

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
SÀI GÒN CO.OP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 68.../SCID

TP.Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4... năm 2018

"V/v công bố thông tin  
Báo cáo thường niên năm 2017"

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GDCK HÀ NỘI**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Công ty: **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)**

Trụ sở chính: 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Nguyễn Thị Tranh

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Địa chỉ: 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (028) 38360143

Fax: (028) 38225457

Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  Yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2017.

Chúng tôi cũng đã công bố thông tin báo cáo này trên trang thông tin điện tử của Công ty:  
[www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu  
trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu VT.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thị Tranh

The logo for SCID, consisting of the letters 'SCID' in a bold, red, sans-serif font.

SAIGON CO.OP INVESTMENT • DEVELOPMENT

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
SÀI GÒN CO.OP

**Địa chỉ:** 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

**Điện thoại:** (+84) 28 3836 0143

**Fax:** (+84) 28 3822 5457

**Email:** [info@scid-jsc.com](mailto:info@scid-jsc.com)

**Website:** [www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com)

## **Mục lục**

<b>I</b>	<b>THÔNG TIN CHUNG</b>	<b>03</b>
<b>II</b>	<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>17</b>
<b>III</b>	<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>28</b>
<b>IV</b>	<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>32</b>
<b>V</b>	<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>34</b>
<b>VI</b>	<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>39</b>
<b>VII</b>	<b>CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2017</b>	<b>50</b>

## **I. Thông tin chung**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên tiếng Việt : **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op**
- Tên tiếng Anh : SaiGon Co.op Investment Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt : **SCID**
- Mã chứng khoán : SID
- Giấy chứng nhận đăng ký : 0304921066, đăng ký lần đầu ngày 04/04/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 23/03/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp
- Vốn điều lệ : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 1.000.000.000.000 đồng (*Một nghìn tỷ đồng*)
- Trụ sở chính : 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM
- Điện thoại : (+84) 28 3836 0143
- Fax : (+84) 28 3822 5457
- Website : [www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com)
- Email : [info@.scid-jsc.com](mailto:info@.scid-jsc.com)

### **2. Quá trình hình thành và phát triển**

➤ **Năm 2007:**



- Thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103006339 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 04/04/2007. Vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ đồng.
- Ngày 14/04/2007, Đại hội đồng cổ đông bất thường quyết định tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.

- Ngày 22/12/2007, Đại hội đồng cổ đông bất thường quyết định tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.

➤ **Năm 2008:**

- Ký kết biên bản ghi nhớ về hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Mapletree – Singapore (thành viên của Tập đoàn Temasek).
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.

➤ **Năm 2009:**



- Nhận quyết định giao đất của Dự án Tân Phong.
- Ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tập đoàn Mapletree – Singapore.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 09 siêu thị Co.opmart.
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam tặng Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín 2009” và danh hiệu “Công ty đại chúng tiêu biểu”.

➤ **Năm 2010:**



- Nhận giấy chứng nhận đầu tư Dự án “Phát triển khu phức hợp Thương mại Vietsin Nam Sài Gòn”.

- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 10 siêu thị Co.opmart, đưa tổng số siêu thị trong hệ thống lên đến 50 siêu thị.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM trao tặng Cờ thi đua thành phố.
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Hiệp hội kinh doanh chứng khoán Việt Nam tặng Cúp vàng “Thương hiệu chứng khoán uy tín 2010”.

### ➤ Năm 2011:



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 06 siêu thị Co.opmart.
- Khởi công dự án mở rộng Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.

### ➤ Năm 2012:



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 07 siêu thị Co.opmart.
- Chuẩn bị 09 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho kế hoạch năm 2013.
- Thực hiện tốt kế hoạch sửa chữa bảo trì, bảo hành 50 siêu thị Co.opmart theo phê duyệt của Hội đồng quản trị.
- Nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ.

➤ **Năm 2013:**



- Phát hành thành công hơn 25,5 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 09 siêu thị Co.opmart.
- Chuẩn bị 08 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho kế hoạch năm 2014.
- Triển khai mô hình kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City tại Cần Thơ.
- Ủy ban Nhân dân TP.HCM tặng Cờ “Đơn vị thi đua xuất sắc năm 2013”.

➤ **Năm 2014:**



- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ với quy mô diện tích trên 22.000 m<sup>2</sup> và 06 siêu thị Co.opmart.
- Trực tiếp quản lý và điều hành Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ.
- Triển khai xây dựng Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre.
- Chuẩn bị 06 dự án siêu thị Co.opmart khả thi cho năm 2015.
- Thực hiện đăng ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD).
- Chi bộ Công ty được nâng thành Chi bộ cơ sở trực thuộc Đảng ủy Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op).

➤ **Năm 2015:**



- Khai trương Trung tâm thương mại SC Vivo City, thuộc công ty liên doanh giữa Công ty và Tập đoàn Mapletree.
- Hoàn tất xây dựng, mở cửa hoạt động và đưa vào khai trương Trung tâm thương mại Sense City Bến Tre với quy mô diện tích trên 15.000 m<sup>2</sup> và 07 siêu thị Co.opmart.

