củng cố, An toàn và Ổn định” để làm bước chuyển tiếp cho giai đoạn “phát triển ổn định” 2015-2020 trong chiến lược phát triển của Công ty. Song song với quyết tâm hoàn thành tốt các mục tiêu của năm, việc tập trung công tác bán hàng và hoàn chỉnh các quỹ đất sạch về pháp lý và tài chính cũng là sự chuẩn bị sẵn sàng để đón đầu tốt nhất những điều kiện thuận lợi khi nền kinh tế phục hồi và thị trường bất động sản sôi động trở lại.

Kính thưa Quý vị,
Sacomreal luôn giữ vững và hướng đến mục tiêu “Sacomreal là 1 trong 10 nhà đầu tư phát triển bất động sản, Nhà phân phối bất động sản hàng đầu Việt Nam”, mang lại sự thịnh vượng cho nhân viên và cổ đông/nhà đầu tư, góp phần vào sự phát triển văn minh của xã hội với nguyên tắc “Uy Tín Trọng Giao Kết, Chất Lượng Trong Sản Phẩm”. Với sự chuẩn bị sẵn sàng trong năm 2014 về mọi mặt, HĐQT công ty chúng tôi tự tin rằng Sacomreal sẽ hoàn thành tốt các mục tiêu, chiến lược đã đề ra.

Thay mặt HĐQT, tôi trân trọng gửi đến Quý vị cổ đông, đối tác và Quý khách hàng lời cảm ơn và chúng tôi rất mong tiếp tục nhận được sự tin nhiệm và ủng hộ của Quý vị dành cho Sacomreal trong thời gian tới.

Trân trọng,

TM. Hội đồng quản trị Công ty
Chủ tịch



Đặng Hồng Anh



Đồng **CHÍ HƯỚNG**
Dựng
TƯƠNG LAI



GIỚI THIỆU



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

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: **0303315400**

Vốn điều lệ: **1.501.488.910.000 tỷ đồng**

Địa chỉ: **278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3**

Số điện thoại: **(08) 3.824.99.88**

Số fax: **(08) 3824.99.77**

Website: **www.sacomreal.com.vn**

Mã cổ phiếu (nếu có): **SCR**

Ngày bắt đầu niêm yết: **09/11/2010**

Tổng lượng cổ phiếu đang lưu hành: **150.148.891 cổ phiếu**

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



Con đường chúng tôi đã chọn chính là PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, vươn tới tầm cao năng suất lao động mới bằng những tri thức mới, sự đồng lòng hướng tới mục tiêu chung:
“Nhà Phát Triển Bất Động Sản Hàng Đầu Tại Việt Nam”



2004

- 29.3 Thành lập công ty
- Vốn điều lệ 11 tỷ đồng
- 19 nhân sự
- Dịch vụ chính: Quảng cáo BĐS, Pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế.

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

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

2010

- Bàn giao cao ốc Hòa Bình
- Chính thức khởi công dự án Celadon City với quy mô trên 90 ha
- Ký kết hợp tác với Dragon capital
- Chính thức niêm yết cổ phiếu SCR trên HNX

2006

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

2011

Khai trương trụ sở làm việc mới của Sacomreal-S.
Ký kết hợp tác chiến lược với 8 đối tác và 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 và Dự án Floryn Hill (Đôi Thống Nhất)
Phát hành thành công 99 tỷ đồng trái phiếu, triển khai giải pháp Microsoft Dynamics CRM

2007

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

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
- Triển khai và áp dụng giải pháp Microsoft Dynamics CRM vào hoạt động kinh doanh.
- Bàn giao Căn hộ Belleza Apartment đúng tiến độ.

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 (Quận Tân Phú), Dự án Phú Lợi 1 (Quận 8), Dự án cao ốc văn phòng Sacom real – Generalimex (Quận 1)

2013

- Bàn giao căn hộ Carillon Apartment
- Bàn giao khu Rubby dự án Celadon City
- Công bố dự án Arista Villas – Quận Thủ Đức ra thị trường

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

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 bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn kinh doanh của công ty chủ yếu ở TPHCM

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

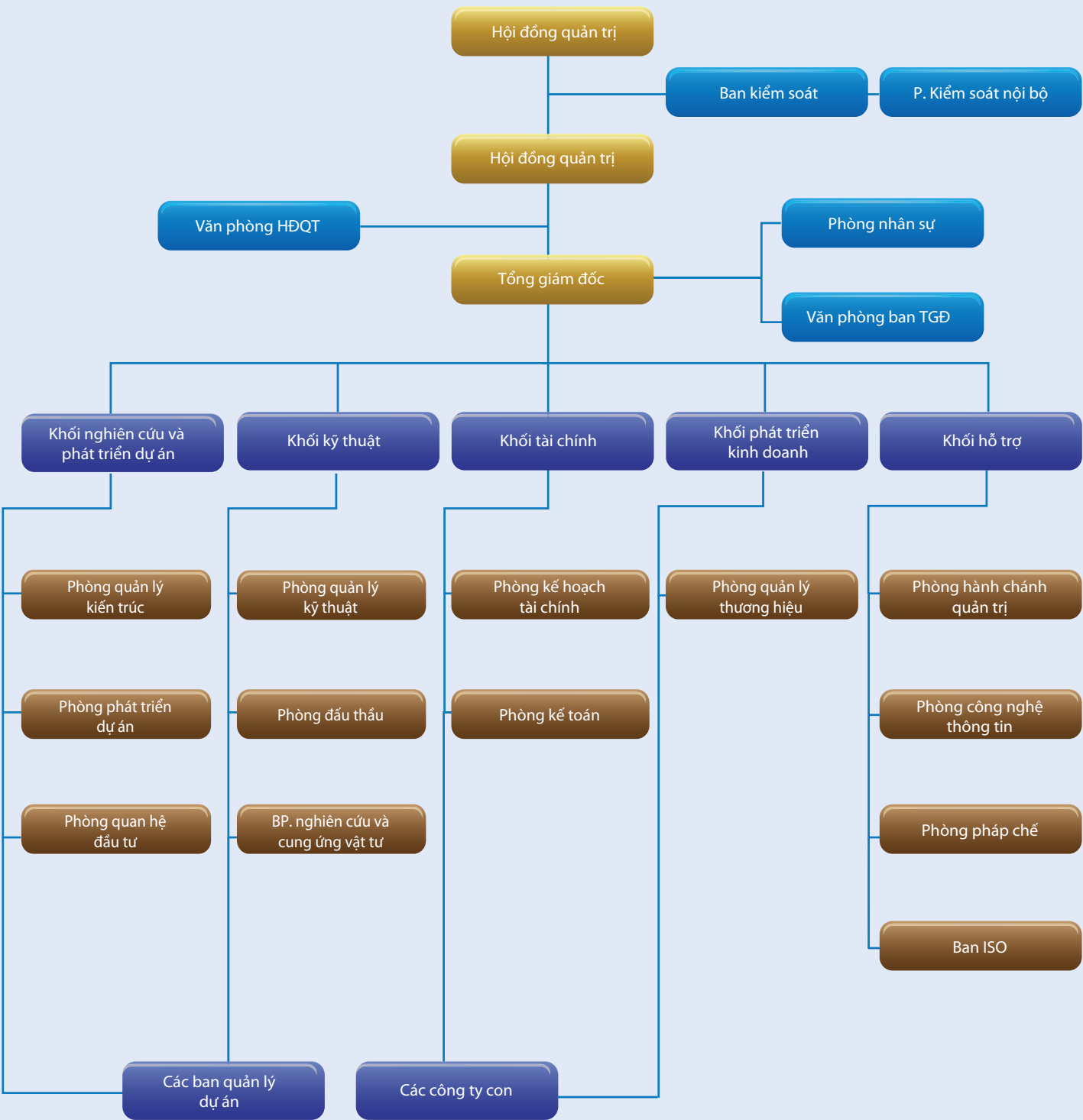
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

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

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Đặng Hồng Anh

Chủ tịch 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 HĐQT sáng lập Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín



Bà Huỳnh Bích Ngọc

Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT

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



Ông Huỳnh Phú Kiệt

Phó Chủ tịch HĐQT

1994 - 2002

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

2002 - 2011

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

Từ 2012 - 2013

Tổng giám đốc Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín, Chủ tịch Công ty 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



Bà Nguyễn Thị Kim Vân

Thành viên HĐQT

1984 - 1988

Chuyên viên phòng Nông Nghiệp

1989 - 1996

Cửa hàng trưởng cửa hàng Bà Chiêu thuộc Công ty TNHH Nam Phương

1997 - 2007

Cửa hàng trưởng cửa hàng Quận 10 thuộc Công ty TNHH Thành Thành Công

Từ 2001 đến nay

Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công, Thành viên HĐQT Sacomreal



Bà Tôn Thị Nhật Giang

Thành viên HĐQT

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



Ông Nguyễn Thế Vinh

Thành viên HĐQT

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

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Ông Lâm Minh Châu

Trưởng Ban Kiểm Soát

1992 - 2005

Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Công

2005 - 2009

Trưởng Ban kiểm soát Công ty TNHH Thành Công

Từ 2009 đến nay

Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



Bà Trần Mỹ Phân

Thành viên Ban Kiểm Soát

2002 - 2006

Chuyên viên đầu tư NHTM CP Sài Gòn Thương Tín

2006 - 2011

Trưởng phòng môi giới công ty CP CK NH Sài Gòn Thương Tín

2012-2013

Phó TGD công ty CP Kho Vận Thiên Sơn; Chủ tịch kiêm TGD công ty CP Đầu tư Tín Việt

2012- nay

Thành viên BKS công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín



Ông Đoàn Thanh Việt

Thành viên Ban Kiểm Soát

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

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông Huỳnh Phú Kiệt

Thành viên HĐQT

kiêm TGD (25/4/2012 - 10/4/2013)

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 - 10/4/2013

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



Ông Ngô Vĩ Hùng

Tổng Giám đốc (10/4/2013 - 8/11/2013)

Từ 2007 - 2008

Giám đốc Chiến lược kinh doanh Công ty Sacomreal

2008 - 2009

Quyền Tổng giám đốc Công ty Sacomreal-S

Từ 2010 - 2013

Phó Tổng giám đốc phụ trách khối Phát triển kinh doanh Sacomreal, Tổng giám đốc Công ty Sacomreal-S, Tổng Giám đốc Sacomreal



Ông Bùi Tiến Thắng

Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TT)



Ông Trần Nguyên Huân

Phó Tổng Giám đốc

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



Ông Tạ Đình Chương

Phó Tổng Giám đốc

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



Bà Nguyễn Ngọc Thục

Giám đốc khối phát triển dự án

1993-2003

Trợ lý giám đốc công ty May mặc Xuất khẩu Kiến Thành, Điều phối kinh doanh công ty Newtoyo Tissue Paper Mill Việt Nam

2003-2009

Trợ lý TGĐ Công ty TNHH Thành Thành Công, Giám đốc sản xuất công ty Terumo Represent Office in HCMC

2009-2013

Làm việc tại Sacomreal, Trợ lý chủ tịch HĐQT, Chánh văn phòng HĐQT, Giám đốc Quan hệ đầu tư, Phó Tổng giám đốc khối phát triển dự án



Bà Huỳnh Thị Nga

Kế toán trưởng

2009 - 2009

Phó phòng Kế toán Công ty Sacomreal

2009 - 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



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 bất động sản.

