

Peaceful land

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2014**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**



SAI DONG

MỤC LỤC

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02
II. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	03
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi	03
2. Ngành nghề kinh doanh	04
3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật	06
4. Sự kiện nổi bật của Công ty trong năm 2014	07
5. Danh sách công ty thành viên	07
6. Tóm tắt tình hình tài chính	08
7. Định hướng phát triển của Công ty	08
III. CÁC BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	10
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị	10
2. Báo cáo của Ban Giám đốc	12
3. Quản trị doanh nghiệp	14
4. Quản lý rủi ro	17
IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI	18
V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ	20
1. Cơ cấu tổ chức Công ty	20
2. Tóm tắt lý lịch ban điều hành	20
3. Cơ cấu lao động	21
4. Chính sách đối với người lao động	21
VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	25
VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2014	27
1. Bảng cân đối kế toán	27
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	30
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	32

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**Thưa Quý Cổ đông,**

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HDQT) và Ban Lãnh đạo Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (CTCP Sài Đồng), tôi xin gửi tới các quý vị cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc, thành công!

Thưa quý vị, với ưu thế là đơn vị thành viên của Tập đoàn Vingroup – một trong những tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu tại Việt Nam, cùng sự nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ nhân viên, CTCP Sài Đồng đã có một năm kinh doanh thành công. Doanh thu thuần hợp nhất đạt gần 8.100 tỷ đồng, cao nhất từ trước tới nay và tăng 61% so với năm 2013, trong đó, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đạt 8.029,4 tỷ đồng, chiếm 99,2% tổng doanh thu. Lợi nhuận sau thuế của công ty tăng hơn 22%, đạt 1.418,7 tỷ đồng.

Năm 2014, CTCP Sài Đồng đã tập trung hoàn thiện và phát triển dự án Vinhomes Riverside theo hướng một khu đô thị sinh thái đẳng cấp với đầy đủ hạ tầng dịch vụ tiện ích, trở thành một trong những không gian sống tốt nhất Việt Nam. Sự kiện nổi bật nhất chính là việc khai trương Trung tâm Âm thực, hội nghị và giải trí quốc tế Almaz trên diện tích 2,5 ha trong khuôn viên Vinhomes Riverside. Hiện Almaz đã vận hành ổn định và đang dần trở thành địa chỉ ẩm thực, vui chơi giải trí, tổ chức sự kiện mới của người dân Thủ đô. Ngoài ra trong năm qua, CTCP Sài Đồng đã nhận chuyển nhượng thành công CTCP Bất động sản Hồng Ngân, qua đó sở hữu thêm hai dự án mới là “Green City – Từ Liêm” và Khu công viên – Hồ điều hòa phía Bắc và phía Nam nghĩa trang Mai Dịch.

Với dấu hiệu tích cực của nền kinh tế năm 2014 và những dự báo lạc quan cho năm 2015, cũng như đánh giá tích cực về đà phục hồi của thị trường bất động sản trong thời gian tới, bên cạnh việc tiếp tục vận hành và quản lý tốt dự án Vinhomes Riverside, CTCP Sài Đồng sẽ tiếp tục nghiên cứu và tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án bất động sản khác, phát huy các thế mạnh của mình.

Cùng với sự đồng tình ủng hộ của các cổ đông, CTCP Sài Đồng tin tưởng sẽ hoàn thành các kế hoạch đã đề ra, tiến tới mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu bất động sản có uy tín trên thị trường, đồng thời gia tăng lợi ích lâu dài của Quý vị cổ đông cũng như đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

Thay mặt cho HDQT Công ty, tôi xin gửi lời tri ân chân thành đến Quý khách hàng, Quý vị cổ đông và đối tác đã đồng hành và góp sức cùng CTCP Sài Đồng trong quá trình chinh phục các mục tiêu và kế hoạch phát triển. Chúng tôi mong rằng Quý vị sẽ tiếp tục sát cánh cùng chúng tôi trong những chặng đường sắp tới.

Trân trọng cảm ơn!

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(đã ký và đóng dấu)

Phạm Thiều Hoa

II. LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

1. Tổng quan Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

Tổng quan

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG là Công ty Cổ phần (CTCP) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Phòng ĐKKD – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17/09/2009 với tổng vốn điều lệ ban đầu 500.000.000.000 đồng.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh và tên viết tắt tương ứng là SAIDONG URBAN DEVELOPMENT & INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY và SAIDONG URBAN JSC.

Ngày 01/06/2011, CTCP Sài Đồng được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 1595/UBCK-QLPH. Ngày 16/06/2011, cổ phiếu của CTCP Sài Đồng được chính thức đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM).

CTCP Sài Đồng là công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“Tập đoàn Vingroup”), với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại CTCP Sài Đồng là 94% vốn điều lệ. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được biết đến như một trong những Tập đoàn kinh doanh bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

CTCP Sài Đồng được thành lập với nhiệm vụ trọng tâm là phát triển khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside với quy mô 183,6 ha tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội trở thành khu đô thị sinh thái hiện đại, kiểu mẫu tại Thủ đô Hà Nội với khu biệt thự cao cấp, trung tâm ẩm thực, hội nghị và giải trí Almaz, khu TTTM Vincom Long Biên và các hạng mục tiện ích khác thuộc khu đô thị.

Mục tiêu của CTCP Sài Đồng là trở thành một trong những thương hiệu mạnh về bất động sản trên thị trường, mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài, đồng thời không ngừng tạo ra các giá trị gia tăng thông qua việc đầu tư vào các dự án mới.

Chỉ sau hơn 4 năm triển khai, CTCP Sài Đồng đã hoàn thành việc quy hoạch, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho toàn bộ dự án khu đô thị Vinhomes Riverside, hoàn tất và đưa vào hoạt động TTTM cao cấp Vincom Long Biên, trường mầm non Vinschool, và Trung tâm ẩm thực, hội nghị và giải trí quốc tế Almaz; hơn 1.600 biệt thự thuộc dự án cũng đã hoàn thiện và đang bàn giao cho khách hàng; vận hành ổn định hệ thống hạ tầng dịch vụ tiện nghi và hiện đại; tổ chức chuyên nghiệp nhiều hoạt động cộng đồng, kết nối cư dân.

Vinhomes Riverside là dự án được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá cao, nhận được nhiều giải thưởng uy tín trong nước và quốc tế. Dự án không chỉ góp phần quan trọng trong việc cải tạo, nâng cao chất lượng đô thị tại quận Long Biên, Thủ đô Hà Nội, mà còn không ngừng hoàn thiện hình ảnh là một trong những khu đô thị kiểu mẫu đáng sống nhất Việt Nam.

Tầm nhìn

Là công ty thành viên của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, một trong những thương hiệu bất động sản hàng đầu Việt Nam, CTCP Sài Đồng phấn đấu trở thành một doanh nghiệp mạnh, lấy hoạt động đầu tư – kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược.

Sứ mệnh

Đối với thị trường: Cung cấp các sản phẩm – dịch vụ bất động sản chất lượng cao, mang tính độc đáo và sáng tạo nhằm thỏa mãn tối đa nhu cầu khách hàng.

Đối với nhân viên: Tạo dựng cho cán bộ nhân viên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo; tạo điều kiện thu nhập cao với nhiều cơ hội để phát triển năng lực, đóng góp giá trị và tạo dựng sự nghiệp thành đạt.

Đối với cổ đông: Mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài thông qua việc triển khai chiến lược phát triển kinh doanh, áp dụng thông lệ quản trị doanh nghiệp khoa học theo tiêu chuẩn quốc tế. Đảm bảo và luôn gia tăng các giá trị đầu tư bền vững cho cổ đông.

Đối với xã hội: Hòa hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội; đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng, thể hiện tinh thần trách nhiệm công dân đối với đất nước.

Giá trị cốt lõi

Đầu tư bền vững, lấy khách hàng làm trung tâm.

Coi trọng đẳng cấp, chất lượng.

Đề cao tốc độ, hiệu quả trong công việc.

Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo.

Hiểu rõ sứ mệnh phục vụ và chỉ đảm nhận nhiệm vụ khi có đủ khả năng.

Tập thể đoàn kết, ứng xử nhân văn và coi trọng lòng trung thành.

Thượng tôn pháp luật và kỷ luật.