➤ **Năm 2016:**



- Mở cửa hoạt động mô hình Chợ hiện đại đầu tiên với tên gọi Sense Market, tại Khu B - Công viên 23/9 – TP.HCM.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 05 siêu thị Co.opmart.
- Hoàn thành thủ tục đưa cổ phiếu Công ty lên giao dịch trên sàn Upcom.



➤ **Năm 2017:**



- Chính thức khai trương Chợ truyền thống kết hợp mua sắm, giải trí hiện đại Sense Market.
- Khai trương Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau với quy mô diện tích trên 18.000 m<sup>2</sup>.
- Chính thức đưa cổ phiếu Công ty giao dịch trên sàn Upcom vào ngày 09/01/2017 với mã chứng khoán SID, giá mở cửa tại ngày giao dịch đầu tiên là 20.900 đồng/cổ phiếu.
- Hoàn thành xây dựng và đưa vào hoạt động 10 siêu thị Co.opmart.

**3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

- Ngành nghề kinh doanh: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
  - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.
  - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
  - Đại lý, môi giới, đấu giá.
  - Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu.
  - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.
  - Điều hành tua du lịch.
  - Lắp đặt hệ thống điện.
  - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí.
  - Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
  - Hoàn thiện công trình xây dựng.
  - Quảng cáo.

- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống.
- Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.
- Chế biến và bảo quản rau quả.
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu.
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động.
- Hoạt động tư vấn quản lý.
- Xây dựng nhà các loại.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu.

Trong đó, ngành nghề kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu của Công ty là:

- Đầu tư phát triển mạng lưới chuỗi siêu thị Co.opmart, trung tâm thương mại – khu phức hợp.
  - Đầu tư kinh doanh bất động sản thương mại.
- Địa bàn kinh doanh: Địa bàn kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu của Công ty hiện nay chủ yếu tập trung tại khu vực TP.HCM.

#### **4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

##### **➤ Mô hình quản trị:**

Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014, các luật khác có liên quan và Điều lệ của Công ty với Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc được phân định quyền và nghĩa vụ nhằm đảm bảo việc thực hiện một cơ cấu quản trị hiệu quả.

- **Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

- **Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị của Công ty hiện có 05 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị như sau:

- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| 1. Ông <b>Diệp Dũng</b>         | Chủ tịch     |
| 2. Bà <b>Nguyễn Thị Tranh</b>   | Phó Chủ tịch |
| 3. Bà <b>Trần Thị Kim Quyên</b> | Thành viên   |
| 4. Ông <b>Nguyễn Anh Đức</b>    | Thành viên   |
| 5. Ông <b>Phạm Trung Kiên</b>   | Thành viên   |

• **Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu cử. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty.

Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 05 năm. Thành viên ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách thành viên Ban kiểm soát như sau:

- |                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| 1. Ông <b>Nguyễn Phú Khánh</b>   | Trưởng ban |
| 2. Bà <b>Nguyễn Kim Dung</b>     | Thành viên |
| 3. Ông <b>Nguyễn Hữu Đông Hà</b> | Thành viên |

• **Ban Tổng Giám đốc:**

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc là người chịu trách nhiệm cao nhất trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, pháp luật về toàn bộ việc tổ chức kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 05 năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Tổng Giám đốc phụ trách chung các hoạt động của Công ty, lĩnh vực Phát triển mạng lưới, Tài chính và Tổ chức – Hành chính – Pháp lý.