4. Chuyên môn hóa trong lĩnh vực hoạt động:

Tập trung chính (i) Phát triển bất động sản; (ii) Phân phối bất động sản; (iii) Khai thác kinh doanh bất động sản. 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 - 2018

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 – 2018:

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 bất động sản 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 bất động sản 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 bất động sản 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 bất động sản cũng bị chi phối bởi Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản... 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 bất động sản 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 bất động sản 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.



HIỆU QUẢ

vượt qua mọi

THỬ THÁCH



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2013

1. MỘT SỐ CHỈ TIÊU TỔNG THỂ

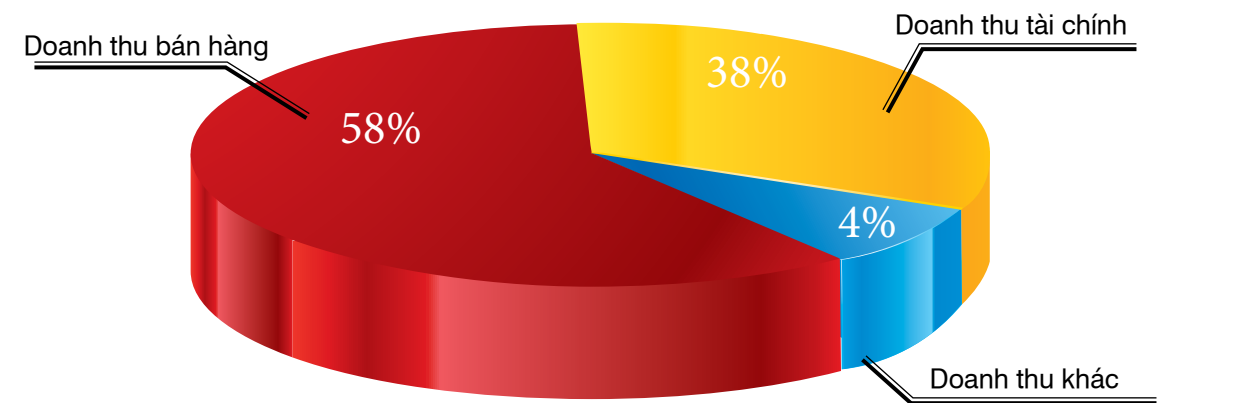
Tổng tài sản đạt 5.031 tỷ đồng, bằng 90% so 2012.
Vốn chủ sở hữu đạt 2.481 tỷ đồng, bằng 103% so 2012.
Vốn điều lệ đạt 1.501 tỷ đồng, bằng 105% so 2012.
Tổng doanh thu đạt 1.064 tỷ đồng, bằng 99% so 2012 & bằng 75% so KH.
Lợi nhuận trước thuế đạt 92,2 tỷ đồng, bằng 73% so 2012 & bằng 61% so KH.
Lợi nhuận sau thuế đạt 65,7 tỷ đồng, bằng 73% so 2012 & bằng 58% so KH.

2. BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH

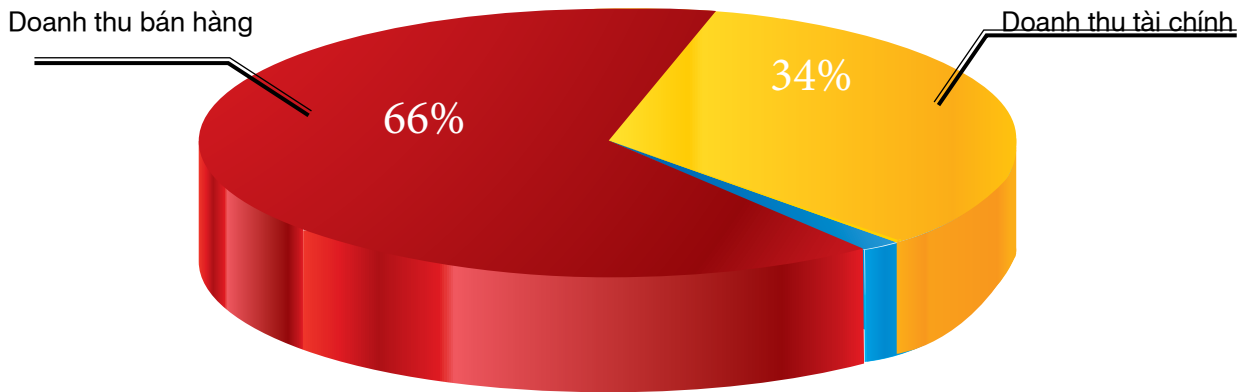
Stt	Chỉ tiêu	KH 2013	Thực hiện		So sánh	
			2013	2012	So KH	So cùng kỳ
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	1.149.602	706.707	628.264	61%	112%
2	Các khoản giảm trừ		3.618	1.279		
3	Doanh thu thuần	1.149.602	703.089	626.985	61%	112%
4	Giá vốn	1.027.435	631.434	575.854	61%	110%
5	Lợi nhuận gộp	122.168	71.654	51.131	59%	140%
6	Doanh thu tài chính	272.785	357.149	406.859	131%	88%
7	Chi phí tài chính	127.102	220.268	272.118	173%	81%
8	Chi phí quản lý DN	57.892	61.012	59.846	105%	102%
9	Chi phí bán hàng	59.959	50.244	22.216	84%	225%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	150.000	97.279	103.810	65%	94%

Stt	Chỉ tiêu	KH 2013	Thực hiện		So sánh	
			2013	2012	So KH	So cùng kỳ
11	Thu nhập khác		4.010	44.059		9%
12	Chi phí khác		9.081	21.047		43%
13	Lợi nhuận trước thuế	150.000	92.208	126.822	61%	73%
14	Thuế TNDN	37.500	26.440	36.165		
15	Lợi nhuận sau thuế	112.500	65.768	90.657	58%	73%

CƠ CẤU DOANH THU 2012



CƠ CẤU DOANH THU 2013



TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG YẾU

1. CÔNG TÁC KINH DOANH BÁN HÀNG

- Nhìn chung công tác bán hàng theo chiều hướng tốt dần từ đầu năm đến cuối năm nhưng với thị trường chung còn nhiều khó khăn nên kết quả chưa đạt như kỳ vọng, ngoại trừ dự án Carillon, đến 31/12/2013 đã bán 100%, các dự án còn lại đều bán chậm.
- Bên cạnh đó một số dự án chưa hoàn tất pháp lý cũng ảnh hưởng một phần đến công tác bán hàng mới như Jamona City và Jamona Riverside.
- Các dự án mới đủ điều kiện cũng bắt đầu triển khai bán hàng như Arista Villas bán được 32 nền từ tháng 10/2013, Celadon City được 143 căn.
- Danh mục bất động sản tồn chủ yếu chuyển nhượng được 8 căn Sealinks, 1 căn Hồng Bàng Phú Giáo và BĐS Lũy Bán Bích, một vài sản phẩm tồn khác như NewSaigon, Phú Lợi ... vẫn chưa bán được hết, công ty sẽ đẩy mạnh hơn nữa việc bán hàng trong năm 2014.



2. CÔNG TÁC TÁI CẤU TRÚC

Tái cấu trúc tài chính:

- Cơ cấu và thanh toán danh mục đầu tư, giải thể các công ty không hoạt động hoặc hoạt động không hiệu quả giảm nợ vay xuống tỷ lệ an toàn nợ trên vốn đạt tỷ lệ 1:1.
- Định hướng dòng tiền vay và tự có theo từng dự án và kiểm soát đúng mục đích nhằm đảm bảo các dự án hoàn thành đúng tiến độ và bàn giao cho khách hàng như Belleza, Carillon và Arista Villas.
- Trích lập dự phòng và phân bổ chi phí các khoản đầu tư cũ trước đây làm lành mạnh dần sức khỏe tài chính của doanh nghiệp.



Tái cấu trúc bộ máy hoạt động:

- Tái cấu trúc bộ máy theo hướng tinh gọn, nâng cao vai trò và phân rõ trách nhiệm của các Khối/Phòng chức năng nhằm phục vụ cho việc quản lý các dự án & công ty con. Theo đó nhân sự toàn hệ thống đã giảm từ mức cao nhất là 428 người xuống đến nay còn 270 người.
- Bên cạnh đó xây dựng bộ trí sơ đồ tổ chức gọn nhẹ theo hướng tập trung về các Khối nghiệp vụ quản lý theo ngành dọc từ các mảng pháp lý, quản lý thi công và tài chính kế toán.

Tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát:

- Thường xuyên thực hiện công tác kiểm toán tuân thủ BCTC, các chuẩn mực về kế toán và thuế. Thực hiện công tác kiểm toán dự án và xây dựng, kiểm tra hiện trường dự án và các ban QLDA.
- Thông qua hoạt động kiểm tra kiểm soát cũng đã hỗ trợ, hướng dẫn chỉ ra những sai sót, cần khắc phục, phòng ngừa từ đó giúp cho các đơn vị thực hiện tốt theo đúng các quy định, quy trình của công ty và của cơ quan quản lý nhà nước góp phần vào sự phát triển an toàn và ổn định của công ty.