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp dựa trên khát vọng tiên phong và niềm tự hào về giá trị trí tuệ, bản lĩnh Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh của CTCP Sài Đồng

(cập nhật theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 14 ngày 04/11/2014)

- Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng nhà các loại
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Dịch vụ lưu trú
- Dịch vụ ăn uống
- Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí (trừ loại hình vui chơi, giải trí Nhà nước cấm)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không bao gồm day ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền và phục hồi chức năng, vật lý trị liệu)
- Quảng cáo (trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá)
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác. Chi tiết: Dịch vụ thu tiền đỗ xe
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (trừ dịch vụ bảo vệ)
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

- Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài)
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ các hoạt động Nhà nước cấm và hoạt động của sàn nhảy)
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh
- Tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản
- Giáo dục mầm non
- Giáo dục tiểu học
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông
- Giáo dục nghề nghiệp
- Nuôi trồng thủy sản biển
- Nuôi trồng thủy sản nội địa
- Sản xuất giống thủy sản
- Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước
- Lắp đặt hệ thống điện
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Thu gom rác thải không độc hại
- Trồng các loại hoa, cây cảnh phục vụ nhu cầu sinh hoạt, làm đẹp cảnh quan, môi trường, sinh hoạt văn hoá...
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt
- Bán buôn các loại hoa, cây trồng, cây cảnh
- Bán lẻ các loại hoa, cây trồng, cây cảnh
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
- Hoạt động thể thao khác
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...)
- Dịch vụ ăn uống khác
- Dịch vụ phục vụ đồ uống
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính
- Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư, các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng
- Hoạt động tư vấn quản lý
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh

- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
- Chế biến và bảo quản rau quả
- Bán buôn thực phẩm
- Bán buôn đồ uống
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh
- Chi tiết: Bán lẻ đồ uống có cồn: rượu mạnh, rượu vang, bia; Bán lẻ đồ không chứa cồn: các loại đồ uống nhẹ, có chất ngọt, có hoặc không có ga như: coca cola, pépsi cola, nước cam, chanh, nước quả khác...; Bán lẻ nước khoáng thiên nhiên hoặc nước tinh khiết đóng chai khác; Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh
- Chi tiết: Bán lẻ thuốc lá
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
- Vận tải hành khách đường bộ khác
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí
- Chi tiết: Tổ chức các buổi trình diễn của các ban nhạc, dàn nhạc, sự kiện văn hóa, biểu diễn nghệ thuật, thời trang, hội họa; Hoạt động của các nghệ sỹ, nhạc sỹ, nhà diễn thuyết, hùng biện hoặc dẫn chương trình, người thiết kế sân khấu; Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác
- Chi tiết: Hoạt động phiên dịch

3. Quá trình phát triển

CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng được thành lập vào tháng 9/2009, với mức vốn điều lệ ban đầu là 500 tỷ đồng, hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng và dịch vụ giải trí. Tháng 6/2012, Công ty tăng vốn điều lệ lên 1.200 tỷ đồng thông qua phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Là đơn vị thành viên của Tập đoàn Vingroup – một trong những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam, CTCP Sài Đồng được thừa hưởng những lợi thế sẵn có cả về kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, cùng đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm trong điều hành và quản lý các dự án lớn, và đặc biệt là uy tín thương hiệu của Tập đoàn Vingroup.

CTCP Sài Đồng là chủ đầu tư của Dự án khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside tại quận Long Biên, Hà Nội. Vinhomes Riverside là dự án khu đô thị hiện đại kiểu mẫu được thiết kế và xây dựng theo mô hình của thành phố Venice (Ý), là sự kết nối thông minh giữa các căn biệt thự bên sông, được thiết kế theo phong cách Tân cổ điển lãng mạn và cụm công trình chức năng tiện ích bao gồm: Trung tâm thương mại Vincom Long Biên với khu vui chơi giải trí rộng lớn; Khu ẩm thực phong phú; Hệ thống trường phổ

thông, Trường mầm non; sân chơi ngoài trời dành cho trẻ em; bể bơi ngoài trời; Sân tập golf tiêu chuẩn quốc tế; Khu thể thao phức hợp ngoài trời; Trung tâm hội nghị quốc tế và các nhà hàng ẩm thực nổi tiếng... cùng chuỗi công viên cây xanh, hồ nước.

Được khởi công từ ngày 12/05/2011, đến nay, Vinhomes Riverside đã hoàn thiện hầu hết các hạng mục, trở thành một khu đô thị hoàn chỉnh với đầy đủ hệ thống hạ tầng, tiện ích. Bên cạnh đó, CTCP Sài Đồng cũng đang nghiên cứu, phối hợp với các đối tác và có kế hoạch đầu tư vào một số dự án bất động sản giàu tiềm năng khác.

4. Sự kiện nổi bật trong năm 2014

Ngày 29/3/2014: Cùng với các dự án khác của Vingroup, Vinhomes Riverside thực hiện chương trình “Hành động Xanh” hưởng ứng Giờ Trái Đất năm 2014. Ban Quản lý tiết giảm sử dụng điện ở các khu vực công cộng như quảng trường, công, đèn đường, các điểm trang trí, biển quảng cáo, lounge, hành lang, thang máy; đồng thời, kêu gọi tất cả cư dân cùng tham gia hưởng ứng Giờ Trái đất.

Ngày 23/08/2014: Giải bơi thường niên Thanh Thiếu niên Vinhomes Riverside 2014 giữa các cư dân nhí Vinhomes Riverside đã diễn ra. Đây là hoạt động giải trí, rèn luyện thể lực, thể chất đã được tổ chức rất thành công trong hai năm qua, nhằm góp phần nâng cao sức khỏe và đẩy mạnh phong trào rèn luyện sức khỏe cho thanh, thiếu niên khu đô thị Vinhomes Riverside.

Ngày 22/08/2014: Công ty TNHH Kinh doanh và quản lý bất động sản Vinhomes (“Vinhomes”) – đại diện chủ đầu tư khu đô thị Vinhomes Riverside đã chính thức bàn giao hàng trăm Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (“Sổ đỏ”) cho khách hàng – mở đầu cho giai đoạn hoàn thiện toàn bộ thủ tục pháp lý cho các chủ sở hữu Vinhomes Riverside và mang đến sự yên tâm tuyệt đối cho cư dân.

Ngày 27/08/2014: CTCP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Sài Đồng (SDI) thông báo nhận chuyển nhượng cổ phần của CTCP bất động sản Hồng Ngân để tiến tới sở hữu 98,99% vốn.

Ngày 28/09/2014: Giải cờ tướng – cờ vua Vinhomes 2014 đã diễn ra tại khu đô thị Vinhomes Riverside. Giải là sự kiện hàng năm, không chỉ làm phong phú thêm đời sống tinh thần của cư dân, mà còn góp phần xây dựng cộng đồng cư dân Vinhomes Riverside thanh lịch, văn minh.

Ngày 20/12/2014: Khai trương Trung tâm Ẩm thực, hội nghị và giải trí quốc tế Almaz tại Vinhomes Riverside.

Tháng 12/2014: Công bố chương trình tri ân khách hàng đã về ở và khuyến khích khách hàng về ở sớm tại Vinhomes Riverside với hàng loạt gói ưu đãi lớn.

5. Danh sách công ty thành viên đến hết ngày 31/12/2014

5.1 Công ty mẹ: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP

Địa chỉ: Số 7 Đường Bằng Lăng 1, khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội

Vốn điều lệ: 14.545.550.980.000 đồng (căn cứ theo Giấy chứng nhận ĐKDN do Phòng ĐKKD – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hà Nội cấp thay đổi lần 55 được cấp ngày 18 tháng 11 năm 2014)

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 94% Vốn điều lệ CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng, tương đương 1.128.003.000.000 đồng.

Tập đoàn Vingroup đã góp toàn bộ số vốn trên cho CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Đến nay, Tập đoàn Vingroup đang nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối.

5.2 Công ty con: Công ty cổ phần bất động sản Hồng Ngân (“Công ty Hồng Ngân”)

Địa chỉ: Số 31 Ngõ Giếng, phố Đông Các, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ: 1.300.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 98,99% Vốn điều lệ Công ty cổ phần bất động sản Hồng Ngân, tương đương 1.286.950.000.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

5.3 Công ty con: Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO

Địa chỉ: Số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ: 247.596.000.000 đồng

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 70% Vốn điều lệ Công ty TNHH Hợp tác kinh doanh và phát triển ISADO, tương đương 173.317.200.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

6. Tóm tắt tình hình các chỉ tiêu tài chính cơ bản 2014.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	2014	2013	2012
Doanh thu thuần	8.088.609.894.087	5.019.108.960.264	3.501.825.036.128
Doanh thu tài chính	161.752.518.686	204.348.992.947	145.175.151.834
Lợi nhuận hoạt động	1.861.716.323.248	1.346.737.983.061	973.272.089.415
Lợi nhuận trước thuế	1.861.964.917.583	1.501.411.991.086	643.492.764.639
Lợi nhuận sau thuế	1.418.704.982.306	1.159.990.369.535	309.813.395.637
Tài sản ngắn hạn	3.456.994.424.776	7.381.433.059.377	5.637.587.056.198
Tài sản dài hạn	6.871.624.271.736	5.226.288.003.714	5.541.680.235.400
Tổng tài sản	10.328.618.696.512	12.607.721.063.091	11.179.267.291.598
Nợ phải trả	7.521.909.485.027	9.815.032.802.570	9.546.569.400.612
Vốn chủ sở hữu	2.782.953.555.263	2.789.515.112.655	1.629.643.594.993
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	23,02	26,83	27,79
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	17,54	23,11	8,85
LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	50,98	41,58	19,01

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, 2013 và 2014

7. Định hướng phát triển của Công ty

Xây dựng và phát triển Vinhomes Riverside thành khu đô thị sinh thái đẳng cấp với đầy đủ các tiện ích là nhiệm vụ hàng đầu của Công ty. Không dừng lại ở việc kiến tạo và xây dựng khu đô thị, công ty còn thiết lập những hoạt động cộng đồng nhằm tạo nên nếp sống văn minh lành mạnh, đồng thời kết nối các cư dân, tạo nên một phong cách sống mới chan hòa và thân ái.