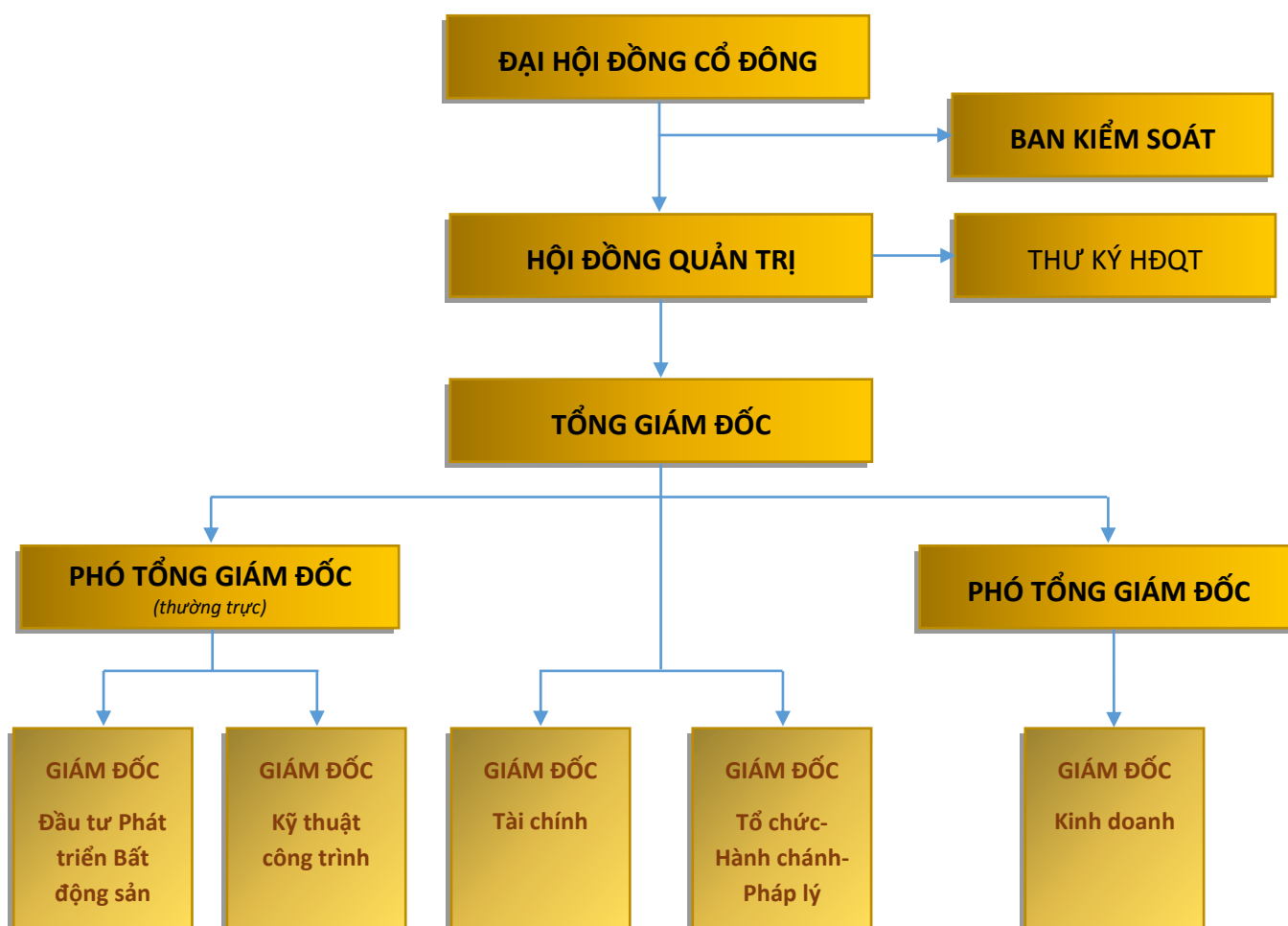
Giúp việc cho Tổng Giám đốc có 02 Phó Tổng Giám đốc và các bộ phận chức năng: 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Đầu tư phát triển bất động sản và Kỹ thuật công trình; 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách Kinh doanh trung tâm thương mại.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc như sau:

- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Bà <b>Nguyễn Thị Tranh</b>    | Tổng Giám đốc                   |
| 2. Ông <b>Đoàn Trần Thái Duy</b> | Phó Tổng Giám đốc (thường trực) |
| 3. Ông <b>Nguyễn Ngọc Thắng</b>  | Phó Tổng Giám đốc               |

➤ **Cơ cấu bộ máy quản lý:**

*Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty được mô tả như sơ đồ dưới đây:*



Các phòng chức năng của Công ty thực hiện các công việc cụ thể hàng ngày, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc.

• **Phòng Tổ chức – Hành chính – Pháp lý:**

- Tham mưu về cơ cấu tổ chức, công tác đánh giá và quy hoạch cán bộ, ký kết hợp đồng lao động.
- Tham mưu và tiến hành thực hiện công tác tuyển dụng nhân sự, theo dõi đánh giá quá trình học, thử việc của nhân viên tại Công ty và các Trung tâm thương mại Sense City; chính sách đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm đáp ứng nhu cầu nhân sự của Công ty và các Trung tâm thương mại Sense City.
- Kiểm tra và thực hiện pháp lệnh lao động tại Công ty; báo cáo tình hình nhân sự, xây dựng và đăng ký Thỏa ước lao động tập thể, Nội quy lao động Công ty, thang bảng lương... với các cơ quan chức năng; tham mưu thực hiện công tác an toàn vệ sinh lao động, công tác phòng chống cháy nổ... tại Công ty.
- Xây dựng và kiểm tra việc thực hiện nội quy, quy chế Công ty; các chính sách đãi ngộ, chế độ tiền lương, tiền thưởng, các định chế khen thưởng, kỷ luật nhân viên; các chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm tai nạn cho cán bộ nhân viên theo quy định của Nhà nước và Công ty.
- Tổ chức công tác hành chính văn phòng đảm bảo tốt nhất các yêu cầu định kỳ và thường xuyên của Công ty (quản trị, lưu trữ hồ sơ, quản lý tài sản, công cụ lao động, chi phí văn phòng, xăng xe...); tổ chức và thực hiện các công việc liên quan đến khánh tiết, công tác hậu cần, công tác tổ chức các hội nghị, Đại hội đồng cổ đông thường niên, sự kiện... của Công ty.