3. CHÚ TRỌNG NÂNG CAO HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG

- Công ty đã ứng dụng triển khai phần mềm E-Office cho các phân hệ như theo dõi, quản lý kế hoạch hành động, điều chỉnh thang điểm thi đua khen thưởng, thực hiện báo cáo đáp ứng yêu cầu tin học hóa trong công tác quản lý, điều hành.
- Về xây dựng quy trình, quy chế: Công tác lập quy sẽ được cập nhật, hiệu chỉnh liên tục và đảm bảo thực thi vào đời sống để tạo hành lang hướng dẫn, phối kết hợp được kịp thời có hiệu quả.

4. XÂY DỰNG VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Sacomreal luôn đề cao xây dựng và phát triển giá trị văn hóa doanh nghiệp nhằm tạo điều kiện phát triển tốt nhất cho mỗi thành viên trong gia đình Sacomreal.

Sacomreal đã tập trung nâng cao hơn nữa giá trị văn hóa doanh nghiệp thể hiện qua các nội dung:

- Luôn duy trì và tạo một môi trường làm việc bình đẳng cho tất cả mọi người, về các chính sách thu nhập, phúc lợi, môi trường làm việc, cơ hội thăng tiến trong nghề nghiệp.
- Xây dựng quỹ học bổng “Sacomreal-Chắp cánh ước mơ” dành trao cho học sinh giỏi là con em của CBNV Công ty, theo đó đã trao tặng 49 suất học bổng cho con em CBNV công ty. Thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện đào tạo, các phong trào sinh hoạt tập thể nhằm xây dựng tinh thần đồng đội đồng và nhiệt huyết trong công việc.





TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chi tiêu (tỷ đồng)	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng tài sản	5.570,8	5.031,4	-10%
Vốn chủ sở hữu	2.418,0	2.481,0	3%
Doanh thu thuần	626,9	703,1	12%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	103,8	97,3	-7%
Lợi nhuận khác	23,0	-5,1	
Lợi nhuận trước thuế	126,8	92,2	-27%
Lợi nhuận sau thuế	90,6	65,7	-27%

2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn:	2,43	2,57	
TSLĐ/Nợ ngắn hạn			
- Hệ số thanh toán nhanh:			
TSLĐ - Hàng tồn kho	0,74	0,76	
2. Cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	71,97%	65,59%	
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	28,03%	34,41%	
3. Cơ cấu nguồn vốn			
- Nợ phải trả /Tổng nguồn vốn	55,60%	50,69%	
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	43,40%	49,31%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,75%	2,65%	
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,63%	1,31%	

3. CƠ CẤU VỐN

Trong năm 2013, Sacomreal cũng đã lường trước những khó khăn và thách thức ảnh hưởng bởi nền kinh tế và thị trường bất động sản trầm lắng kéo dài liên tục các năm qua, do đó trong năm 2013 Sacomreal tiếp tục đẩy mạnh công tác 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 tiếp tục giảm từ 65,37% năm 2011, sang 2012 là 55,60% và trong năm 2013 tỷ lệ này 50,6%, trong khi đó tỷ trọng vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn tăng từ 34,63% năm 2011, lên 43,40% năm 2012 và năm 2013 tỷ lệ này là 49,31%. Trước tình hình kinh tế khó khăn, ngành bất động sản chưa phục hồi do đó việc giảm nợ trong thời gian qua đã giảm thiểu rủi ro trong hoạt động và góp phần làm tăng hiệu quả và ổn định hoạt động kinh doanh của công ty trong nhiều năm qua.

Cơ cấu tài sản:

Trong năm 2013, công ty đã chủ động cơ cấu lại tài sản nhằm thu hồi vốn; Tập trung thanh toán 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 toán 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 2013 nhờ vào việc thanh toán danh mục đầu tư tài chính ngắn hạn và bàn giao căn hộ dự án Belleza, dự án Carillon 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 giảm nhẹ do hoạt động kinh doanh bất động sản trong năm gặp khó khăn, như dự án Belleza chưa bán và bàn giao hết 100%, dự án Carillon chủ yếu ghi nhận vào 2014, đồng thời trong năm nhằm đẩy nhanh tiến độ bán hàng giảm hàng tồn kho, công ty đã tăng chi phí môi giới bán hàng nên cũng làm giảm lợi nhuận và làm cho tỷ suất sinh lời không cao, hoạt động tài chính có lợi nhuận từ việc thanh toán cổ phiếu, tuy nhiên do trong năm công ty phải trích lập chi phí dự phòng tại một số công ty con và các khoản nợ nên đã ảnh hưởng đến kết quả lợi nhuận chung của công ty.



PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH 2014



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

- Tiếp tục mục tiêu “Củng cố, An toàn và Ổn định” trong năm 2014 chuẩn bị tiền đề cho sự “Phát triển Ổn định” giai đoạn 2015-2020. Vì vậy không đặt nặng kế hoạch lợi nhuận, tăng cường công tác bán hàng thu hồi vốn, giảm chi phí tài chính và đặc biệt hoàn chỉnh các quỹ đất sạch về pháp lý và tài chính cho những đột phá khi thị trường phục hồi dự kiến vào 2015.

- Tổng quan 2014, ngoài các dự án cũ đã hoàn thành, Sacomreal sẽ triển khai thi công và bán hàng các dự án mới như Jamona City, Jamona Riverside, Bình Khánh, 171C Hoàng Hoa Thám,...Do đó tình hình hoạt động kinh doanh 2014 được đánh giá là rất khả quan đặc biệt là nguồn thu được cải thiện, hàng tồn kho giảm mạnh, tuy nhiên kết quả doanh thu, lợi nhuận chưa cao vì chưa đủ điều kiện để ghi nhận trong năm theo chuẩn mực kế toán.

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	KH 2014	So 2013
1	Doanh thu hàng bán và CCDV	706.707	470.489	67%
2	Các khoản giảm trừ	3.618		
3	Doanh thu thuần	703.089	470.489	67%
4	Giá vốn	631.434	358.109	57%
5	Lợi nhuận gộp	71.654	112.380	157%
6	Doanh thu tài chính	357.149	138.895	39%
7	Chi phí tài chính	220.268	97.932	44%
8	Chi phí quản lý DN	61.012	59.036	97%
9	Chi phí bán hàng/Marketing	50.244	32.110	64%
10	Lợi nhuận từ HĐKD	97.279	62.197	64%
11	Lợi nhuận khác	(5.071)	(6.500)	128%
12	Tổng lợi nhuận trước thuế	92.208	55.697	60%
13	Thuế TNDN	26.440	12.253	46%
14	Tổng lợi nhuận sau thuế	65.768	43.444	66%



GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Công tác bán hàng:

- Tập trung kinh doanh các sản phẩm còn lại của dự án (i) Carillon: Sàn thương mại, Cafe sân thượng; (ii) Belez: Căn hộ tồn & kinh doanh sàn TM; (iii) Arista Villas: Bán các nền còn lại theo kế hoạch; Triển khai bán mới các sản phẩm của dự án Jamona City và Jamona Riverside.
- Đẩy mạnh thanh lý các bất động sản tồn đọng nhằm kịp thời thu hồi vốn như Lương Định Của, New Saigon, Phú Lợi.
- Bên cạnh bán hàng các sản phẩm của công ty sẽ tăng cường môi giới, phân phối sản phẩm các chủ đầu tư bên ngoài như Celadon City, Đặng Thành, Khahomex, Nakycos,...

2. Đảm bảo thanh khoản và nguồn tài chính cho các dự án

- Tập trung thu hồi vốn cho các dự án: Hoàn công và ra sổ cho các dự án Belleza, Carillon thu hồi 5% còn lại, các sản phẩm lẻ, thu hồi vốn dự án 11ha Tân Thắng. Bán hàng dự án Arista để thu hồi vốn triển khai hoàn thiện dự án.
- Tiếp tục cơ cấu các khoản vay về đúng bản chất từng dự án bằng cách giảm nợ vay và cơ cấu các

khoản ngắn hạn còn lại sang trung dài hạn.

- Làm việc với các đối tác, định chế tài chính.... để hợp tác đầu tư hoặc huy động nguồn vốn dưới các hình thức cho các dự án như Jamona City, Jamona Riverside, Charmington ...

3. Hoàn chỉnh pháp lý để có quỹ đất sạch và tài sản có giá tại các dự án

- Arista quy mô 91.966 m²: hoàn tất cấp phép xây dựng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Jamona City quy mô 105.953 m²: phê duyệt điều chỉnh QH 1/500, hoàn tất pháp lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để triển khai bán hàng trong quý 3/2014.
- Jamona Riverside quy mô 79.633 m²: hoàn tất cấp phép quy hoạch, phê duyệt QH chi tiết 1/500, có quyết định giao đất, giấy chứng nhận QSDĐ, xin phép xây dựng & thi công một số hạng mục hạ tầng, cảnh quan... để chuẩn bị cho kế hoạch bán hàng dự kiến cuối quý 4/2014.
- 171C Hoàng Hoa Thám (Carillon 2): Hoàn tất pháp lý xin chỉ tiêu dân số và chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án trong năm 2014.
- Kho Bãi Bình Tây quy mô 29.878 m²: Xin công nhận



chủ đầu tư, cấp phép quy hoạch & phê duyệt đồ án chi tiết 1/500.

- Charmington quy mô 496 căn hộ: Hoàn chỉnh pháp lý chấp thuận đầu tư và quy hoạch.
- Song song với các dự án và quỹ đất hiện có, tận dụng chính sách hỗ trợ của Chính phủ đối với thị trường bất động sản qua các thông tư nghị định mới như NĐ188, công ty cũng chú trọng một phân khúc thị trường mới về NOXH đối với các dự án có vị trí tốt như dự án Bình Khánh, dự án Quận 2...

4. Công tác kiểm tra kiểm soát:

- 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 kiệm chi phí đầu tư, nâng cao hiệu quả đầu tư các dự án.
- Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát các công ty con, công ty liên kết có vốn đầu tư theo ngành dọc về mọi mặt hoạt động, điều phối kế hoạch kinh doanh đảm bảo nguồn vốn sử dụng đúng mục đích, an toàn và hiệu quả.
- Kiểm soát tốt chi phí quản lý, đồng thời các đơn vị cần nâng cao hơn nữa ý thức tiết kiệm nhằm đảm bảo

không vượt kế hoạch đã đề ra.

- Tiếp tục cơ cấu danh mục đầu tư tài chính, chuyển nhượng giải thể một số công ty dự án không triển khai hoạt động.