Với mục tiêu không ngừng gia tăng tiện ích cho cư dân, Công ty đã hoàn thiện và đưa vào hoạt động Trung tâm Âm thực, hội nghị và giải trí quốc tế Almaz tháng 12/2014. Từ đó đến nay, Công ty luôn củng cố và hoàn thiện hoạt động kinh doanh dịch vụ, nhằm mục đích mang đến cho cư dân của Vinhomes

Riverside nói riêng và người dân Thủ đô nói chung địa điểm vui chơi, giải trí, thưởng thức ẩm thực thực sự đẳng cấp và mới lạ.

Ngoài ra, Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm những dự án tiềm năng có tỷ suất sinh lời tốt, mang lại lợi ích cao cho nhà đầu tư.

III. CÁC BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Tổng quan tình hình kinh tế 2014

Kinh tế Việt Nam trong năm 2014 đã có những tín hiệu phục hồi rõ rệt. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tăng trưởng 5,98%, cao nhất kể từ năm 2012. Lạm phát được kiểm soát thành công với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng thấp 1,84% so với năm 2013 – mức tăng thấp nhất 13 năm, góp phần quan trọng giúp các doanh nghiệp giảm chi phí đầu vào, hạ giá thành sản phẩm, kích thích tiêu dùng, thúc đẩy tăng trưởng.

Cùng với sự phục hồi của nền kinh tế, thị trường bất động sản cũng sôi động trở lại. Tồn kho bất động sản tiếp tục giảm. Lượng giao dịch gia tăng ở tất cả các phân khúc, đặc biệt là trong nửa cuối năm 2014. Các chuyên gia trong ngành nhận định, thị trường bất động sản 2014 đã qua “đáy” và đang trong xu hướng đi lên.

Trong phân khúc bất động sản cao cấp và hạng sang, giá trên thị trường thứ cấp đã tăng trở lại do nguồn cung đang dần hạn chế. Những dự án của các chủ đầu tư uy tín, tiềm lực mạnh, được trang bị hệ thống hạ tầng tiện ích đầy đủ luôn nhận được sự quan tâm của khách hàng.

Đây có thể coi là một tín hiệu tích cực để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng tiếp tục có những chiến lược hoạt động phù hợp, nâng cao kết quả đầu tư, kinh doanh.

Năm 2014: Tăng cường chất lượng dịch vụ và đẩy mạnh thu tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Năm 2014, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của CTCP Sài Đồng đạt 103% kế hoạch với 8.089 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1.418 tỷ đồng. Kết quả này có được chủ yếu nhờ hoạt động chuyển nhượng đất xây biệt thự. Chỉ sau 4 năm phát triển, các hạng mục của dự án Vinhomes Riverside đã được hoàn tất, quần thể biệt thự đã hoàn thành 100% phần thô, bàn giao để khách hàng hoàn thiện và chuyển đến sinh sống. Các tiện ích được đưa vào sử dụng tại Vinhomes Riverside bao gồm: hai cụm hồ bơi ngoài trời, Trường Quốc tế BVIS (British Vietnamese International School), Sân tập golf Vinhomes Riverside – Golf Club, trường Mầm non Vinschool, hệ thống lọc nước sinh hoạt siêu sạch. Đặc biệt, khu dịch vụ tiện ích cao cấp Almaz bao gồm trung tâm hội nghị, quần thể nhà hàng, hầm rượu, khu vui chơi giải trí được đưa vào hoạt động là điểm nhấn tạo nên sự hoàn hảo tuyệt đối cho Vinhomes Riverside, khiến cho nơi đây không chỉ là khu đô thị đẳng cấp, mà còn bao gồm các tiện ích tối ưu phục vụ trọn vẹn bất cứ nhu cầu nào của người dân.

Với thiết kế ưu việt về kiến trúc, cảnh quan, Vinhomes Riverside đã đạt được hàng loạt giải thưởng uy tín trong nước và quốc tế gồm: Giải thưởng “Kiến trúc xanh Việt Nam”; giải thưởng “Dự án Biệt thự tốt nhất Việt Nam” tại Lễ trao tặng Giải thưởng bất động sản Đông Nam Á được tổ chức tại Singapore năm 2012; giải thưởng “Dự án Phục hợp tốt nhất Châu Á – Thái Bình Dương 2013” thuộc hệ thống Giải thưởng bất động sản Quốc tế (International Property Awards). Các giải thưởng danh giá này là động lực để chủ đầu tư tiếp tục nâng cấp dịch vụ của khu đô thị.

Về hoạt động quản lý khu đô thị, trong năm 2014, CTCP Sài Đồng đã hoàn thành chuyển giao hoạt động quản lý khu đô thị Vinhomes Riverside cho Công ty Vinhomes và chuyển giao hoạt động bảo vệ sang

Công ty Bảo vệ Vincom (là các công ty con của Tập đoàn Vingroup) nhằm chuyên nghiệp hóa và nâng cao chất lượng dịch vụ của các hoạt động này theo tiêu chuẩn cao cấp của Tập đoàn.

Khẳng định uy tín của công ty trên thị trường

Sau hơn 5 năm thành lập và phát triển, uy tín của Công ty đã dần được khẳng định trên thị trường. Trong năm 2015, Công ty tiếp tục phát huy những thế mạnh cạnh tranh, đó là:

- Là đơn vị thành viên của Tập đoàn Vingroup – một trong những thương hiệu uy tín hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản cao cấp ở Việt Nam nói riêng và là một trong những tập đoàn kinh tế tư nhân đa ngành lớn nhất Việt Nam nói chung, đã góp phần quảng bá và mang lại giá trị thương hiệu cho những sản phẩm của Công ty trong lĩnh vực bất động sản sinh thái;
- Chất lượng biệt thự tốt nhất, dịch vụ hậu mãi chu đáo, phong cách phục vụ khách hàng chuyên nghiệp cùng với mức giá cạnh tranh;
- Đội ngũ Ban quản lý dự án có chuyên môn và kinh nghiệm cao, cùng với sự hỗ trợ của các Công ty tư vấn chuyên nghiệp, góp phần đem lại một môi trường tốt nhất;
- Công ty có quy trình, quy chế làm việc hiệu quả, bộ máy quản lý tinh gọn, nhạy bén, đội ngũ cán bộ công nhân viên tay nghề cao, cùng với các mối quan hệ chặt chẽ với các đối tác kinh doanh bất động sản có tên tuổi của Tập đoàn Vingroup.
- Công ty tiên phong trên thị trường luôn nghiên cứu và tìm kiếm các dự án và cơ hội đầu tư hiệu quả, cụ thể trong năm 2014 nhận sở hữu thành công hai dự án mới “Green City – Từ Liêm” và Khu công viên – Hồ điều hòa phía Bắc và phía Nam nghĩa trang Mai Dịch.

Năm 2015: Phát huy sức mạnh nội tại

Trên đà tăng trưởng của năm 2014, kinh tế trong nước được đánh giá sẽ tiếp tục tăng trưởng với tốc độ ổn định trong năm 2015. Đối với thị trường bất động sản, thị trường năm 2014 được đánh giá là đã xuống “đáy” và sẽ đi lên trong 2015. Năm 2015 cũng được kỳ vọng sẽ là năm thị trường bất động sản được hưởng lợi và hỗ trợ từ một loạt các bộ luật, quy định được Quốc hội và Chính phủ thông qua. Đặc biệt Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được Quốc Hội thông qua trong năm 2014 và sẽ có hiệu lực từ ngày 1/7/2015, mở rộng điều kiện cho người nước ngoài mua và sở hữu bất động sản tại Việt Nam – sẽ là cơ sở để thu hút dòng tiền đổ về thị trường bất động sản.

Những tín hiệu tích cực trên chính là cơ hội nhưng cũng đồng thời là thách thức đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản. Ban lãnh đạo CTCP Sài Đồng khẳng định sẽ tiếp tục tập trung phát huy sức mạnh nội lực để hướng tới mục tiêu phát triển bền vững.

Năm 2015, bên cạnh nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục bổ sung, hoàn thiện các công trình hạ tầng, tiện ích của Vinhomes Riverside, Công ty sẽ chú trọng nâng cấp chất lượng, phát huy khả năng tổ chức quản lý, vận hành khu đô thị một cách chuyên nghiệp, nâng cao chất lượng dịch vụ, đưa Vinhomes Riverside thành một khu đô thị sinh thái đẳng cấp kiểu mẫu tại Việt Nam và khu vực. Tiếp nối thành công của dự án Vinhomes Riverside, Công ty sẽ đẩy mạnh tiến độ, triển khai thực hiện phát triển hiệu quả hai dự án “Green City – Từ Liêm” và Khu công viên – Hồ điều hòa phía Bắc và phía Nam nghĩa trang Mai Dịch.