- Hỗ trợ thực hiện các công việc liên quan đến công tác khởi công, khai trương các dự án của Saigon Co.op và Công ty.
  - Quản lý, mua sắm, sửa chữa, thanh lý... tài sản của Công ty và các đơn vị trực thuộc.
  - Tham mưu, rà soát, kiểm tra tính pháp lý của các hợp đồng kinh tế, dịch vụ, tư vấn liên quan đến hoạt động của Công ty. Soạn thảo các hợp đồng: mua bán, thế chấp, thanh lý, thuê, cho thuê... tài sản của Công ty; đăng ký, bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty kịp thời đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty trong từng thời điểm; thực hiện thủ tục pháp lý các đơn vị trực thuộc: hồ sơ đăng ký doanh nghiệp, thủ tục thay đổi vốn điều lệ, điều lệ, người đại diện quản lý vốn, loại hình doanh nghiệp... đảm bảo tính pháp lý nhằm bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng cho Công ty và đơn vị trực thuộc...
- **Phòng Tài chính:**
    - Công tác tài chính:
      - Lập kế hoạch tài chính và quản lý ngân sách trong năm tài chính, tham mưu cho Tổng Giám đốc trình Hội đồng quản trị phê duyệt kế hoạch tài chính năm.
      - Thẩm định dự án đầu tư và kiểm soát quá trình đầu tư các dự án. Thu xếp vốn cho các dự án, xác định nguồn vốn tối ưu để phục vụ cho các dự án trung và dài hạn do công ty làm chủ đầu tư.
      - Lập hồ sơ vay vốn ngân hàng, chủ trì việc giao dịch với các tổ chức tài chính có liên quan.
      - Theo dõi, kiểm tra tiến độ giải ngân, thanh quyết toán đối với các hợp đồng kinh tế đã ký kết.
      - Tham mưu giúp Ban Tổng Giám đốc giao chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm cho Trung tâm thương mại Sense City.
      - Giám sát tình hình sử dụng vốn của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết.
      - Xây dựng các quy chế quản lý tài chính, quy định quản lý thu chi nội bộ, tham mưu các giải pháp đáp ứng yêu cầu quản trị và ra quyết định của Tổng Giám đốc.
      - Xem xét và đề xuất các giải pháp với Tổng Giám đốc trong việc kiểm soát chi phí, quản lý rủi ro về tài chính.
      - Phối hợp chuẩn bị, đàm phán, chịu trách nhiệm rà soát lần cuối các điều khoản trong hợp đồng kinh tế liên quan đến tài chính – kế toán.
      - Tham gia mở thầu, xem xét hồ sơ thầu theo phân công của Tổng Giám đốc.
      - Phối hợp với các đơn vị dịch vụ để quản lý việc chuyển nhượng cổ phần, quản lý cổ đông của Công ty.
      - Tham mưu cho Tổng Giám đốc về công bố thông tin ra bên ngoài theo quy định.
    - Công tác Kế toán:
      - Thu thập, xử lý thông tin, chứng từ kế toán theo đối tượng kế toán và nội dung công việc kế toán theo chuẩn mực và chế độ kế toán.
      - Tổ chức ghi sổ kế toán.
      - Lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế theo quy định; lập các báo cáo đột xuất theo yêu cầu của Ban Tổng Giám đốc.

- Đôn đốc công ty con gửi báo cáo kế toán định kỳ và hợp nhất với báo cáo của Công ty theo quy định.
  - Quản lý hàng tồn kho, quản lý tài sản cố định, theo dõi đối chiếu công nợ.
  - Theo dõi vốn đã đầu tư và lợi tức được chia từ phần vốn đầu tư cho Công ty.
  - Lưu trữ, bảo quản chứng từ, sổ sách kế toán, bảo mật số liệu kế toán tài chính theo quy định và điều lệ Công ty.
  - Thực hiện các nghĩa vụ đối với ngân sách Nhà nước, cổ đông và người lao động theo quy định của pháp luật.
- **Phòng Kỹ thuật công trình:**
    - Tham mưu dịch vụ tư vấn hoạt động quản lý dự án xây dựng công trình siêu thị Co.opmart, Trung tâm thương mại Sense City:
      - Ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư: thiết kế kiến trúc, thiết kế xây dựng công trình, thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình; giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị; lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy...
      - Các công tác quản lý dự án cụ thể: tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ xây dựng công trình, đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình; kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình; tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình.
      - Khảo sát, đánh giá, giám sát thi công sửa chữa các siêu thị Co.opmart, Trung tâm thương mại Sense City.
    - Phối hợp với phòng ban chuyên môn của Saigon Co.op để triển khai, thẩm định khả năng bố trí Layout siêu thị cũng như các hạng mục thuộc khu vực cho thuê.
    - Phối hợp phòng ban chuyên môn của Saigon Co.op trong việc thống nhất về quy hoạch bố trí các hệ thống liên quan đến môi trường và hệ thống xử lý nước thải.
  - **Phòng Đầu tư Phát triển Bất động sản:**
    - Khảo sát, nghiên cứu, phân tích thông tin thị trường bất động sản (bao gồm các loại hình bất động sản: đất đai, nhà ở, chung cư, căn hộ dịch vụ, trung tâm thương mại, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng...).
    - Tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc quyết định đầu tư dự án bất động sản và giá trị bất động sản.
    - Phối hợp với các phòng ban khác theo quy trình để tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc về chi phí đầu tư và tiến độ triển khai các dự án thuộc hệ thống siêu thị Co.opmart.
    - Phối hợp với các phòng ban khác theo quy trình để tham mưu cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc hiệu quả đầu tư Trung tâm thương mại Sense City.
    - Lập kế hoạch và phối hợp triển khai kinh doanh khai thác các dự án bất động sản (bao gồm các dự án tự đầu tư và các dự án liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước).
    - Quản lý ngân sách và phối hợp theo dõi tiến độ tổng thể các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại Sense City và siêu thị Co.opmart sau khi có quyết định đầu tư.