5. Tiếp tục nâng cao hiệu quả hoạt động và xây dựng văn hóa doanh nghiệp :

- 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 nhằm hạn chế rủi ro cho 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 và tăng tính phối hợp trong công việc giữa các mảng hoạt động và khối phòng ban.

Tiếp tục nghiên cứu để ứng dụng CNTT trong công tác quản lý điều hành và quản lý dự án như phát triển module quản lý bất động sản tồn, phần mềm quản lý dự án bất động sản...



CÁC HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2013

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Tỷ lệ sở hữu của các thành viên Ban điều hành kể trên (tính đến 31/12/2013) như sau:

- Chứng khoán khác do Sacomreal phát hành: không có
- Cổ phần có quyền biểu quyết của Sacomreal

STT	Họ tên	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Bùi Tiến Thắng	157.104	0,104%
Tổng		157.104	0,104%

Những thay đổi trong ban điều hành

- Ông Huỳnh Phú Kiệt, ngày 10/4/2013 thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc Sacomreal
- Ông Ngô Vĩ Hùng, ngày 10/4/2013 bổ nhiệm Tổng giám đốc Sacomreal
- Bà Nguyễn Ngọc Thực, ngày 01/7/2013 bổ nhiệm Phó TGĐ Khối Nghiên cứu và Phát triển dự án
- Ông Ngô Vĩ Hùng, ngày 08/11/2013 thôi giữ chức vụ Tổng giám đốc Sacomreal

Số lượng cán bộ, nhân viên: tính đến 31/12/2013 số lượng CBNV toàn hệ thống Công ty là 269 người, giảm 24% so với 31/12/2012 tiếp tục vì mục tiêu tinh gọn hiệu quả

TÓM TẮT CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

CHÍNH SÁCH NGUỒN NHÂN LỰC CỦA SACOMREAL ĐƯỢC XÂY DỰNG NHƯ SAU :

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG

Được công ty sử dụng khá linh hoạt với nhiều cách thức “tuyển” để “dùng” 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 Bất động sản 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..

CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN NHÂN VIÊN

a. Đào tạo:

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 CBNV phát triển nghề nghiệp. Mỗi CBNV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại công ty hoặc bên ngoài.



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.

CBNV 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, bổ 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.

b. 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 CBNV có tâm huyết, đủ trình độ, năng lực lãnh đạo, có thành tích trong lao động được lãnh đạo đơn vị đánh giá cao và đưa vào nguồn 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.



CHÍNH SÁCH TIỀN LƯƠNG VÀ THƯỞNG

a. 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 đủ 12 tháng trở lên sẽ được xem xét điều chỉnh tăng lương sao cho phù hợp với mức tăng của hệ số trượt giá.

b. 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 CBNV 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.

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 CBNV chính thức của Sacomreal đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra CBNV của 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...



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

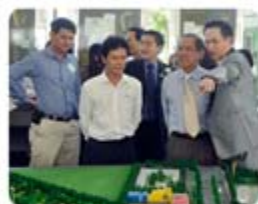
CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN:

Trong năm 2013 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 2013:

- Dự án Belleza: Đến 28/2/2014 đã bàn giao 457/ 508 căn đã bán. Ngoài ra dự án đang nghiên cứu phương án chuyển đổi sàn thương mại nhằm mang lại hiệu quả đầu tư cho dự án
- Dự án Carillon: Đã bán hết 100% căn hộ, hiện đang giai đoạn hoàn công và quyết toán công trình. Tính đến 28/2/2014 đã bàn giao 335/484 căn đã bán.
- Dự án Arista Villas: Hoàn tất cấp phép xây dựng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn tất nhiều hạng mục của công trình như: Hồ bơi, sân Tennis, Clubhouse và nhà mẫu, triển khai bán hàng từ cuối năm 2013, đến 28/2/2014 đã bán 35/238 nền.

- Dự án Jamona City: Phê duyệt điều chỉnh QH 1/500, hoàn tất pháp lý và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để triển khai bán hàng trong quý 3/2014.
- Dự án Jamona Riverside: Tập trung hoàn tất phê duyệt QH 1/500, hoàn thiện pháp lý để bán hàng trong quý 4/2014.
- Charmington: hoàn chỉnh pháp lý chấp thuận đầu tư và quy hoạch.
- Dự án Bình Khánh: Tiếp tục thực hiện công tác nhà ở tái định cư.
- Kho Bãi Bình Tây: Xin công nhận chủ đầu tư, cấp phép quy hoạch & phê duyệt đồ án chi tiết 1/500.



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON:

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	% vốn sở hữu
1	Công ty cổ phần Năng Lượng Thương Tín	100.000	52,00%
2	Công ty TNHH MTV KDDV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	70.000	100,0%
3	Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	3.000	100,0%
4	Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	296.154	74,00%
5	Công ty CP đầu tư & phát triển BĐS Đông Sài Gòn	225.000	90,00%
6	Công ty CP Bao Bì Kho Bãi Bình Tây	6.000	60,51%
7	Công ty CP May Tiên Phát	350.000	98,99%

Công ty cổ phần Du Lịch Thương Tín, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt và Công ty CP Giám sát và Xây dựng Huỳnh Gia đã hoàn tất giải thể trong năm 2013.



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



1. Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM
Điện thoại: (08) 35207888 Fax: (08) 38249977
Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất, phân phối và truyền tải điện. Môi giới thương mại. Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư. Thi công xây dựng công trình năng lượng. Lập dự án đầu tư công trình năng lượng.

2. 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) 35207888 Fax: (08) 38249977
Hoạt động kinh doanh chính: Thực hiện các dịch vụ liên quan đến bất động sản như: Môi giới, quảng cáo, đầu giá, quản lý, định giá, tư vấn, sàn giao dịch bất động sản.

3. Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM
Điện thoại: (08) 38249988 Fax: (08) 38249977
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.

4. 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 bất động sản, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng.

5. Công ty CP đầu tư & phát triển BĐS Đông Sài Gòn

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM
Điện thoại: (08) 38249988 Fax: (08) 38249977
Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Kinh doanh bất động sản.

6. 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) 38543992 Fax: (08) 38543992
Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất các loại bao bì; Kinh doanh kho bãi và dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa đường bộ; Kinh doanh bất động sản.

7. Công ty cổ phần Máy Tiên Phát

Trụ sở: 171A Hoàng Hoa Thám, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM
Điện thoại: (08) 38100514 Fax: (08) 38100806
Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

DANH SÁCH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT CỦA SACOMREAL:

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tỷ lệ góp vốn
1	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	200.000	35,0%
2	Công ty cổ phần Địa ốc Dũng Anh	320.000	25,0%

THÔNG TIN CHI TIẾT CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT CỦA SACOMREAL NHƯ SAU:

1. 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) 38249988
Fax: (08) 38249977
Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

2. Công ty cổ phần Địa ốc Dũng Anh

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP.HCM
Điện thoại: (08) 38249988
Fax: (08) 38249977
Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư, kinh doanh bất động sản.





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

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phần đến 31/12/2013 là 150.148.891 cổ phần (tương ứng với Vốn điều lệ Công ty là 1.501.488.910.000 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.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông
Trong nước:			
- Cá nhân	121.587.918	80,98	6.092
- Tổ chức	27.949.054	18,61	55
Ngoài nước			
- Cá nhân	609.064	0,41	27
- Tổ chức	2.855	0,00	4
Tổng Vốn cổ phần	150.148.891	100,00%	6.178

(Số liệu đến 24/12/2013)

CƠ CẤU TỶ LỆ SỞ HỮU

STT	Cơ cấu tỷ lệ	Tổng lượng cổ phần	Tổng tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ đông
1	Từ 5% trở lên	32.287.629	21,5%	2
2	Từ 1% - dưới 5%	35.102.775	23,38%	11
3	Dưới 1%	82.758.487	55,12%	6.165
Tổng		150.148.891	100%	6.178

(Số liệu đến 24/12/2013)

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Họ tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Đặng Hồng Anh	32/89 Khuông Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, TP.HCM	14.864.850	9,90%
2	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	18.685.279	12,44%

Số liệu đến 14/02/2014

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Các đợt tăng Vốn điều lệ trong năm: Năm 2013, theo kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua ngày 26/04/2013, Vốn điều lệ Công ty đã được tăng từ 1.429.998.610.000 đồng lên 1.501.488.910.000 đồng từ việc chi cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5% Vốn điều lệ Công ty.

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

Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2013, Sacomreal không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Để thích nghi theo những biến động khách quan của nền kinh tế, Sacomreal cũng đã thực hiện nhiều cải tiến về sơ đồ tổ chức – quản lý và nhân sự. Việc cơ cấu lại nguồn nhân lực nhằm phù hợp hơn với thực tiễn hoạt động đã góp phần không nhỏ vào các kết quả mà Sacomreal đã đạt được trong suốt năm qua. Hiện tại Sacomreal vẫn xác định cần xây dựng hoàn thiện hơn nữa chính sách về quản trị nhân sự và quản lý nhằm tối đa hóa hiệu quả hoạt động trong tương lai. Tuy nhiên, để thực hiện được mục tiêu này cần có lộ trình lâu dài cụ thể và phù hợp nhằm đảm bảo sự xuyên suốt trong các cấp bậc quản lý và hiệu quả hoạt động của từng thời điểm.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Giữ vững và hướng đến mục tiêu: Sacomreal là 1 trong 10 nhà đầu tư phát triển bất động sản hàng đầu Việt Nam; Nhà phân phối bất động sản hàng đầu Việt Nam; Mang lại sự thịnh vượng cho nhân viên và cổ đông/ nhà đầu tư, góp phần vào sự phát triển văn minh của xã hội Với nguyên tắc “Uy tín trong giao kết, Chất lượng trong sản phẩm”.

Tiếp tục phát triển dự án trên quỹ đất hiện có và tìm kiếm cơ hội hợp tác phát triển bất động sản với các đối tác chiến lược. Tận dụng lợi thế về uy tín thương hiệu và khách hàng tiềm năng, thân thiết của Sacomreal đã tạo dựng trong quá trình 10 năm hình thành và phát triển.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN:

Không có, do ý kiến kiểm toán là ý kiến chấp nhận toàn phần.

SÁNG TẠO

với giải pháp

VƯỢT TRỘI



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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



- **Về tài chính:** Nhìn chung đảm bảo tốt yêu cầu về thanh khoản bằng nhiều sáng kiến phù hợp, đặc biệt việc định hướng dòng tiền theo từng dự án và kiểm soát đúng mục đích nhằm đảm bảo các dự án hoàn thành đúng tiến độ là yếu tố tích cực cần phát huy.