2. Báo cáo của Ban Giám đốc

Tổng doanh thu năm 2014 đạt 8.089 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đạt hơn 8.029 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 99,3% trong tổng doanh thu, là hoạt động kinh doanh cốt lõi. Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan đạt hơn 59 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 0,7% tổng doanh thu. Lợi nhuận sau thuế đạt 1.418 tỷ đồng, tăng trưởng 22% so với năm 2013.

Chỉ tiêu	Năm 2014 (đồng)	Năm 2013 (đồng)	Tăng trưởng (%)
Tổng doanh thu	8.088.609.894.087	5.019.108.960.264	61
Lợi nhuận trước thuế	1.861.964.917.583	1.501.411.991.086	24
Lợi nhuận sau thuế	1.418.704.982.306	1.159.990.369.535	22

Trong năm 2014, Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất cho toàn bộ dự án Vinhomes Riverside. Các khoản đầu tư lớn liên quan đến dự án Vinhomes Riverside của Công ty tính đến hết năm 2014 như sau:

Các hạng mục đầu tư lớn đến 31/12/2014	Tỷ đồng
Biệt thự	3.359
Khu H1-BV ⁽¹⁾	174
Khách sạn văn phòng	863
Khu phức hợp E6	139
Trung tâm thương mại	506
Trường học	436
Khu ẩm thực cao cấp	682
Tổng	6.159

(1) Chỉ bao gồm chi phí GPMB và giá trị hạ tầng được phân bổ.

Hoạt động chuyển nhượng cổ phần

Trong năm 2014, công ty đã thực hiện những hoạt động chuyển nhượng cổ phần như sau:

Ngày 9/7/2014, công ty chuyển nhượng 73,51% cổ phần trong Công ty Việt Thành – Sài Đồng, thu về 167 tỷ đồng, lãi 24 tỷ đồng, ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính.

Ngày 10/9/2014, công ty đã hoàn tất việc mua lại cổ phần của Công ty Hồng Ngân với giá trị giao dịch là 2.316 tỷ đồng. Tại ngày 31/12/2014, Công ty đã nắm giữ 98,99% quyền biểu quyết trong công ty con này, tiếp tục phát triển dự án bất động sản Green City có diện tích 176.300m² tại Cầu Diễn, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2014

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2013	Năm 2012
Cơ cấu tài sản				
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	66,53	41,45	49,57
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	33,47	58,55	50,43

Cơ cấu nguồn vốn

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2013	Năm 2012
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	72,83	77,85	85,40
Vốn chủ SH/Tổng nguồn vốn	%	26,94	22,13	14,58
Khả năng thanh toán				
Khả năng thanh toán nhanh	lần	0,34	0,33	0,47
Khả năng thanh toán ngắn hạn	lần	0,52	0,96	0,94
Tỷ suất lợi nhuận				
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	13,74	9,20	2,77
Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	17,54	23,11	8,85
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ SH	%	50,98	41,58	19,01

Những thay đổi chủ yếu trong năm

Tài sản:

Tổng tài sản năm 2014 của Công ty là 10.328 tỷ đồng, giảm 2.279 tỷ đồng do các nguyên nhân sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 300 tỷ đồng
- Các khoản đầu tư ngắn hạn tăng 997 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 62 tỷ đồng
- Hàng tồn kho giảm 4.580 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác tăng 21 tỷ đồng
- Tài sản cố định và xây dựng dở dang tăng 1.238 tỷ đồng
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng 308 tỷ đồng
- Tài sản dài hạn khác tăng 99 tỷ đồng

Khoản biến động lớn là giảm hàng tồn kho 4.580 do năm 2014 Công ty hạch toán bàn giao số lượng lớn hạ tầng biệt thự cho khách hàng. Tài sản cố định và xây dựng dở dang tăng 1.238 tỷ do phần lớn là Công ty đã đầu tư, hoàn thiện và đưa vào sử dụng khu Trung tâm Âm thực, hội nghị và giải trí quốc tế Almaz.

Nguồn vốn:

Biến động nguồn vốn trong năm của Công ty phân bố đều cho nợ ngắn hạn, nợ dài hạn, chi tiết như sau:

Năm 2014 nợ ngắn hạn giảm 1.095 tỷ cụ thể là:

- Vay ngắn hạn giảm 1.857 tỷ đồng
- Phải trả người bán tăng 150 tỷ đồng
- Người mua ứng trước giảm 4.126 tỷ đồng
- Thuế và các khoản phải nộp giảm 130 tỷ đồng
- Chi phí phải trả tăng 641 tỷ đồng
- Các khoản phải trả khác tăng 4.227 tỷ đồng

Về nợ dài hạn: Trong năm 2014 Công ty đã trả trái phiếu Techcombank 1.000 tỷ đồng và chuyển sang nợ ngắn hạn 195 tỷ nên giảm 1.195 tỷ.

Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2014 giảm gần 7 tỷ do trong năm Công ty đã thực hiện chia cổ tức 1.425 tỷ làm giảm vốn chủ và lợi nhuận sau thuế là 1.418 tỷ làm tăng vốn chủ.

Chia cổ tức:

Trong năm 2014, tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đạt gần 1.581 tỷ đồng, toàn bộ lợi nhuận còn lại dự kiến sẽ chia cổ tức trong năm 2015.

Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước

- Tính đến hết năm 2014, Công ty đã nộp 6.126 tỷ đồng bằng tiền mặt tiền sử dụng đất cho dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside, số tiền sử dụng đất còn lại được bù trừ và dự án làm đường BT giai đoạn 1 là 504 tỷ đồng và BT giai đoạn 2 là 406 tỷ đồng.
- Tổng số thuế TNDN phải nộp nhà nước của Công ty trong năm nay là 439 tỷ đồng, số đã nộp là 428 tỷ đồng, còn phải nộp 11 tỷ đồng.
- Số thuế VAT được khấu trừ đến 31/12/2014 là 76 tỷ.
- Các loại thuế khác phải nộp trong năm 2014 là 10 tỷ đồng và Công ty cũng đã hoàn tất nghĩa vụ nộp của các khoản thuế này trong năm.

Tổng số tiền thù lao của các thành viên HĐQT và BGD trong năm 2014 là 487.230.000 đồng.

Phương hướng kinh doanh năm 2015

Trong năm 2015, CTCP Sài Đồng sẽ tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng các công trình, cơ sở hạ tầng và dịch vụ tại Vinhomes Riverside để đưa dự án xứng tầm khu đô thị kiểu mẫu tại Việt Nam và khu vực.

Đối với mảng kinh doanh TTTM, Công ty sẽ thu hút thêm khách thuê, phối hợp với các gian hàng tổ chức nhiều chương trình, sự kiện hấp dẫn.

Ngoài ra, CTCP Sài Đồng đang nỗ lực đưa khu đô thị Vinhomes Riverside trở thành nơi hội tụ của các tiện ích đẳng cấp nhất, trở thành điểm đến mới cho giới sành điệu Hà Thành. Song song với mục tiêu hoàn thiện tiện ích cho cư dân, Công ty cũng chú trọng đến việc hoàn thiện dịch vụ của khu Almaz để nâng cao hiệu suất kinh doanh của trung tâm hội nghị đẳng cấp này.

Nối tiếp thành công của dự án đầu tay Vinhomes Riverside, Công ty đang tiếp tục nghiên cứu và đánh giá tiềm năng của các dự án khác để đi đến quyết định đầu tư xây dựng, nhằm xây dựng cho đất nước những công trình ý nghĩa và mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

3. Quản trị doanh nghiệp**Hoạt động của Hội đồng Quản trị**

Kiểm soát hoạt động của Ban Giám đốc Công ty trong các công tác chính sau:

- Giám sát công tác chỉ đạo và triển khai thực hiện Dự án của Công ty nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành đúng thời hạn đã đưa ra.
- Giám sát công tác lập Báo cáo thường niên, Báo cáo tài chính năm của Công ty đúng theo quy định.
- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014 vào ngày 24/5/2014.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.
- Giám sát hoạt động quản lý của Ban Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra trong năm 2014.

Hội đồng Quản trị chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị.

Trong năm 2014, Hội đồng Quản trị đã ban hành các Quyết định sau đây:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	02/01/2014	Bổ nhiệm Kế toán trưởng mới của Công ty
2	02/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	02/01/2014	Miễn nhiệm Kế toán trưởng Công ty
3	03/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	07/3/2014	Thông qua việc chia cổ tức năm 2013 bằng tiền mặt cho các cổ đông Công ty
4	04/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	21/3/2014	Điều chỉnh loại chứng khoán cho cổ đông Công ty
5	05/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	25/3/2014	Phê duyệt việc ký kết các tài liệu liên quan đến giao dịch chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng
6	06/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	14/4/2014	Xin gia hạn họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014
7	07/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	19/4/2014	Triệu tập cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014
8	08/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	19/4/2014	Thành lập Ban Tổ chức họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014
9	09/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	19/4/2014	Thành lập Ban Kiểm tra tư cách cổ đông – Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2014
10	10/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	29/5/2014	Thông qua kế hoạch chi trả cổ tức bằng tiền cho các cổ đông Công ty từ lợi nhuận lũy kế sau thuế năm 2013
11	11/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	25/6/2014	Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
12	11A/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	14/8/2014	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty
13	12/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	18/8/2014	Rút thế chấp tài sản bảo đảm cho trái phiếu
14	13/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	18/8/2014	Phê duyệt việc mua lại trái phiếu trước hạn
15	14/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	18/8/2014	Phê duyệt giao dịch của Công ty
16	15/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	05/9/2014	Thành lập chi nhánh ALMAZ
17	15A/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	05/9/2014	Bổ nhiệm Giám đốc chi nhánh ALMAZ
18	16/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	13/9/2014	Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
19	17/2014/QĐ-HĐQT-	20/9/2014	Bổ nhiệm lại Tổng Giám đốc Công ty

	SAIDONG URBAN JSC		
20	18/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	30/9/2014	Phê chuẩn và ủy quyền một số công việc cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty
21	19/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	04/12/2014	Chuyển nhượng các công trình xây dựng trên đất
22	20/2014/QĐ-HĐQT- SAIDONG URBAN JSC	29/12/2014	Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản

Hoạt động của Ban Kiểm Soát

Đánh giá tình hình tài chính của Công ty:

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2014, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2014 đến 31/12/2014, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành.