- Quản lý việc lựa chọn nhà thầu và quản lý hợp đồng thầu của các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại Sense City và siêu thị Co.opmart.
- Ký kết hợp đồng, hồ sơ dự toán và giá trị quyết toán công trình theo hạn mức được phân cấp.
- **Phòng Kinh doanh:**
  - Công tác Phát triển mạng lưới:
    - Xây dựng kế hoạch phát triển mạng lưới thích hợp theo nhu cầu phát triển mạng lưới của Saigon Co.op.
    - Thông tin kịp thời và chính xác các thông tin liên quan đến mặt bằng cho Saigon Co.op theo quy định.
    - Thay mặt theo ủy quyền của Saigon Co.op thực hiện các công việc liên quan đến thủ tục pháp lý của mặt bằng.
    - Đàm phán giá và các điều kiện thuê cùng một số công việc có liên quan theo yêu cầu của Saigon Co.op.
    - Tham mưu tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư.
  - Công tác Kinh doanh trung tâm thương mại:
    - Đề xuất phương án quản lý hoạt động theo Concept Trung tâm thương mại Sense City, khai thác kinh doanh như quy hoạch Layout, phân bố ngành hàng, cho thuê mặt bằng... và lên kế hoạch thực hiện các hoạt động Marketing trong năm tại từng trung tâm thương mại và theo chuỗi trung tâm thương mại (nếu có).
    - Theo dõi tình hình thị trường cũng như các hoạt động của đối thủ về lĩnh vực đầu tư kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City.
    - Tham mưu công tác PR, Marketing của Công ty.
    - Theo dõi tình hình thị trường cũng như các hoạt động của đối thủ về lĩnh vực đầu tư kinh doanh trung tâm thương mại – Department Store.
    - Chịu trách nhiệm quản lý theo dõi hoạt động cho thuê các tòa nhà do Công ty sở hữu và quản lý.

➤ **Các công ty con, công ty liên kết:**

Hoạt động chính của các công ty con, công ty liên kết này là kinh doanh các siêu thị theo mô hình chuỗi siêu thị Co.opmart, trung tâm thương mại, dịch vụ và giải trí (xem thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2017 đã kiểm toán).

## **5. Định hướng phát triển**

Nhằm xây dựng thương hiệu và uy tín vững chắc trên thị trường, Công ty đã xác định rõ định hướng phát triển lâu dài như sau:

- *Tập trung đầu tư vào trung tâm thương mại, trung tâm thương mại chuyên dùng, Outlet, đầu tư bất động sản phức hợp.*
- *Thực hiện dịch vụ cho Saigon Co.op như dịch vụ tổng thầu tư vấn, xây dựng, tìm kiếm mặt bằng phát triển các dự án bán lẻ trong toàn quốc.*
- *Đẩy mạnh hợp tác với các tập đoàn đa quốc gia để phát triển trong môi trường toàn cầu hóa.*
- *Tối đa hóa giá trị cho các cổ đông.*

**Tầm nhìn:**

*Trở thành công ty Việt Nam hàng đầu về kinh doanh bất động sản thương mại, quản lý và vận hành trung tâm thương mại*



**Sứ mệnh:**

*Là cánh tay nối dài của Saigon Co.op, tập trung tìm kiếm mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho hệ thống siêu thị Co.opmart trên toàn quốc, đồng thời tạo giá trị tăng thêm cho cổ đông*





## **6. Các rủi ro**

- Rủi ro về kinh tế: Hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung chịu sự tác động bởi các yếu tố kinh tế cũng như các chính sách điều tiết kinh tế vĩ mô của Chính phủ.
- Rủi ro về luật pháp: Rủi ro luật pháp liên quan đến việc thay đổi các chính sách của Nhà nước liên quan đến các hoạt động của ngành bất động sản, bán lẻ và cho thuê mặt bằng bán lẻ... nói chung và của Công ty nói riêng. Việc thay đổi chính sách và quy định của Nhà nước liên quan đến hoạt động của các ngành này sẽ tác động tới quá trình kinh doanh và kết quả kinh doanh của Công ty.
- Rủi ro khác:
  - Ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty còn có thể chịu những rủi ro hoạt động xuất phát từ những biến cố xảy ra từ chính bản thân Công ty trong quá trình hoạt động như: sai sót trong việc áp dụng quy trình nghiệp vụ, hệ thống công nghệ thông tin bị sự cố, tác động của con người... Để phòng ngừa các loại rủi ro này Công ty đã triển khai các biện pháp quản lý rủi ro hàng ngày từ các phòng, ban, cá nhân, chuẩn hóa các quy trình nghiệp vụ và các quy trình quản lý...
  - Một số rủi ro mang tính bất thường, bất khả kháng như: thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, dịch bệnh... khi xảy ra thì tác động rất lớn và nghiêm trọng về người, tài sản và tình hình hoạt động chung của Công ty.