- **Hoạt động kinh doanh:** Do ảnh hưởng chung của thị trường nền công tác kinh doanh chưa đạt được 100% kế hoạch đề ra nhưng cũng đã thực hiện tốt công tác bán hàng ở một số dự án như Carilon. Đối với các dự án còn lại cần nghiên cứu thêm các biện pháp riêng để thúc đẩy giao dịch hiệu quả hơn cho từng dự án.

- **Việc tuân thủ:** Các quy định của Công ty và pháp luật được thực hiện rất tốt song với việc thực hiện tốt quá trình kiểm tra kiểm soát nội bộ đã góp phần hạn chế được nhiều rủi ro, sai sót trong hoạt động tác nghiệp, tuy nhiên trong một số trường hợp việc xử lý sai phạm cần nghiêm khắc hơn.

- **Công tác tái cấu trúc:** Đã thực hiện khá nhanh mục tiêu tinh gọn sơ đồ tổ chức theo hướng tập trung về các Khối nghiệp vụ quản lý theo ngành dọc từ các mảng pháp lý, quản lý thi công và tài chính kế toán; thực hiện tốt việc cơ cấu danh mục đầu tư và giải thể một số công ty con hoạt động không hiệu quả. Cần tiếp tục thực hiện kiểm tra, cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng đem lại hiệu quả và giảm áp lực về dòng tiền, tăng tính thanh khoản cho Công ty.

- **Xây dựng văn hóa doanh nghiệp:** Phải chú trọng hơn cho công tác đào tạo, phát triển cán bộ nguồn nhằm tạo ra đội ngũ quản lý đáp ứng được nhu cầu ngày càng phát triển



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

- Năm 2013 tình hình kinh tế vẫn chưa có dấu hiệu khả quan, với số lượng doanh nghiệp phải ngừng hoạt động và giải thể vẫn tiếp tục tăng lên, với sự cộng hưởng các tác động của sự bất ổn của nền kinh tế vĩ mô từ những năm trước, với tỷ lệ nợ xấu BĐS vẫn tồn đọng tại các tổ chức tín dụng thành con số lớn và tâm lý chờ đợi của khách hàng, góp phần làm BĐS chưa thể phục hồi trong khi tác dụng của gói hỗ trợ 30.000 tỷ từ nhà nước được kỳ vọng quá nhiều nhưng tác dụng thực tế lại chưa đáng kể. Đây vẫn là thách thức quá lớn cho các doanh nghiệp nói chung và BĐS nói riêng. Trước thực tế đó, Sacomreal đã phải nỗ lực rất nhiều để hướng đến mục tiêu “Củng cố - An toàn - Ổn định”. Vì vậy, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực mà Ban Điều hành cùng tất cả CBNV Công ty đã tích cực phối hợp với nhau để tạo nên những thành quả đáng khích lệ trong suốt năm qua.

- Bên cạnh đó, nhằm duy trì những kết quả đạt được và nâng cao hơn nữa hiệu suất của sự phối hợp, Ban TGD cần xác định sẽ cố gắng hơn, trách nhiệm hơn

và sáng tạo hơn. Song song đó, cần quan tâm nhiều hơn nữa đến đội ngũ CBNV, duy trì sự công bằng trong chế độ chính sách đãi ngộ, nâng cao tinh đoàn kết, kích thích sự sáng tạo trong đội ngũ CBNV để tồn tại và phát triển bền vững.

- Tình hình kinh tế vĩ mô 2014 được kỳ vọng sẽ có những chuyển biến tích cực hơn, với những tín hiệu khởi sắc trong những tháng đầu năm về thị trường tiền tệ, chứng khoán và giao dịch BĐS, với một số hỗ trợ và cải cách về chính sách của chính phủ cùng với những cam kết nỗ lực cải thiện môi trường đầu tư để tạo dựng niềm tin thu hút nhà đầu tư nước ngoài, đây cũng có thể tạm coi là điểm sáng trong một giai đoạn suy thoái khá dài mà chúng ta cần quan tâm để có sự chuẩn bị thích hợp nhằm đón đầu những cơ hội khi nền kinh tế phục hồi dần. Tuy nhiên, vẫn hết sức thận trọng vì quá trình tăng trưởng vẫn còn không ít khó khăn. Thực tiễn đó đòi hỏi Ban TGD có những hoạch định cụ thể hơn, những đòi hỏi cao hơn về hiệu quả hoạt động cho suốt năm 2014.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TẬP TRUNG THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU:

- **Về phát triển dự án:** Tập trung vào các dự án hiện tại của Sacomreal theo phân nhóm ưu tiên, không phát triển thêm dự án mới nếu chưa xác định được đầu ra và hiệu quả triển khai. Đặc biệt, cần tham gia hưởng ứng chính sách hiện hành của Nhà nước về phát triển thêm nhà ở xã hội.

- **Đối với cộng tác kinh doanh:** Cần tập trung:
+ Năm bắt rõ nhu cầu của thị trường để phát triển, phải tìm kiếm những sản phẩm phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng nhằm tăng hiệu quả kinh doanh.
+ Hết sức chú trọng đến công tác chăm sóc khách hàng để đảm bảo uy tín và thương hiệu Công ty.

- **Về tài chính tín dụng:**
+ Phát huy việc tìm kiếm và xây dựng – duy trì mối quan hệ với các định chế tài chính;
+ Nghiên cứu để xuất các giải pháp tài chính khả thi để tăng cường tính thanh khoản và bổ sung thêm nguồn vốn, đảm bảo đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn cho các dự án và cả hoạt động chung của Công ty.

- **Pháp lý:** Tập trung mục tiêu “Hoàn chỉnh pháp lý để có quỹ đất sạch, tài sản và chứng từ có giá tại các dự án”. Đồng thời từng bước chuẩn hóa công tác pháp lý bằng cách nghiên cứu xây dựng cẩm nang thực hiện công tác pháp lý dự án bất động sản để việc triển khai thực hiện dự án được thuận lợi và hiệu quả.

- **Quản lý thi công xây dựng:** Nghiên cứu để xuất các giải pháp khả thi giúp tiết giảm chi phí nhằm xây dựng tính cạnh tranh cho các sản phẩm dự án của Công ty.

- **Công tác kiểm tra kiểm soát:** Nghiên cứu và xây dựng quy trình kiểm tra kiểm soát phù hợp, từ khâu tiền kiểm tới hậu kiểm nhằm giúp công tác lãnh đạo được kịp thời và sâu sát với hoạt động công ty, cũng như hỗ trợ tích cực từ phía HĐQT.



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)



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:

Ngày	Nội dung	Kết quả
30/01/2013	Ký kết hợp đồng giao dịch với Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Thông qua
30/01/2013	Giải thể Công ty Golf Thương Tín Đà Lạt	Thông qua
31/01/2013	Thông qua đơn từ nhiệm của bà Nguyễn Thị Kim Vân - TV.HĐQT từ ngày 1/2/2013	Thông qua
25/02/2013	Đầu tư vào công ty Kho bãi Bình Tây	Thông qua
11/03/2013	Chuẩn bị tổ chức Đại hội đồng cổ đông 2012	Thông qua
14/03/2013	Triển khai chỉ đạo HĐQT phiên họp tháng 3/2013	Thông qua
22/03/2013	SCR nhận chuyển nhượng cổ phần Cty May Tiến Phát	Thông qua
19/03/2013	Sacomreal đầu tư thêm vào cty May Tiến Phát	Thông qua
29/03/2013	Thanh lý hợp đồng nhận chuyển nhượng CP Cty CP Đầu tư An Phước Gia	Thông qua
2/04/2013	Bổ nhiệm TV.HĐQT (Ông Phạm Nhật Vinh)	Thông qua
3/04/2013	Thông qua nội dung cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2012	Thông qua
3/04/2013	Điều chỉnh phương thức cung cấp chứng thư bảo lãnh bằng phương thức thanh toán tiền cho Công ty CP Tàu Cuốc	Thông qua
04/04/2013	Bổ nhiệm ông Ngô Vĩ Hùng làm Tổng giám đốc, ông Huỳnh Phú Kiệt thôi kiêm nhiệm Tổng giám đốc	Thông qua
10/04/2013	Chào bán cổ phần công ty Tân Thắng	Thông qua
10/4/2013	Bổ nhiệm ông Huỳnh Phú Kiệt làm PCT HĐQT	Thông qua
15/04/2013	Giải thể công ty Huỳnh Gia	Thông qua
08/05/2013	Vay vốn công ty cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Thông qua
14/05/2013	Đề cử bà Huỳnh Bích Ngọc tham gia TV.HĐQT Công ty Tân Thắng	Thông qua

17/05/2013	Phương án xử lý cổ phiếu lẻ cho đợt phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức 2012	Thông qua
20/05/2013	Triển khai chỉ đạo HĐQT phiên họp tháng 5/2013	Thông qua
19/06/2013	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín (VIETBANK)	Thông qua
20/06/2013	Triển khai chỉ đạo HĐQT phiên họp tháng 6/2013	Thông qua
24/06/2013	Đầu tư thêm vào công ty May Tiến Phát	Thông qua
24/06/2013	Liên quan đến tăng Vốn điều lệ Công ty	Thông qua
26/06/2013	Liên quan đến sửa đổi, bổ sung giấy ĐKKD	Thông qua
08/07/2013	Nhận chuyển nhượng CP Cty Tadimex	Thông qua
15/08/2013	Triển khai chỉ đạo HĐQT phiên họp T8/2013	Thông qua
26/09/2013	Chuyển nhượng CP Cty CP Đầu tư BĐS SGT Tân Thắng	Thông qua
02/10/2013	SCR-S đầu tư vào công ty Đông Sài Gòn	Thông qua
21/10/2013	Họp HĐQT định kỳ tháng 10/2013	Thông qua
28/10/2013	V/v vay vốn tại Vietbank	Thông qua
04/11/2013	Miễn nhiệm chức TGD ông Ngô Vĩ Hùng và phân công điều hành cho ông Đặng Hồng Anh	Thông qua
06/11/2013	Bổ nhiệm chức danh TGD SCRS ông Bùi Tiến Thắng	Thông qua
20/11/2013	Cử người đại diện tham gia HĐQT Công ty CP Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Thông qua
21/11/2013	Chuyển nhượng cổ phần An Ph ước Gia	Thông qua
09/12/2013	Triển khai chỉ đạo HĐQT phiên họp tháng 12/2013	Thông qua
14/12/2013	Vay vốn tại NH Nam Á	Thông qua
14/12/2013	V/v chuyển nhượng BĐS	Thông qua
20/12/2013	V/v tài sản đảm bảo	Thông qua

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP KHÔNG ĐIỀU HÀNH: Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có, do hiện nay HĐQT cùng họp định kỳ hoặc theo thực tế các vấn đề cần bàn luận để thống nhất phương pháp xử lý công việc, vì vậy chưa cần thành lập các các tiểu ban.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TT)



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

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Theo sự thống nhất của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 ngày 26/04/2013, mức thù lao và kinh phí của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 600.000.000đ/tháng (sáu trăm triệu đồng/tháng) trong 2013.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ, người có liên quan và cổ đông lớn:

Tất cả giao dịch được thực hiện đều tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật liên quan.