Đánh giá việc tuân thủ pháp luật, thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) và Hội đồng Quản trị (“HĐQT”):

Ban Kiểm soát đánh giá các hoạt động của Công ty trong năm 2014 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT cũng được giám sát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng đề ra. Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm của mình, Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT, Ban Giám đốc và các phòng ban liên quan đã tổ chức thực hiện tốt và không để xảy ra thiếu sót hay vi phạm nào lớn ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty.

Công tác giám sát, kiểm tra thực hiện quy chế quản trị nội bộ Công ty:

Nhờ việc thực hiện nghiêm túc quy chế quản trị Công ty, HĐQT đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm qua, Ban Kiểm soát cũng đã đẩy mạnh kiểm tra, kiểm soát việc tuân thủ quy chế hoạt động, nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát, đặc biệt là với các giao dịch trọng yếu và giao dịch với các bên liên quan.

Thay đổi nhân sự và Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

- Miễn nhiệm KTT – Bà Chu Thị Thủy từ ngày 02/01/2014
- Bổ nhiệm KTT – Bà Nguyễn Thị Hoài từ ngày 02/01/2014
- Miễn nhiệm TV HĐQT kiêm Phó Chủ tịch HĐQT – Ông Nguyễn Quốc Bình từ ngày 14/8/2014
- Miễn nhiệm TV HĐQT – Bà Đoàn Thị Kim Oanh từ ngày 14/8/2014
- Miễn nhiệm TBKS – Bà Trần Thị Vân Thanh từ ngày 14/8/2014
- Miễn nhiệm Phó TGD – Ông Hoàng Quốc Quân từ ngày 14/8/2014
- Bầu bổ sung TVBKS – Ông Đinh Ngọc Lân từ ngày 27/11/2014
- Miễn nhiệm TV HĐQT kiêm Chủ tịch HĐQT – Ông Vũ Đức Thế từ ngày 03/02/2015
- Bầu bổ sung TVHĐQT – Bà Mai Hương Nội từ ngày 03/02/2015

4. Quản lý rủi ro

Tại CTCP Sài Đồng, Ban lãnh đạo luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn để quản trị rủi ro. Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Một số rủi ro có thể ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Với nền kinh tế còn phải đối mặt với nhiều khó khăn như Việt Nam và Chính phủ còn nhiều thay đổi về chính sách tiền tệ, chính sách ngoại hối, Ban giám đốc công ty đặc biệt quan tâm chú trọng đến việc quản lý và phòng ngừa rủi ro thị trường.

Rủi ro thị trường bao gồm:

- Rủi ro lãi suất: do những biến động của lãi suất thị trường tiền tệ trong nước và quốc tế.
- Rủi ro ngoại tệ: do những biến động của tỷ giá hối đoái.
- Rủi ro về giá cổ phiếu: do tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư.
- Rủi ro về giá hàng hóa: do biến động giá cả thị trường của các loại vật tư, công cụ, dụng cụ.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản cho vay.

Ban Giám đốc Công ty lên phương án trích lập dự phòng cho các khoản phải thu khách hàng dựa trên đánh giá chất lượng tín dụng của từng khách hàng. Tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Ban giám đốc quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng và các khoản trái phiếu doanh nghiệp dài hạn để đảm bảo các khoản vay/trái phiếu này sẽ được hoàn trả sau khi hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động.

Rủi ro khác

Các rủi ro khác về cơ bản là những rủi ro bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các rủi ro về lũ lụt, động đất, núi lửa, bạo động, chiến tranh, đình công... sẽ có thể gây ra những thiệt hại, mất mát to lớn về con người, tài sản cũng như ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của các doanh nghiệp, trong đó có CTCP Sài Đồng.

IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Vinhomes Riverside

Vinhomes Riverside nằm trên khu đất rộng hơn 183 ha và đang được phát triển thành khu đô thị sinh thái cao cấp trải rộng trên ba phường Việt Hưng, Phúc Lợi và Giang Biên của Quận Long Biên, Hà Nội. Cách Hồ Hoàn Kiếm chưa đầy 6,5 km, cách đường cao tốc lên cầu Vĩnh Tuy và cầu Chương Dương 2,3 km và 5,5 km, dự án có thể kết nối linh hoạt với các công trình trọng điểm của Thủ đô. Dự án nằm giữa sông Đuống và sông Hồng tiếp giáp với Quốc lộ 5, kết nối Hà Nội với các tỉnh thành lân cận bao gồm Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên và Quảng Ninh. Dự án là một khu phức hợp gồm nhiều biệt thự cao cấp, TTTM sang trọng, bệnh viện và trường học quốc tế, các công trình vui chơi giải trí công cộng, tổ hợp thể thao và spa, tạo ra một không gian sống, nghỉ ngơi và giải trí lý tưởng cho cộng đồng.

Đến thời điểm 31/12/2014, hầu hết các hạng mục của dự án đã được hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động. TTTM Vincom Long Biên, Hà Nội (“Vincom Long Biên”) – khu mua sắm sang trọng nằm trong khuôn viên dự án – hội tụ các gian hàng cao cấp, siêu thị VinMart rộng lớn với hàng ngàn mặt hàng cùng trung tâm vui chơi giải trí, giáo dục thể chất cho trẻ em, thế giới ẩm thực phong phú, khu gym và cụm rạp chiếu phim hiện đại... góp phần thỏa mãn nhu cầu mua sắm và giải trí của mọi đối tượng khách hàng. Tại thời điểm ngày 31/12/2014, cấu phần TTTM Vincom Long Biên thuộc sở hữu của Công ty CP Vincom Retail, một công ty con khác của Tập đoàn Vingroup. Khu biệt thự cao cấp của dự án được thiết kế theo phong cách tân cổ điển với hệ thống sông đào trong xanh, vườn cây sinh thái bao quanh tạo thành một quần thể kiến trúc, cảnh quan lãng mạn. Hầu hết biệt thự ở Vinhomes Riverside đều có một mặt hướng sông và được xây dựng theo những tiêu chuẩn kỹ thuật hiện đại nhất.

Nhằm nâng cao hơn nữa đẳng cấp và dịch vụ tiện ích cho khu đô thị Vinhomes Riverside, đáp ứng các nhu cầu giải trí, ẩm thực, thụ hưởng văn hóa của cư dân và khách hàng, Công ty đã triển khai xây dựng Trung tâm Âm thực, hội nghị và giải trí quốc tế Almaz từ cuối năm 2013 và đưa vào hoạt động trong quý IV/2014. Almaz gồm hệ thống phòng hội nghị quốc tế, chuỗi nhà hàng sang trọng, khu giải trí và khu phố mua sắm đẳng cấp. Trong đó, Trung tâm hội nghị Almaz Convention Center có quy mô hơn 4.400m², sức chứa tối đa lên đến hơn 1.600 người. Tùy vào nhu cầu, khách hàng có thể lựa chọn đa dạng diện tích các phòng sự kiện từ 70m² đến 1.100m². Đặc biệt, khung cảnh thiên nhiên tươi đẹp và khoáng đạt của khu đô thị bên sông Vinhomes Riverside cũng khiến Almaz Convention Center trở thành sự lựa chọn lý tưởng cho các hoạt động văn hóa đa dạng, nghệ thuật lịch lãm và tiệc cưới lãng mạn.

Khu ẩm thực gồm các nhà hàng cao cấp tại Almaz là nơi khách hàng thưởng thức ẩm thực độc đáo từ nhiều nước trên thế giới như châu Âu, Trung Quốc, Nhật Bản và Việt Nam. Nổi bật và độc đáo nhất tại khu ẩm thực là Nhà hàng TungLok Heen – thương hiệu ẩm thực Trung Hoa được biết đến rộng rãi tại Singapore, Nhật Bản, Trung Quốc, Indonesia, Ấn Độ... Lần đầu tiên đến Việt Nam, Tung Lok Heen đã chọn Almaz là nơi duy nhất để ra mắt công chúng Hà Nội.