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

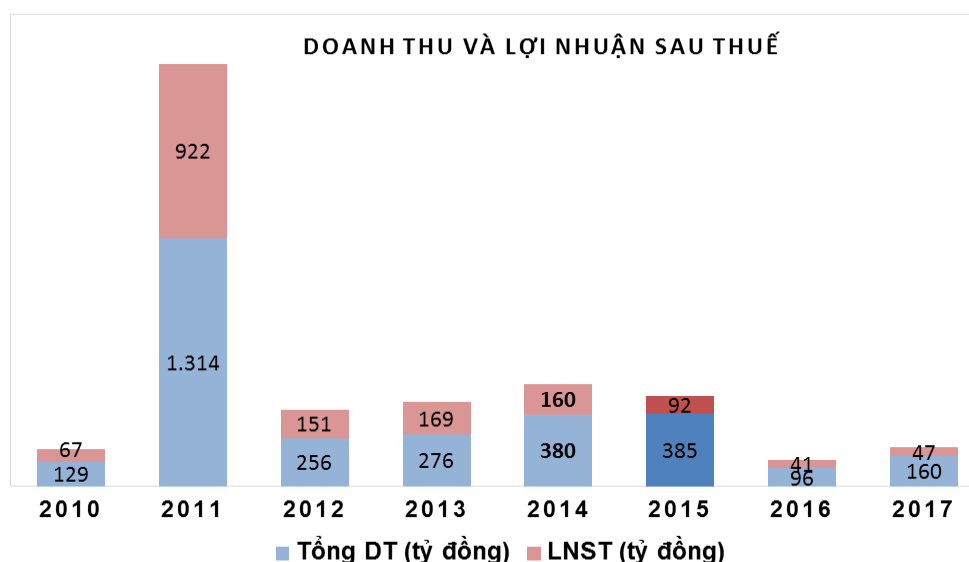
Sự ổn định của kinh tế vĩ mô Việt Nam năm 2017 được đảm bảo với các định hướng chính sách xuyên suốt của Chính phủ và Ngân hàng nhà nước. Tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,81%, CPI bình quân tăng 3,53% so với năm 2016, tỷ giá ổn định, mặt bằng lãi suất được duy trì ở mức hợp lý, thị trường bất động sản và chứng khoán khôi phục và tăng trưởng mạnh mẽ... Trong bối cảnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty đã đạt được những kết quả khả quan.

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh trung tâm thương mại: Công ty đã khai trương Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau (đạt tỷ lệ phủ kín trên 98%). Bên cạnh công tác hoàn thiện Concept, Công ty đã đổi mới Layout, tập trung khai thác sức mua tại các Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ và Bến Tre, đầu tư cho các hoạt động nhằm kích cầu, thu hút khách hàng. Trung tâm thương mại SC Vivo City hoạt động ổn định, thu hút đông đảo khách hàng đến tham quan mua sắm, vui chơi và giải trí.
- Đối với hoạt động tư vấn phát triển mạng lưới và quản lý dự án cho Saigon Co.op: Công ty đã hoàn thành thủ tục pháp lý, quản lý dự án và đưa vào hoạt động 10 dự án siêu thị Co.opmart; thực hiện thay đổi Layout, nhận diện các siêu thị Co.opmart, sửa chữa không gian mua sắm mới. Chuẩn bị các dự án khả thi cho kế hoạch năm 2018.

Đối với dự án nhà ở Phường 15 – Quận Gò Vấp: Công ty đã hoàn thành nghiệm thu, bàn giao hạ tầng cơ sở cho địa phương, quản lý thi công nhà các hộ dân (có 158/231 hộ đã xây dựng nhà ở). Hoàn thành thủ tục pháp lý dự án Chung cư Saigon Co.op Home, đang trình phương án đầu tư và phương án bán nhà ở CBNV.

- Đối với hoạt động đầu tư bất động sản: Đối với dự án An Phú, Công ty phối hợp với đối tác Novaland thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai, phê duyệt 1/500, chuẩn bị thủ tục xin giao đất và đóng tiền sử dụng đất, đền bù hạ tầng trực chính, góp ý thiết kế dự án Trung tâm thương mại An Phú, khảo sát thị trường kinh doanh căn hộ dịch vụ khách sạn, văn phòng và Shopping Mall, làm việc với các khách hàng thuê, chuẩn bị phương án đầu tư trình Hội đồng quản trị phê duyệt. Đối với dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Công ty đã hoàn thành thủ tục pháp lý, chuẩn bị phương án đầu tư trình Hội đồng quản trị phê duyệt đầu tư văn phòng kết hợp trung tâm thương mại.
- Đối với hoạt động đầu tư khác: Trong năm 2017, Công ty đã chính thức khai trương và đưa vào hoạt động mô hình kinh doanh mới “Chợ truyền thống kết hợp mua sắm, giải trí hiện đại” với tên gọi Sense Market tại tầng hầm Khu B Công viên 23/9 tại Quận 1 – TP.HCM, tỷ lệ lấp đầy đạt 100% diện tích kinh doanh. Điểm nổi bật nhất của Sense Market là Khu Ẩm thực Asiana Food Town và Khu mua sắm Taka Plaza. Với diện tích trên 1.500 m<sup>2</sup>, Asiana Food Town tái hiện không gian văn hóa ẩm thực đường phố châu Á xưa, đáp ứng hơn 300 chỗ ngồi và quy tụ gần 100 gian hàng ẩm thực đường phố từ các quốc gia trong khu vực như Việt Nam Nhật, Thái, Lào, Campuchia, Ấn Độ... mang lại cho khách hàng một trải nghiệm ẩm thực hoàn toàn mới lạ với chất lượng món ăn và phong cách phục vụ tốt nhất. Ngoài ra, với Khu mua sắm Taka Plaza rộng gần 2.000 m<sup>2</sup> với hơn 400 gian hàng lớn nhỏ, khách hàng được tự do mua sắm nhiều hàng hóa đa dạng về chất lượng, chủng loại với giá cả phù hợp.
- Đối với công tác chuyển đổi: Thực hiện chuyển nhượng bất động sản và quyền thuê bất động sản SCID đã đầu tư siêu thị Co.opmart tại một số đơn vị không triển khai trung tâm thương mại về Saigon Co.op theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.