CHI TIẾT NHƯ SAU:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	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	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	14.453.471	10,10	18.438.471	12,89	Mua
2	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	18.438.471	12,89	16.898.471	11,82	Bán
3	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	16.898.471	11,82	15.498.471	10,84	Bán
4	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	15.498.471	10,84	15.884.171	11,11	Mua
5	Công ty CP Kho Vận Thiên Sơn	Tổ chức CLQ đến TV HĐQT	0		2.369.000	1,66	Mua
6	Nguyễn Hải Tâm	NCLQ đến TV HĐQT	357.500	0,25	0	0	Bán
7	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	15.884.171	11,11	15.634.171	10,93	Bán
8	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	15.634.171	10,93	15.764.171	11,02	Mua
9	Công ty CP Kho Vận Thiên Sơn	Tổ chức CLQ đến TV HĐQT	2.369.000	1,66%	2.419.000	1,61%	Mua
10	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	15.764.171	11,02	17.432.671	12,19	Mua
11	Công ty CP Kho Vận Thiên Sơn	Tổ chức CLQ đến TV HĐQT	2.419.000	1,61	2.537.450	1,69	Cổ tức 2012
12	Công ty CP Kho Vận Thiên Sơn	Tổ chức CLQ đến TV HĐQT	2.537.450	1,69	3.202.450	2,13	Mua
13	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	17.432.671	12,19	18.220.879	12,14	Cổ tức 2012
14	Công ty CP Kho Vận Thiên Sơn	Tổ chức CLQ đến TV HĐQT	3.202.450	2,13	4.328.450	2,89	Mua
15	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	18.220.879	12,14	19.685.579	13,11	Mua

16	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	19.685.579	13,11	21.160.579	14,09	Mua
17	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	21.160.579	14,09	20.140.879	13,41	Bán
18	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	20.140.879	13,41	18.920.879	12,60	Bán
19	Công ty TNHH TMĐT Thuận Thiên	Cổ đông lớn	18.920.879	12,60	17.422.779	11,60	Bán



Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Công ty thực hiện 2 khoản vay cá nhân với tổng số tiền là 1.273.964.420.056 đồng để bổ sung vốn lưu động và thực hiện dự án Phú Thuận gồm:
+ Ngày 28/12/2013: vay 309.765.000.000 đồng từ Ông Đặng Hồng Anh với thời hạn vay đến 28/12/2016

+ Ngày 28/12/2013: 3 hợp đồng vay vốn từ ông Đặng Văn Thành với tổng số tiền 964,199,420,056 đồng thời hạn vay đến 28/12/2016

Trong năm Công ty đã mua 80,70% cổ phần của Công ty May Tiên Phát bao gồm 5,66% từ Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia (một công ty con mà Công ty nắm giữ 80% vốn cổ phần), 36,05% từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đồng Sài Gòn (một công ty con mà Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần), và 39% từ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia (một công ty liên kết mà Công ty nắm giữ 35,58% vốn cổ phần). Cùng với tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ trực tiếp bởi Sacomreal, tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Sacomreal tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 tại Công ty May Tiên Phát tăng lên lần lượt là 99,34% và 98,99%.

VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2013, Sacomreal vẫn luôn thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật liên quan về quản trị công ty.

Vào ngày 3 tháng 6 năm 2013, Công ty đã mua thêm 5,327 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây từ một cá nhân theo hợp đồng số 01/2013/HĐCN. Kết quả là tỷ lệ nắm giữ cổ phần của Sacomreal tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 trong Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây là 60,51%.

Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một công ty con mà Công ty nắm giữ 100% vốn cổ phần, đã mua lại 5% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đồng Sài Gòn từ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia. Cùng với tỷ lệ cổ phần đang nắm giữ bởi Sacomreal, tỷ lệ phần trăm lợi ích và kiểm soát của Sacomreal tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Đồng Sài Gòn tăng lên lần lượt là 99,97% và 100%.

Sacomreal đã xóa sổ toàn bộ các khoản đầu tư tại Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Sân Golf Thương Tín Đà Lạt, Công ty Cổ phần Du lịch Thương Tín và Công ty Cổ phần Giám sát và Xây dựng Huỳnh Gia do các công ty con này đã hoàn tất việc giải thể với giá trị tài sản thuần tại thời điểm giải thể lần lượt là tương đương 6 nghìn VND, 151 triệu VND và 13,7 tỉ VND.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT



Ban kiểm soát gồm 3 người: trưởng BKS và 2 thành viên. Trong năm 2013 BKS không sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty hay các chứng khoán nào khác do Sacomreal phát hành.

HOẠT ĐỘNG CỦA 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 Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
- Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của công ty trong năm 2013 trên các nội dung chính như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CHUNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành nhằm phát hiện rủi ro tiềm tàng hoặc thiếu sót, từ đó góp ý cho công tác quản trị trong việc áp dụng các biện pháp hạn chế rủi ro trong hoạt động kinh doanh, kiểm tra tính hiệu quả của công tác điều hành kinh doanh của công ty.
- Kiểm tra các chứng từ kế toán về tính hợp pháp, hợp lý và hợp lệ; Kiểm soát sự tuân thủ các chế độ chính sách hiện hành; Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng, báo cáo tài chính năm 2013 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.

- Đối với việc kiểm tra giám sát hoạt động và kiểm toán báo cáo tài chính: Ban kiểm soát/KSNB đã kiểm tra, soát xét và phát hành 17 biên bản;
- Đối với việc kiểm tra và giám sát các dự án và phận xây dựng: Ban Kiểm soát/KSNB đã thực hiện kiểm tra, giám sát và đã phát hành 16 biên bản kiểm tra hiện trường và các phong ban nghiệp vụ liên quan.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ TÀI CHÍNH CÔNG TY NĂM 2013

Ban kiểm soát tổng nhất các nội dung của Báo cáo tài chính Công ty và Báo cáo hợp nhất năm 2013 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 2013, 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.

Về kết quả sản xuất kinh doanh Công ty năm 2013

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ	1.422,387	1.067,866	75,08 %
Tổng chi phí xác định KQKD	Tỷ	1.272,387	975,658	76,68 %
Lợi nhuận kế toán trước thuế	Tỷ	150	92,208	61,47 %
Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	Tỷ	112,50	65,768	58,46 %

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và đặc biệt là vô cùng khó khăn với ngành kinh doanh bất động sản, công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã đạt tổng doanh thu bán hàng và thu nhập khác là 1.067 tỷ 866 triệu đồng đạt 75,08% so với kế hoạch đề ra. Lợi nhuận trước thuế là 92 tỷ 208 triệu đạt 61,47% so với kế hoạch. Mặc dù không thực hiện đúng như kế hoạch đã được đề ra, nhưng đây cũng là kết quả rất đáng khen và khích lệ trong bối cảnh khó khăn chung của toàn bộ nền kinh tế,

và điều quan trọng nhất là trong năm 2013 vừa qua, công ty đã tạo được sự chuẩn bị rất tốt cho một chu kỳ tăng trưởng mới, triển khai và chuẩn bị đưa vào khai thác cho 02 dự án là Arista (Thủ Đức) và Jamona City (Quận 7) mà theo đánh giá của các nhà đầu tư là rất khả quan và đầy tiềm năng trong năm 2014. Tất cả các kết quả thực hiện đều đã đi đúng định hướng phát triển chiến lược trung và dài hạn của công ty trong những năm tới đã được HĐQT đề ra và báo cáo với Đại hội đồng cổ đông.

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

Đại hội đồng cổ đông của công ty ngày 26/04/2013 đã phê duyệt cho việc chi trả cổ tức với giá trị 71.490.300.000 đồng từ lợi nhuận chưa phân phối dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 7.149.030 cổ phiếu theo tỷ lệ 5%.

Tháng 06/2013 công ty đã tiến hành tăng vốn theo đúng thủ tục và các quy định pháp luật hiện hành. Nâng vốn từ 1.429, 99 tỷ lên 1.501,49 tỷ.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT (TT)

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

Thực trạng của các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2013 gặp rất nhiều khó khăn, tình hình tiêu thụ chậm, hàng tồn kho cao, thị trường gần như đóng băng, rất nhiều doanh nghiệp đang đứng trên bờ vực phá sản. Trước tình hình trên, Hội đồng quản trị 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 quản trị, điều hành nhằm thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm một cách tốt nhất.

1. Đối với hoạt động của Hội đồng quản trị

- Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn và phù hợp với chủ trương, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và hoàn toàn tuân thủ Điều lệ của công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Hội đồng quản trị đã đưa ra những định hướng phát triển chiến lược sản xuất kinh doanh, đầu tư phát triển trung - dài hạn mang tính chiến lược, được hoạch định hoàn chỉnh, có cơ sở thuyết phục và tính khả thi cao. Đồng thời có sự kiên quyết trong công tác quản lý, điều 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, tạo cho công ty được những lợi thế để tiếp tục phát triển vững chắc trong những năm tiếp theo.

2. Đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- Cùng với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc công ty đã có những chỉ đạo rất sát sao và quyết liệt trong việc thực hiện nhiệm vụ của mình. Ban Kiểm soát đánh giá cao những cố gắng của Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh, cũng như ứng phó nhanh chóng, kịp thời với những biến động của thị trường trong bối cảnh vô cùng khó khăn.