Bên cạnh khu hội nghị, ẩm thực, điều góp phần làm nên nét độc đáo của Almaz là không gian giải trí sang trọng và tao nhã Amber Wine Lounge – Hàm rượu hồ phách của Almaz, nơi hội tụ bộ sưu tập rượu nổi tiếng. Ngoài ra, khách hàng cũng sẽ được thưởng thức âm nhạc du dương lãng mạn và thưởng thức không gian ngoài trời đầy lãng mạn tại Sapphire Skybar; thư giãn tại Almaz Karaoke, Almaz Bowling... Việc đưa hạng mục siêu sang này vào hoạt động mang đến cho cư dân Vinhomes Riverside nói riêng và người dân Hà Nội nói chung một địa chỉ ẩm thực và giải trí tuyệt hảo.



Dự án “Green City – Từ Liêm” (Khu đô thị chức năng Thành phố Xanh)

Dự án “Green City – Từ Liêm” (Khu đô thị chức năng Thành phố Xanh), với quy mô 17,6 ha được quy hoạch với mục tiêu hình thành một khu đô thị sẽ mang đến cuộc sống hiện đại, tiện nghi cùng đầy đủ khu chức năng bao gồm nhà vườn, biệt thự, căn hộ, trung tâm thương mại, trường học, bãi đỗ xe và khu công cộng. Đặc biệt, “Green City - Từ Liêm” còn sở hữu vị trí thuận lợi cho tiềm năng phát triển, phía Bắc giáp Công ty Cao su Hà Nội, phía Nam giáp dân cư thị trấn Cầu Diễn, phía Đông giáp Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, phía Tây giáp sông Nhuệ. Những lợi thế trên sẽ mang đến một khu đô thị mới xanh, cao cấp và hiện đại nằm tại khu vực giao thông thuận tiện tại cửa ngõ phía Tây của Thủ đô.

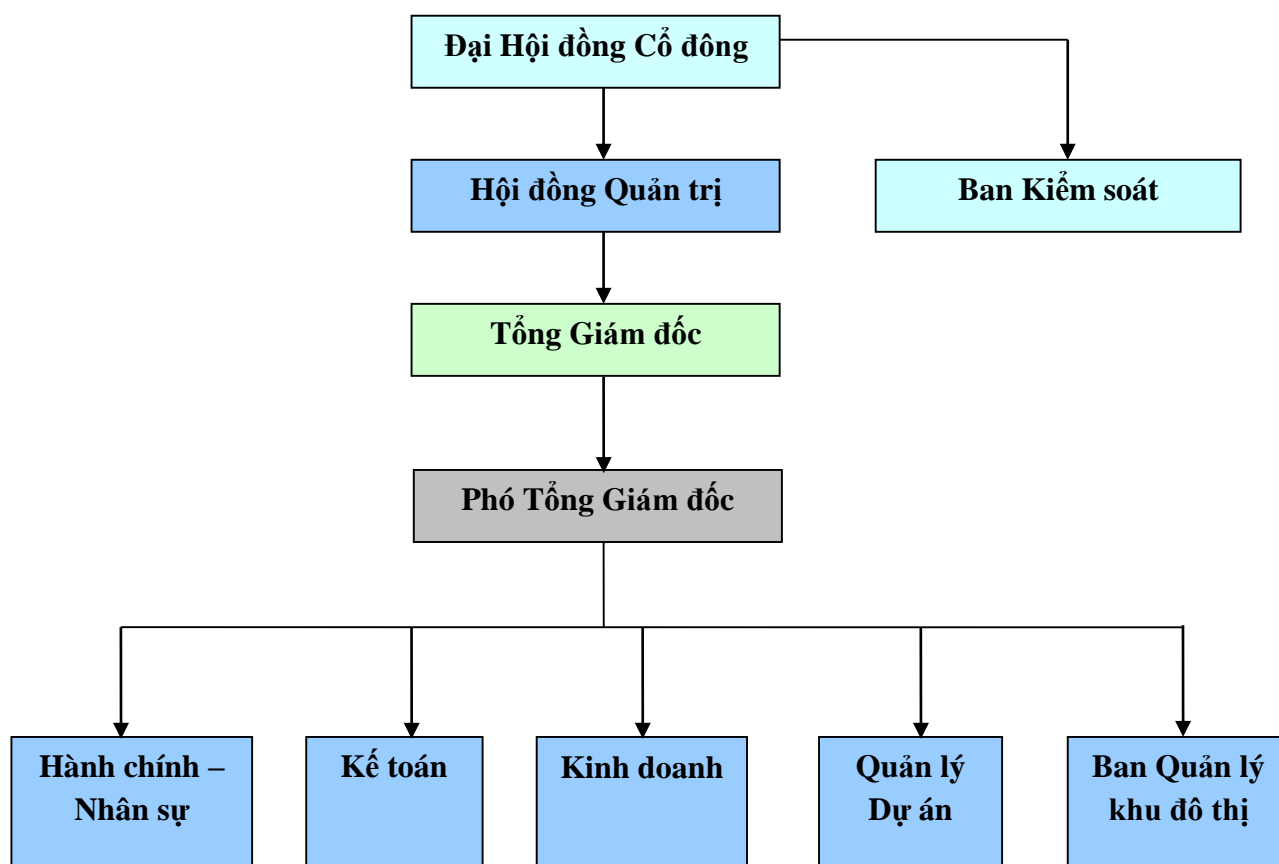
Đến thời điểm 31/12/2014, việc giải phóng mặt bằng dự án “Green City - Từ Liêm” vẫn đang triển khai theo đúng tiến độ đề ra.

Khu công viên hồ điều hòa phía Bắc và phía Nam nghĩa trang Mai Dịch

Dự án có diện tích 15 ha nằm tại phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy và phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, bao gồm Công viên cây xanh và hồ điều hòa và đường Quy hoạch. Đây là dự án BT với mục tiêu điều hòa môi trường sinh thái trong khu vực.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức Công ty



2. Tóm tắt lý lịch ban điều hành

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Thiệu Hoa – Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Thiệu Hoa là Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh. Từ năm 1987 đến 2002, ông Hoa phụ trách công tác xuất nhập khẩu tại Công ty Leaprodexim Vietnam. Từ năm 2003 đến 2005, ông giữ chức vụ Phó Giám đốc kinh doanh – Tập đoàn Technocom – Ukraina. Từ tháng 12/2005 đến nay, ông giữ chức vụ Giám đốc phát triển dự án tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Bà Trần Hoài An – Thành viên HĐQT

Bà Trần Hoài An là Cử nhân ngoại ngữ và Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến nay, bà An công tác tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Từ tháng 9/2009 đến nay, bà được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Bà Mai Hương Nội – Thành viên HĐQT

Bà Mai Hương Nội là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến nay, bà công tác tại Tập đoàn Vingroup. Từ tháng 02 năm 2015 đến nay, bà được bầu vào vị trí thành viên HĐQT – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Ngoài ra, bà Mai Hương Nội còn nắm giữ một số chức vụ trong các công ty thuộc hệ thống của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thanh Mai – Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Trần Thanh Mai là Cử nhân kinh tế, Thành viên Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh (ACCA). Từ năm 1991 đến 1996, bà Mai là Kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Ernst & Young Vietnam. Từ năm 1996 đến 2005, bà là Giám đốc Tài chính tại Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng. Từ năm 2005 đến 2009, bà là Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Nortel Việt Nam. Từ năm 2009 đến nay, bà là Trưởng phòng Quản lý Kế toán tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia và Thành viên Ban kiểm soát CTCP Vinpearl.

Ông Nguyễn Minh Đức – Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Minh Đức là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến năm 2010, ông Đức là chuyên viên Tài chính Dự án tại CTCP Vincom (nay đổi tên là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP). Từ năm 2010 đến nay, ông được bổ nhiệm làm Phó phòng Tài chính Dự án tại Tập đoàn Vingroup – Công ty CP.

Ông Đinh Ngọc Lân – Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Đinh Ngọc Lân Ông Lân là Cử nhân kinh tế. Từ năm 1996 đến 12/2007, ông là Kiểm toán viên – Kiểm toán Nhà nước. Từ 12/2007 đến 05/2008, ông là Phó trưởng Phòng Kiểm toán DNNN– KTNN Khu vực I. Từ tháng 5 năm 2008 đến nay, ông là Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Từ tháng 10/2011 đến nay, ông là Thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn Vingroup – Công ty CP. Từ tháng 3/2014 đến nay, ông là thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Vinpearl. Từ tháng 11/2014 đến nay, ông được bầu vào thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Ban Giám đốc

Bà Trần Hoài An – Tổng Giám đốc (xem thông tin ở trên)

Bà Nguyễn Thị Hoài – Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Hoài là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2001 đến 2004, Bà Hoài làm Kế toán tổng hợp tại Công ty máy tính Vĩnh Trinh. Từ năm 2007 đến 2008, bà là Kế toán trưởng Công ty Máy tính Toàn Thắng. Từ năm 2007 đến 2010, bà là Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng tại Tập đoàn TMS. Từ năm 2011 đến 2013, bà là Kế toán trưởng Công ty TNHH quản lý nợ và khai thác tài sản SeABank. Từ tháng 1/2014, bà là Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng.