Kết thúc năm 2017, Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan với sự tăng trưởng cả về chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận. Tổng doanh thu thực hiện đạt 160,1 tỷ đồng, tăng 370,9% và vượt hơn 126,1 tỷ đồng so với kế hoạch năm; lợi nhuận trước thuế thực hiện đạt 53,4 tỷ đồng, tăng 196,7% và vượt hơn 35,4 tỷ đồng so với kế hoạch năm.



## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1. Danh sách Ban điều hành

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Nguyễn Thị Tranh	Tổng Giám đốc	1963	021955140
2	Đoàn Trần Thái Duy	Phó Tổng Giám đốc thường trực	1979	023332195
3	Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	1975	022853023
4	Bùi Thị Kim Nga	Giám đốc Tài chính	1976	025008583
5	Nguyễn Thị Hồng	Kế toán trưởng	1963	020723357

#### 2.1.1. Tổng Giám đốc:

- Họ và tên: **NGUYỄN THỊ TRANH**
- Số CMND: 021955140
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 10/10/1963
- Nơi sinh: Khóm 7, Phường 7, Xã Thạnh Mỹ Tây, Gia Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Khóm 7, Phường 7, Xã Thạnh Mỹ Tây, Gia Định
- Địa chỉ thường trú: 351/26C Lê Đại Hành, Phường 11, Quận 11, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (USA)
- Quá trình công tác:
  - Từ 01/1989 – 11/1995 Phó Chủ tịch UBND Phường 4, Quận 11, TP.HCM

- Từ 11/1995 – 01/2006 Phó Giám đốc, Giám đốc siêu thị Co.opmart Công Quỳnh và Nguyễn Đình Chiểu, Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op) kiêm Giám đốc chuỗi siêu thị Co.opmart kiêm Trưởng Ban quản trị Hợp tác xã Thương mại Dịch vụ Toàn Tâm
- Từ 01/2006 – nay Phó Tổng Giám đốc Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op); Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID), Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)  
  
Thành viên HĐQT, Chủ tịch HĐQTV 41 công ty con, công ty liên doanh của Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)  
  
Huân chương Lao động hạng 3, Hạng 2
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2017): 9.334 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
  - Số cổ phần đại diện: Không có
  - Số cổ phần sở hữu cá nhân: 9.334 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2017):
  - Chồng: Lê Nhật Tân sở hữu 45.987 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ
  - Em ruột: Nguyễn Thị Điều sở hữu 9.733 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.2. Phó Tổng Giám đốc thường trực:**

- Họ và tên: **ĐOÀN TRẦN THÁI DUY**
- Số CMND: 023332195
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 31/08/1979
- Nơi sinh: TP.HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bình Định
- Địa chỉ thường trú: A17 Công Quỳnh, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Thạc sĩ Bất động sản
- Quá trình công tác:
  - Từ 01/2003 – 02/2005 Nhân viên Phòng Kỹ thuật Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (Resco)
  - Từ 02/2005 – 09/2006 Du học thạc sĩ tại nước Úc

- Từ 12/2006 – 05/2007 Phó Ban thường trực dự án 86 NTMK, Quận 3 và Tân Phong, Quận 7 Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
- Từ 05/2007 – 03/2016 Phó Giám đốc Phòng Phát triển Dự án, Giám đốc Phòng Đầu tư Phát triển Bất động sản Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Từ 03/2016 – nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2017): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2017):
  - Cha: Đoàn Thành sở hữu 5.000 cổ phần, chiếm 0,005% vốn điều lệ
  - Vợ: Chu Thị Lan Anh sở hữu 6.000 cổ phần, chiếm 0,006% vốn điều lệ
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