- Trong năm, Ban Tổng Giám đốc thường xuyên chỉ đạo CBNV để vượt qua khó khăn cần tiết kiệm chi phí sản xuất và chi phí hoạt động nhằm duy trì, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh. Tích cực thực hiện công tác tái cấu trúc công ty, cơ cấu tuổi nợ, cơ cấu nguồn vốn nhằm cải thiện và tiết giảm chi phí tài chính một cách tốt nhất.

- 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.



IV. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2014



Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã cùng Hội đồng quản trị, 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 2014 như sau:

- Kiểm soát chi phí, và ghi nhận doanh thu để hoạt động kinh doanh 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.
- Theo dõi, kiểm tra và giám sát quá trình chuẩn bị, triển khai và quyết toán các dự án đầu tư đã được phê duyệt. Thường xuyên kiểm tra, giám sát thực địa tại các dự án đầu tư.
- 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.
- 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 Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của công ty.
- Phối kết hợp cùng Hội đồng quản trị, 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. KIẾN NGHỊ CỦA BAN KIỂM SOÁT

Với tốc độ phát triển về quy mô hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ngày càng lớn mạnh, đồng thời phát huy những kết quả đạt được trong năm 2013 và để có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh cho năm 2014 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. Tập trung xử lý dứt điểm các tồn đọng pháp lý của từng dự án; 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. Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc bộ máy

điều hành công ty. Xây dựng, đào tạo, tuyển dụng đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, góp phần nâng cao chất lượng và hiệu quả kinh tế đặc biệt nhân sự triển khai dự án;

3. Tiếp tục tăng cường hơn nữa trong công tác kiểm tra giám sát, kiểm soát nội bộ, rà soát sửa đổi, bổ sung kịp thời quy chế quản lý tại các 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 ...

4. Thực hiện quyết liệt công tác tiết kiệm, chống lãng phí và đặc biệt là kiểm soát tốt các chi phí hoạt động, chi phí quản lý; Kiểm soát chặt chẽ ngân sách cho từng dự án, từng đơn vị phòng ban ...

UY TÍN

tạo dựng

NIỀM TIN



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Dự án Arista Villas

Vị trí	: Thủ Đức, Tp.HCM
Quy mô	: 91.966 m ²
Diện tích sàn	: 50.381 m ²
Vốn đầu tư	: 411 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 90 %
Doanh thu dự kiến	: 717 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 97 tỷ đồng
Tiến độ	: Đã xây dựng xong cơ sở hạ tầng, đang xây dựng biệt thự.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, 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	: 204.085 m ²
Vốn đầu tư	: 2.651,7 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 95 %
% sở hữu của SCR	: 100 %
Doanh thu dự kiến	: 4.291,10 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 519,20 tỷ đồng
Tiến độ	: Đang xây dựng cơ sở hạ tầng và hoàn thiện nhà mẫu.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, 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	: 49.702 m ²
Vốn đầu tư	: 630,0 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 61,4 %
Doanh thu dự kiến	: 755,0 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 91,9 tỷ đồng
Tiến độ	: Đang hoàn thiện



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, 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	: 174.335 m ²
Vốn đầu tư	: 1.274,0 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 78,6 %
Doanh thu dự kiến	: 747,30 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 79,3 tỷ đồng
Tiến độ	: Đang bàn giao căn hộ cho khách hàng



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, 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 %
Doanh thu dự kiến	: 1.698,5 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 153,1 tỷ đồng
Tiến độ	: Đã hoàn thành nhà mẫu.
Đang trong giai đoạn ép cọc đại trà	



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



Dự án Charmington

Vị trí	: Quận 5, Tp.HCM
Quy mô	: 5.007 m ²
Diện tích sàn	: 55.419 m ²
Vốn đầu tư	: 1.021 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 74 %
% sở hữu của SCR	: 38 %
Doanh thu dự kiến	: 1.5224 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 171 tỷ đồng
Tiến độ	: Đang xin đầu tư



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



Dự án Jamona Riverside

Vị trí	: Quận 7, Tp.HCM
Quy mô	: 76.821,3 m ²
Diện tích sàn	: 88.775 m ²
Vốn đầu tư	: 969,60 tỷ đồng
Tỷ lệ đền bù	: 100 %
% sở hữu của SCR	: 74 %
Doanh thu dự kiến	: 1.295,02 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 172,2 tỷ đồng
Tiến độ	: Đang xin cấp phép quy hoạch.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, 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 %
Doanh thu dự kiến	: 32,876 tỷ đồng
Lợi nhuận TT dự kiến	: 6,035 tỷ đồng
Tiến độ	: Đang xây dựng khu Ruby



MINH BẠCH
trong từng

BƯỚC ĐI



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

(a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 53 được lập và trình bày đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và

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

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 20 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 5 đến trang 53.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230
Báo cáo kiểm toán: 13-01-295


Chàng Hùng Chou
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0863-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014


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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 31/12/2013



	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		3.300.073.882.936	4.009.090.031.600
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	61.365.108.192	35.146.638.424
Tiền	111		56.365.108.192	29.146.638.424
Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	11	447.321.043.500	652.727.112.619
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		475.058.460.053	671.210.704.109
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(27.737.416.553)	(18.483.591.490)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	416.227.355.221	451.036.491.259
Phải thu khách hàng	131		170.197.119.321	63.691.927.188
Trả trước cho người bán	132		43.846.130.615	121.406.873.818
Các khoản phải thu khác	135		238.834.570.285	302.588.155.253
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.650.465.000)	(36.650.465.000)
Hàng tồn kho	140	6	2.319.565.477.341	2.783.013.780.182
Hàng tồn kho	141		2.323.068.571.091	2.789.245.178.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(6.231.398.271)
Tài sản ngắn hạn khác	150		55.594.898.682	87.166.009.116
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		65.839.646	156.171.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.763.975.205	19.281.791.242
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	9.575.397.975	9.563.738.395
Tài sản ngắn hạn khác	158		41.189.685.856	58.164.308.479
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		1.731.287.632.242	1.561.791.475.670
Tài sản cố định	220		7.202.080.986	9.824.726.722
Tài sản cố định hữu hình	221	8	3.932.698.795	6.218.377.584

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Nguyên giá	222		14.868.874.386	15.450.489.995
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.936.175.591)	(9.232.112.411)
Tài sản cố định vô hình	227	9	1.003.727.743	1.340.694.690
Nguyên giá	228		3.554.528.880	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.550.801.137)	(2.213.834.190)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.265.654.448	2.265.654.448
Bất động sản đầu tư	240	10	105.896.158.482	103.819.538.692
Nguyên giá	241		111.370.375.920	107.401.409.785
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(5.474.217.438)	(3.581.871.093)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	11	1.609.130.760.549	1.399.683.208.939
Đầu tư vào công ty con	251		1.093.068.033.609	345.016.359.596
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		97.380.857.143	472.010.557.151
Đầu tư dài hạn khác	258		557.519.398.477	660.691.644.217
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(138.837.528.680)	(78.035.352.025)
Tài sản dài hạn khác	260		9.058.632.225	48.464.001.317
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	5.800.155.826	26.967.992.843
Tài sản dài hạn khác	268		3.258.476.399	21.496.008.474
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.031.361.515.178	5.570.881.507.270
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.550.336.231.843	3.152.880.458.173
Nợ ngắn hạn	310		1.282.709.912.087	1.647.175.379.239
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	385.669.372.000	432.602.700.000
Phải trả người bán	312	14	202.106.563.001	144.604.611.099

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG TẠI NGÀY 31/12/2013 (TT)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Người mua trả tiền trước	313	15	462.930.025.517	845.853.825.125
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	16	21.084.159.471	3.287.160.176
Phải trả người lao động	315		2.452.320.622	4.733.227.663
Chi phí phải trả	316	17	100.479.624.278	166.429.217.243
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	93.404.717.849	34.241.928.954
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	19	14.583.129.349	15.422.708.979
Vay và nợ dài hạn	330		1.267.626.319.756	1.505.705.078.934
Vay và nợ dài hạn	334	20	1.266.614.414.056	1.504.464.280.758
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.011.905.700	1.240.798.176
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.481.025.283.335	2.418.001.049.097
Vốn chủ sở hữu	410	21	2.481.025.283.335	2.418.001.049.097
Vốn cổ phần	411	22	1.501.488.910.000	1.429.998.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.039.448.323	611.063.848.323
Quỹ đầu tư và phát triển	417	23	31.498.919.731	28.779.213.328
Quỹ dự phòng tài chính	418	23	47.403.217.419	44.683.511.016
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	23	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		275.028.558.556	288.909.637.124
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		5.031.361.515.178	5.570.881.507.270

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013



	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01	24	706.707.045.798	628.264.262.742
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	24	3.618.095.957	1.279.318.172
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		703.088.949.841	626.984.944.570
Giá vốn hàng bán	11	25	631.434.494.672	575.853.656.947
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		71.654.455.169	51.131.287.623
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	357.149.117.595	406.859.115.894
Chi phí tài chính	22	27	220.268.171.998	272.117.652.119
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		133.850.504.328	195.272.892.039
Chi phí bán hàng	24		50.244.354.124	22.215.956.315
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		61.012.131.963	59.846.455.341
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		97.278.914.679	103.810.339.742
Thu nhập khác	31	28	4.010.390.191	44.059.444.667
Chi phí khác	32	29	9.081.375.590	21.047.411.480
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(5.070.985.399)	23.012.033.187
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		92.207.929.280	126.822.372.929
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	26.439.788.640	36.165.492.842
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	30	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		65.768.140.640	90.656.880.087

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		92.207.929.280	126.822.372.929
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		4.801.556.528	18.017.984.952
Các khoản dự phòng	03		70.056.001.718	8.647.289.987
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	05		239.018.144	(27.824.806)
Lỗ từ thanh lý bất động sản đầu tư	05		2.289.362.181	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(266.631.372.526)	(247.013.423.677)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(69.812.535.616)	(96.913.911.945)
Cổ tức	05		(5.007.921.000)	(8.376.881.714)
Chi phí lãi vay	06		133.850.504.328	195.272.892.039
Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(38.007.456.963)	(3.571.502.235)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(356.444.867.607)	1.057.024.058.718
Biến động hàng tồn kho	10		550.628.228.196	(327.372.925.648)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(53.835.538.383)	32.234.436.504
Biến động chi phí trả trước	12		21.258.168.371	(8.179.804.442)
			123.598.533.614	750.134.262.897
Tiền lãi vay đã trả	13		(119.674.757.020)	(220.118.295.356)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(15.733.028.694)	(544.854.666)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	15		(3.583.486.032)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(15.392.738.132)	529.471.112.875