3. Cơ cấu lao động

Số lượng CBNV của Công ty tính đến 31/12/2014 có 12 người và có kết cấu như sau:

Thời gian	Số lượng CBNV (người)	Giới tính		Trình Độ		
		Nam	Nữ	Trên Đại học	Đại học	Dưới Đại học
31/12/2012	585	397	188	5	105	475
31/12/2013	14	4	10	3	11	0
31/12/2014	12	4	8	3	9	0

Trong năm 2013, theo kế hoạch chuyển đổi của Tập đoàn Vingroup từ hình thức quản trị tập trung theo chức năng sang hình thức quản trị theo hoạt động kinh doanh dưới mô hình các Công ty hoạt động độc lập theo ngành nghề, nguồn nhân lực của Công ty có sự thay đổi đáng kể, do từ tháng 10/2013, số lượng lớn các CBNV đang làm việc tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư đã được điều chuyển ký Hợp đồng lao động với các Công ty vận hành theo các ngành nghề. Công ty chỉ giữ lại số lượng CBNV chủ chốt để

kiểm soát hoạt động của các dự án và nghiên cứu phát triển các dự án mới. Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2014 của CBNV của Công ty là 23.400.000 đồng/tháng.

4. Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc, nghỉ ngơi: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần. Khi có yêu cầu để bảo đảm tiến độ, chất lượng trong các hoạt động kinh doanh, dịch vụ, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật.

CBNV được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.

Điều kiện làm việc: Với cam kết xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, một mái nhà chung an toàn để CBNV có thể yên tâm cống hiến, phát huy tối đa năng lực của bản thân, Công ty đã bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang. CBNV được cấp phát đồng phục, trang thiết bị làm việc hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV trực thuộc khối dịch vụ, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút và chào đón tất cả những ứng viên đang quan tâm tìm kiếm một môi trường làm việc năng động, tốc độ, sáng tạo và hiệu quả – nơi mỗi cá nhân có thể tự do sáng tạo, phát huy tối đa khả năng và kiến thức chuyên môn.

Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu chính như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có quyết tâm phát triển nghề nghiệp, có tinh thần trách nhiệm và tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải là những người phát huy được đầy đủ các giá trị cốt lõi của Tập đoàn Vingroup "**TÍN – TÂM – TRÍ – TỐC – TINH – NHÂN**", thể hiện tâm huyết, bản lĩnh vững vàng, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm, có năng lực tổ chức và quản lý tốt. Đối với các vị trí quản lý cấp cao, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, khả năng tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, phân tích và giải quyết vấn đề hiệu quả.

Đào tạo: Công ty đã đặc biệt chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua việc triển khai hiệu quả chính sách đào tạo, nâng cao hiểu biết, trình độ nghiệp vụ cho CBNV. Tất cả các khóa đào tạo đều được cung cấp cho CBNV miễn phí. Đào tạo không những với mục đích nâng cao trình độ cho CBNV, để mỗi thành viên đều trở thành một đại diện xứng đáng của Công ty trong bất cứ hoàn cảnh nào mà thông qua hệ thống đào tạo, Công ty sẽ góp phần vào việc nâng cao chất lượng nhân sự của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung.

Các hình thức đào tạo:

- Đào tạo trên lớp học (đào tạo tại từng Cơ sở, đào tạo tập trung tại từng Khu vực);
- Đào tạo trên công việc (on the job training), bao gồm đào tạo tại chỗ (ngay tại vị trí làm việc của CBNV) và đào tạo chéo (CBNV được cử sang học và làm việc tại các bộ phận khác để trang bị thêm kiến thức và rèn luyện kỹ năng làm việc);
- Cử CBNV đi học các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn, tham dự hội nghị, hội thảo chuyên đề, tổ

chức các chuyến đi tham quan (study tour), giao lưu, học hỏi để tìm hiểu các kiến thức, kinh nghiệm, sáng kiến đã được kiểm nghiệm bằng thực tế.

Các khóa đào tạo bắt buộc:

- Đào tạo định hướng (về Văn hóa doanh nghiệp, Nội quy, Hệ thống Quy định, Quy chế, các kiến thức chung về sản phẩm/dịch vụ của Công ty, các kiến thức chung về Phòng cháy chữa cháy, An toàn lao động);
- Đào tạo kỹ năng nghề (chuỗi các khóa đào tạo kỹ năng phục vụ trong ngành du lịch, khách sạn, dịch vụ);
- Đào tạo kỹ năng mềm (kỹ năng giao tiếp, kỹ năng bán hàng chuyên nghiệp, kỹ năng tư vấn khách hàng, kỹ năng đàm phán); và
- Đào tạo kỹ năng quản lý cơ bản (kỹ năng giám sát, kỹ năng quản lý nhân sự, kỹ năng giao việc và đánh giá).

Các khóa đào tạo khác: Tùy theo đặc thù công việc của mỗi vị trí công tác, các khóa đào tạo nghiệp vụ chuyên môn được tổ chức thường xuyên để bổ sung, cập nhật kiến thức, nâng cao trình độ hiểu biết và kỹ năng nghiệp vụ cho mỗi CBNV. Các khóa đào tạo được các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý tại Công ty hoặc các chuyên gia cao cấp từ các tổ chức đào tạo chuyên nghiệp, uy tín trong và ngoài nước trực tiếp giảng dạy.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Lương, Bảo hiểm: Công ty luôn duy trì mức lương cho CBNV cao hơn so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường. Trong năm 2013, Công ty thực hiện các đợt tăng lương cho CBNV dựa trên kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty. Nhằm thu hút nhân tài, Công ty có chính sách lương đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn mua thêm Bảo hiểm sinh mạng, tai nạn cá nhân 24/24h cho toàn thể CBNV.

Khen thưởng: Công ty đã xây dựng và áp dụng chính sách Khen thưởng theo đó mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của bộ phận đều phải được ghi nhận, biểu dương và khen thưởng. Chính sách Khen thưởng với các nội dung và hình thức khen thưởng chi tiết đã được phổ biến tới tất cả các Cán bộ Lãnh đạo, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV để tổ chức thực hiện.

Các loại hình khen thưởng chính:

- Khen thưởng thành tích đột xuất: Khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, góp phần mang lại lợi ích về kinh tế hoặc góp phần nâng cao hiệu quả công việc của bộ phận, nâng cao uy tín, hình ảnh của Công ty. Khen thưởng các cá nhân/tập thể tích cực tham gia các hoạt động văn thể, xây dựng văn hóa của Công ty;
- Khen thưởng thành tích khi kết thúc dự án/chiến dịch: Khen thưởng các cá nhân/tập thể tham gia

tích cực và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, góp phần tạo ra thành công chung của mỗi dự án/chiến dịch;

- Khen thưởng sáng kiến: Khen thưởng các cá nhân có sáng kiến mang lại lợi ích cho Công ty, có các đề xuất cải tiến mới góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, của bộ phận, nâng cao hình ảnh, uy tín của Công ty;
- Khen thưởng gương “Người tốt việc tốt”: ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp; dũng cảm cứu người trong điều kiện nguy hiểm, trả lại tài sản nhặt được, phát hiện và ngăn chặn những hành vi vi phạm nội quy, qui định, các nguyên tắc và giá trị cốt lõi của Công ty;
- Khen thưởng thành tích định kỳ: Khen thưởng cá nhân xuất sắc của Tháng; Khen thưởng thành tích cá nhân/ tập thể cuối năm; Khen thưởng thành tích thi đua nhân dịp kỷ niệm ngày thành lập Công ty.

Các hình thức khen thưởng: Tặng Giấy khen/ Bằng khen cấp Cơ sở, tặng Giấy khen/ Bằng khen cấp Công ty, tặng thưởng tiền mặt, tặng thưởng chuyến du lịch trong hoặc ngoài nước, đề bạt, nâng lương trước hạn...

Phúc lợi: Công ty đặc biệt quan tâm đến quyền lợi và đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV. Chính sách phúc lợi đã được xây dựng rất chi tiết, thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm duy trì chế độ phúc lợi cho CBNV ở mức cao, qua đó góp phần tạo động lực làm việc, khích lệ CBNV đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.

Theo chính sách phúc lợi của Công ty, CBNV được tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật/ kết hôn/ sinh con, được thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng miền Nam, thống nhất Đất nước 30/4, Quốc tế lao động 1/5, Ngày Phụ nữ Việt Nam, Ngày Quốc tế thiếu nhi, Rằm Trung thu, Ngày Quốc Khánh, Ngày kỷ niệm thành lập Công ty..., CBNV được tặng quà, được tham gia các hoạt động Lễ hội, sinh hoạt tập thể với qui mô tổ chức chuyên nghiệp và hoành tráng. Vào dịp hè, Công ty tổ chức cho CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát. Đặc biệt, Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật, tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các cháu. Những phần thưởng này đã luôn là động lực để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho bố mẹ các cháu và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.

VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

1. Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 16/01/2015)

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ	Giá trị (x10.000 đồng)	Tỷ lệ
<i>Cổ đông cá nhân</i>	6.542.500	5,45%	11.300	0,01%	6.553.800	5,46%
Từ 5% trở lên	0	0%	0	0%	0	0%
Dưới 5%	6.542.500	5,45%	11.300	0,01%	6.553.800	5,46%
<i>Cổ đông pháp nhân</i>	113.441.200	94,54%	800	0%	113.442.000	94,54%
Từ 5% trở lên	112.800.300	94%	0	0%	112.800.300	94%
Dưới 5%	640.900	0,54%	800	0%	641.700	0,54%
Cổ phiếu Quỹ	0	0%	0	0%	0	0%
Tổng cộng	119.983.700	99,99%	12.100	0,01%	119.995.800	100%

2. Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (tại thời điểm 31/12/2014)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ sở hữu
<i>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</i>				
1	Vũ Đức Thế ¹	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Phạm Thiếu Hoa ²	Thành viên HĐQT	0	0%
3	Trần Hoài An	Thành viên HĐQT	0	0%
<i>BAN GIÁM ĐỐC</i>				
1	Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	0	0%
2	Nguyễn Thị Hoài	Kế toán trưởng	0	0%
<i>BAN KIỂM SOÁT</i>				
1	Trần Thanh Mai	Trưởng Ban	0	0%
2	Nguyễn Minh Đức	Thành viên	0	0%
3	Đình Ngọc Lân	Thành viên	0	0%

¹ Từ ngày 03/02/2015, Ông Vũ Đức Thế được miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm TV HĐQT

² Từ ngày 03/02/2015, Bà Mai Hương Nội được bầu bổ sung làm TV HĐQT và Ông Phạm Thiếu Hoa được bầu làm Chủ tịch HĐQT

3. Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/12/2014)

STT	Cổ đông lớn	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	112.800.300	94%

Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HDQT, Ban kiểm soát, Ban giám đốc): không phát sinh

Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/Công ty	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 Một thành viên Hanel	Ông Nguyễn Quốc Bình là Tổng Giám đốc kiêm Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Một thành viên Hanel Bà Đoàn Thị Kim Oanh là Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Hanel Bà Trần Thị Vân Thanh là Kiểm soát viên Công ty TNHH Một thành viên Hanel Ông Hoàng Quốc Quân là Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Hanel	24.000.000	20%	0	0%	Chuyển nhượng cổ phần
2	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Ông Vũ Đức Thế và Ông Phạm Thiều Hoa là Giám đốc Phát triển Dự án của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	88.800.300	74%	112.800.300	94%	Nhận chuyển nhượng cổ phần

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn: như nêu trên

VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2014

1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.456.994.424.776	7.381.433.059.377
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	49.226.318.005	349.665.359.567
111	1. Tiền		45.226.318.005	80.041.359.567
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	269.624.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	2.206.996.857.937	1.209.733.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		2.206.996.857.937	1.209.733.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		834.562.277.562	896.962.409.315
131	1. Phải thu khách hàng	5	306.552.197.853	358.845.331.786
132	2. Trả trước cho người bán	6	292.102.759.569	263.601.506.129
135	3. Các khoản phải thu khác	7	246.925.947.797	279.325.490.259
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.018.627.657)	(4.809.918.859)
140	IV. Hàng tồn kho	8	285.444.319.122	4.865.600.548.890
141	1. Hàng tồn kho		316.146.068.419	4.865.600.548.890
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.701.749.297)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		80.764.652.150	59.471.741.605
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.538.553.867	3.177.789.700
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		76.359.683.389	52.090.443.623
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		1.866.414.894	4.203.508.282

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.871.624.271.736	5.226.288.003.715
220	I. Tài sản cố định		2.090.645.307.336	852.824.553.342
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	970.603.115.402	435.659.269.627
222	Nguyên giá		1.021.693.792.314	458.514.891.690
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(51.090.676.912)	(22.855.622.063)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.439.101.076	8.052.500
228	Nguyên giá		2.511.542.500	65.542.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.441.424)	(57.490.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.117.603.090.858	417.157.231.215
250	II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13.2	4.593.609.366.712	4.285.221.195.582
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		3.704.425.800.997	4.285.221.195.582
258	2. Đầu tư dài hạn khác		889.183.565.715	-
260	III. Tài sản dài hạn khác		187.369.597.688	88.242.254.791
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	187.369.597.688	84.000.198.768
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	-	4.242.056.023
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.328.618.696.512	12.607.721.063.092

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		7.521.909.485.027	9.815.032.802.571
310	I. Nợ ngắn hạn		6.616.505.209.120	7.712.032.683.050
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	644.000.000.000	2.501.200.000.000
312	2. Phải trả người bán		212.515.408.203	62.699.837.195
313	3. Người mua trả tiền trước	16	45.616.051	4.126.087.195.953
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		-	4.125.994.298.912
	- Các khoản người mua trả tiền trước khác		45.616.051	92.897.041
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	183.111.522.016	313.943.362.615
315	5. Phải trả người lao động		221.953.271	226.065.444
316	6. Chi phí phải trả	18	1.259.470.291.065	618.163.401.986
	- Chi phí lãi vay trích trước		562.852.614.125	446.176.735.208
	- Chi phí xây dựng trích trước		563.459.164.854	167.462.663.139
	- Phải trả khác		133.158.512.086	4.524.003.639
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	4.317.140.418.514	89.712.819.857
330	II. Nợ dài hạn		905.404.275.907	2.103.000.119.521
331	1. Phải trả dài hạn khác		5.404.275.907	8.000.119.521
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	900.000.000.000	2.095.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.782.953.555.263	2.789.515.112.655
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	2.782.953.555.263	2.789.515.112.655
411	1. Vốn cổ phần		1.199.958.000.000	1.199.958.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	1.843.750.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.581.151.805.263	1.587.713.362.655
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	22	23.755.656.222	3.173.147.866
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.328.618.696.512	12.607.721.063.092

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
1. Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	187	197

2. BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	8.088.609.894.087	5.019.108.960.264
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	8.088.609.894.087	5.019.108.960.264
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(5.476.668.034.824)	(3.164.086.134.401)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.611.941.859.263	1.855.022.825.863
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	161.752.518.686	204.348.992.947
22	7. Chi phí tài chính	25	(703.649.720.329)	(620.737.488.383)
23	<i>Trong đó:</i>		(688.009.878.400)	(610.669.306.569)
24	8. Chi phí bán hàng		(48.392.479.568)	(10.555.109.406)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(159.935.854.804)	(81.341.237.960)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.861.716.323.248	1.346.737.983.061
31	11. Thu nhập khác	26	154.190.282.100	25.032.356.558
32	12. Chi phí khác	26	(22.146.293.180)	(16.864.937.085)
40	13. Lợi nhuận khác		132.043.988.920	8.167.419.473
45	14. Phần (lỗ)/lãi từ công ty liên kết	13.2	(131.795.394.585)	146.506.588.552
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN		1.861.964.917.583	1.501.411.991.086
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(439.017.879.254)	(343.284.179.587)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	(4.242.056.023)	1.862.558.036
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.418.704.982.306	1.159.990.369.535
61	<i>Trong đó:</i> Lợi ích của các cổ đông thiểu số	22	316.414.699	118.851.873
62	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		1.418.388.567.608	1.159.871.517.662

3. BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1 Lợi nhuận trước thuế		1.861.964.917.583	1.501.411.991.086
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định		29.191.163.964	25.719.564.008
03	Các khoản dự phòng		36.910.458.095	3.088.107.700
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(137.677.178.790)	(202.820.431.732)
05	Lãi từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con		(24.037.114.181)	-
05	Lỗ/(lãi) từ công ty liên kết		131.795.394.585	(146.506.588.552)
06	Chi phí lãi vay	25	688.009.878.400	610.669.306.569
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.586.157.519.656	1.791.561.949.079
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(170.462.413.993)	303.624.070.390
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		4.462.064.163.848	(2.273.023.428.526)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(3.575.284.436.626)	(814.917.754.957)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(101.510.245.584)	4.651.024.676
13	Tiền lãi vay đã trả		(299.945.293.618)	(412.255.756.945)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(511.979.251.644)	(136.164.736.525)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		2.389.040.042.039	(1.536.524.632.808)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(299.676.598.856)	(105.998.814.530)
23	Tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		(1.989.474.000.000)	(5.376.733.000.000)
24	Thu hồi tiền cho vay và tiền gửi ngắn hạn		1.552.293.072.990	5.058.733.000.000
25	Tiền chi để mua cổ phần Công ty con		(2.314.110.811.685)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		366.240.844.197	624.259.641.285
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		181.666.504.880	125.358.083.235
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(2.503.060.988.474)	325.618.909.990

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		3.507.962.000.000	3.458.200.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.609.000.000.000)	(2.517.000.000.000)
36	Cổ tức trả cho cổ đông		(85.380.095.127)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(186.418.095.127)	941.200.000.000
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(300.439.041.562)	(269.705.722.818)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		349.665.359.567	619.371.082.385
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	49.226.318.005	349.665.359.567



SAI DONG

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Số 7 Đường Bằng Lăng 1, khu Đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside,

Phường Việt Hưng,

Quận Long Biên, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84 4) 39749261

Fax: (84 4) 39749262

Website: <http://saidongjsc.com>