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013 (TT)



	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(19.000.000)	(10.094.317.255)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		11.240.451.307	45.191.636
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(87.294.775.000)	(834.133.383.221)
Tiền thu hồi các khoản cho vay từ đơn vị khác	24		28.844.072.768	1.015.268.896.054
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(250.682.950.000)	(192.191.960.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		104.965.460.669	488.516.904.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		50.580.123.821	86.505.782.757
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(142.366.616.435)	553.917.113.971
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		929.343.718.028	2.560.555.086.107
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(745.365.893.693)	(3.635.837.370.241)
Tiền trả cổ tức	36		-	(34.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		183.977.824.335	(1.075.317.164.134)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		26.218.469.768	8.071.062.712
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		35.146.638.424	27.075.575.712
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	61.365.108.192	35.146.638.424

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG CHO NĂM
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013 (TT)**

	2013 VND	2012 VND
CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ		
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	59.416.780.000	200.000.000.000
Cần trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính	284.199.521.600	150.000.000.000
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	586.761.158.335	-
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	134.567.585.833	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	97.377.774.967	-
Chuyển từ trả trước cho người bán sang vay ngắn hạn	35.000.000.000	-
Cần trừ trả trước cho người bán với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	32.440.000.000	-
Cần trừ lãi tiền gửi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	26.306.127.567	-
Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	17.517.069.445	-
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	70.862.400.000	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	19.489.795.112	-
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	5.396.326.000	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



**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**

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

(a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 72 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 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và

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

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31/12/2013



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 20 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 5 đến trang 72.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

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

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

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

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

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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam
Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230
Báo cáo kiểm toán: 13-01-295



Chàng Hùng Chư
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0863-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		4.139.897.696.255	4.770.037.355.444
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	112.943.925.211	70.902.406.310
Tiền	111		99.843.925.211	63.502.406.310
Các khoản tương đương tiền	112		13.100.000.000	7.400.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	14	447.321.043.500	630.987.112.619
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		475.058.460.053	649.470.704.109
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(27.737.416.553)	(18.483.591.490)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	7	562.717.375.299	570.743.856.051
Phải thu khách hàng	131		196.584.818.518	64.929.396.349
Trả trước cho người bán	132		54.236.078.287	124.928.772.029
Các khoản phải thu khác	135		348.637.601.471	417.656.897.378
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.741.122.977)	(36.771.209.705)
Hàng tồn kho	140	8	2.954.007.797.546	3.381.604.726.341
Hàng tồn kho	141		2.957.510.891.296	3.387.836.124.612
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(3.503.093.750)	(6.231.398.271)
Tài sản ngắn hạn khác	150		62.907.554.699	115.799.254.123
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		109.556.135	218.058.303
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.642.954.540	35.029.712.968
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154	9	10.828.322.325	21.694.837.501
Tài sản ngắn hạn khác	158		42.326.721.699	58.856.645.351
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	200		1.446.959.261.325	1.825.696.857.569
Tài sản cố định	220		18.825.980.609	21.698.734.404
Tài sản cố định hữu hình	221	10	5.689.222.564	9.245.256.008
Nguyên giá	222		29.412.525.562	31.035.781.936

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31/12/2013(TT)



	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.723.302.998)	(21.790.525.928)
Tài sản cố định vô hình	227	11	1.171.273.076	1.580.163.570
Nguyên giá	228		3.931.621.280	3.955.637.480
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.760.348.204)	(2.375.473.910)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	11.965.484.969	10.873.314.826
Bất động sản đầu tư	240	13	121.570.080.547	132.122.387.657
Nguyên giá	241		127.906.572.985	136.466.879.146
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(6.336.492.438)	(4.344.491.489)
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	14	1.015.955.549.598	1.441.819.206.282
Đầu tư vào công ty liên kết	252		227.545.200.088	677.599.183.096
Đầu tư dài hạn khác	258		789.269.831.771	767.190.834.824
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(859.482.261)	(2.970.811.638)
Tài sản dài hạn khác	260		5.409.977.691	38.183.882.238
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	5.328.179.120	27.203.639.638
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	16	-	6.215.507.080
Tài sản dài hạn khác	268		81.798.571	4.764.735.520
Lợi thế thương mại	269	17	285.197.672.880	191.872.646.988
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		5.586.856.957.580	6.595.734.213.013
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		3.317.191.812.113	4.247.456.441.707
Nợ ngắn hạn	310		1.755.701.027.929	2.300.800.524.281
Vay và nợ ngắn hạn	311	18	655.544.617.365	808.001.250.000

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả người bán	312	19	139.211.020.004	138.619.332.799
Người mua trả tiền trước	313	20	721.643.165.658	1.099.705.794.295
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	21	48.222.187.820	3.922.403.570
Phải trả người lao động	315		3.994.126.591	6.261.122.859
Chi phí phải trả	316	22	114.460.125.615	180.120.695.115
Các khoản phải trả khác	319	23	57.955.721.136	48.612.659.591
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	24	14.670.063.740	15.557.266.052
Vay và nợ dài hạn	330		1.561.490.784.184	1.946.655.917.426
Nợ dài hạn khác	333		407.380.000	92.380.000
Vay và nợ dài hạn	334	25	1.541.147.993.874	1.942.656.280.758
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	16	18.923.504.610	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	336		-	42.554.800
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.011.905.700	3.864.701.868
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		2.260.530.137.014	2.255.640.394.399
Vốn chủ sở hữu	410	26	2.260.530.137.014	2.255.640.394.399
Vốn cổ phần	411	27	1.501.488.910.000	1.429.998.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.039.448.323	611.063.848.323
Quỹ đầu tư phát triển	417	28	31.595.510.084	28.779.213.328
Quỹ dự phòng tài chính	418	28	48.325.802.887	45.596.285.633
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	28	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		53.514.236.414	125.636.207.809
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	29	9.135.008.453	92.637.376.907
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		5.586.856.957.580	6.595.734.213.013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01		1.097.085.009.905	588.090.222.676
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.618.095.957	1.279.318.172
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	30	1.093.466.913.948	586.810.904.504
Giá vốn hàng bán	11	31	892.041.042.885	550.429.579.248
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		201.425.871.063	36.381.325.256
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	267.454.798.088	381.158.594.054
Chi phí tài chính	22	33	186.578.612.633	220.172.919.351
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		175.385.131.534	214.177.942.454
Chi phí bán hàng	24		78.772.462.954	40.336.269.020
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		110.356.037.704	124.742.479.793
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		93.173.555.860	32.288.251.146
Thu nhập khác	31	34	6.100.822.997	45.201.365.171
Chi phí khác	32	35	9.808.619.578	30.034.348.137
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(3.707.796.581)	15.167.017.034
Chia (lỗ)/lợi nhuận trong các công ty liên kết	41	14	(17.214.715.362)	68.251.397.160
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50		72.251.043.917	115.706.665.340
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	39.831.512.098	37.316.552.743
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	36	25.139.011.690	4.384.184.471
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		7.280.520.129	74.005.928.126
Phân bổ cho:				
Cổ đông thiểu số	61		(679.028.505)	(14.919.777.338)
Chủ sở hữu của Công ty	62		7.959.548.634	88.925.705.464
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	53	592

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013



	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		72.251.043.917	115.706.665.340
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		45.452.012.163	70.775.096.952
Các khoản dự phòng	03		7.112.408.958	(56.253.950.547)
Lỗ từ thanh lý bất động sản đầu tư	05		4.298.836.885	353.073.565
Lỗ từ xóa sổ tài sản cố định	05		239.018.144	-
Lãi từ thanh lý đầu tư ngắn và dài hạn	05		(192.364.784.632)	(180.685.893.877)
Chia (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	05		17.214.715.362	(68.251.397.160)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(69.471.975.929)	(76.671.441.819)
Cổ tức	05		(4.237.398.500)	-
Chi phí lãi vay	06		175.385.131.534	214.177.942.454
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		55.879.007.902	19.150.094.908
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		19.332.013.241	1.151.554.286.944
Biến động hàng tồn kho	10		610.658.617.480	(399.960.991.272)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(407.105.027.922)	(287.965.231.135)
Biến động chi phí trả trước	12		22.546.584.917	(26.493.560.540)
			301.311.195.618	456.284.598.905
Tiền lãi vay đã trả	13		(213.528.530.603)	(227.949.317.993)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(18.322.948.696)	(15.738.470.910)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		8.483.238.885	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(3.806.912.582)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		74.136.042.622	212.596.810.002

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT CHO NĂM KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013 (TT)



	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(17.800.075.438)	(13.540.845.878)
Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		22.949.451.475	9.433.813.390
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	25		(87.294.775.000)	(812.393.383.221)
Tiền thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		28.844.072.768	602.350.184.150
Tiền mua lại công ty con, cần trừ tiền mặt thu được			-	(213.603.837.195)
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(36.245.425.231)	(74.389.236.109)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		174.441.056.400	505.475.248.800
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		50.628.508.301	58.677.950.359
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		135.522.813.275	62.009.894.296
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ vốn góp từ lợi ích cổ đông thiểu số	31		-	60.000.000
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		901.817.912.846	4.355.822.456.502
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.069.435.249.842)	(4.593.828.490.636)
Tiền trả cổ tức	36		-	(9.885.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(167.617.336.996)	(237.955.919.134)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		42.041.518.901	36.650.785.164
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		70.902.406.310	34.251.621.146
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	112.943.925.211	70.902.406.310

	2013 VND	2012 VND
CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ PHI TIỀN TỆ		
Cần trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	526.761.158.335	-
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	15.201.067.500	-
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	176.471.770.848	-
Chuyển từ trả trước cho người bán sang cho vay ngắn hạn	35.000.000.000	-
Cần trừ lãi tiền gửi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	25.146.660.900	-
Cần trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	17.517.069.445	-
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	70.862.400.000	-
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	19.489.795.112	-
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	5.396.326.000	-
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	59.416.780.000	200.000.000.000
Cần trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính	262.459.521.600	150.000.000.000

Sacomreal

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP.HCM

ĐT: 08 3824 9988 - Fax: 08 3824 9977

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