### **2.1.3. Phó Tổng Giám đốc:**

- Họ và tên: **NGUYỄN NGỌC THẮNG**
- Số CMND: 022853023
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/11/1975
- Nơi sinh: Thừa Thiên Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thừa Thiên Huế
- Địa chỉ thường trú: 529/113 Huỳnh Văn Bánh, Phường 14, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1997 – 07/2000 Nhân viên Kế toán Co.opmart Hậu Giang
  - Từ 07/2000 – 10/2003 Tổ phó, Tổ trưởng ngành hàng Đồ dùng Co.opmart Hậu Giang, Co.opmart Phú Lâm
  - Từ 10/2003 – 01/2004 Cửa hàng trưởng Cửa hàng Co.op Ga Sài Gòn
  - Từ 01/2004 – 05/2009 Phó giám đốc, Giám đốc Co.opmart Quy Nhơn, Co.opmart Xa lộ Hà Nội, An Đông, Vĩnh Long; Giám đốc khu vực miền Tây
  - Từ 05/2009 – 04/2013 Thành viên Dự án Tân Phong; Học tập quản lý và điều hành trung tâm thương mại tại Singapore; Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Phát triển Khu phức hợp Thương mại Vietsin (VCCD)
  - Từ 4/2013 – nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)

- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2017): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2017): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.4. Giám đốc Tài chính:**

- Họ và tên: **BÙI THỊ KIM NGA**
- Số CMND: 025008583
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 20/12/1976
- Nơi sinh: Tiền Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Tiền Giang
- Địa chỉ thường trú: 32/2L Ấp Mỹ Hòa 1, Xã Trung Chánh, Huyện Hóc Môn, TP.HCM
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 09/1999 – 06/2000: Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Diệu Thương
  - Từ 07/2000 – 12/2000: Đi học nghiệp vụ
  - Từ 01/2001 – 09/2013: Nhân viên Phòng Kế toán, Chuyên viên Ban Kiểm toán nội bộ, Phó Ban Kiểm toán nội bộ Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 10/2013 – nay: Phó Giám đốc Tài chính, Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2017): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2017): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

**2.1.5. Kế toán trưởng:**

- Họ và tên: **NGUYỄN THỊ HỒNG**
- Số CMND: 020723357
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 01/12/1963
- Nơi sinh: Bình Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bình Định
- Địa chỉ thường trú: 341 Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM

- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - Từ 12/1984 – 07/1999 Công tác tại Công ty Vật tư Quận 5 và Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư Chợ Lớn; Phó Phòng Kế toán Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư Chợ Lớn
  - Từ 07/1999 – 05/2007 Phó Phòng Kế toán Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP.HCM (Saigon Co.op)
  - Từ 05/2007 – nay Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op (SCID)
- Số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu (29/12/2017): Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (29/12/2017): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

## 2.2. Chính sách đối với người lao động

### 2.2.1. Tình hình và số lượng lao động trong Công ty

Tổng số lao động tính đến thời điểm 31/12/2017 là 61 người với cơ cấu như sau:

Phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>1. Phân theo giới tính</b>	<b>61</b>	<b>100</b>
- Nam	38	62,3
- Nữ	23	37,7
<b>2. Phân theo trình độ</b>	<b>61</b>	<b>100</b>
- Trên đại học	11	18,0
- Đại học	45	73,8
- Phổ thông	5	8,2
<b>3. Phân theo hợp đồng lao động</b>	<b>61</b>	<b>100</b>
- Không xác định thời hạn	43	70,5
- 36 tháng	12	19,7
- 12 tháng	6	9,8

### 2.2.2. Chính sách lương, thưởng, trợ cấp, đánh giá, chế độ làm việc, đào tạo, phúc lợi

➤ *Chính sách lương, thưởng, trợ cấp:*

- Cán bộ nhân viên được hưởng 13 tháng lương/năm. Bên cạnh đó, cán bộ nhân viên còn được thưởng hoàn thành kế hoạch, khuyến khích, thưởng nhân các sự kiện của toàn hệ thống. Ngoài ra, CBNV sẽ được thưởng bổ sung thêm nếu Công ty sử dụng tiết kiệm

nhân sự so với lao động kế hoạch đảm bảo hoàn thành tốt kế hoạch được giao và thường cuối năm (gồm thưởng quỹ thu nhập còn lại và thưởng vượt năng suất) theo quy định.

- Cán bộ nhân viên được hưởng các loại trợ cấp và phụ cấp như: tiền cơm, lương năng suất lao động quý đối với cấp nhân viên và năng suất lao động năm đối với quản lý. Ngoài ra, cán bộ nhân viên còn được hưởng các loại trợ cấp bằng cấp, công tác phí, chức danh, kiêm nhiệm công tác... tùy từng chức danh cụ thể.
- Công ty mua đầy đủ các loại bảo hiểm theo quy định cho cán bộ nhân viên.

➤ *Chính sách đánh giá, thăng tiến và phát triển:*

- Tất cả cán bộ nhân viên đều phải tham gia đánh giá mức độ hoàn thành công việc của mình trong năm theo quy định. Kết quả đánh giá là yếu tố quan trọng để xem xét việc tăng lương, thưởng, khả năng thăng tiến cũng như hạ cấp hoặc thôi việc của cán bộ nhân viên.
- Cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch sử dụng nguồn nhân lực. Những cán bộ nhân viên có khả năng làm việc tốt, có khả năng thích ứng và đầy đủ các tố chất và tiêu chuẩn phù hợp với nhu cầu hoạt động thực tế của Công ty đều có cơ hội thăng tiến theo cấp bậc nghề nghiệp hoặc cấp bậc quản lý của Công ty.

➤ *Chế độ làm việc:*

- Thời gian làm việc: Công ty thực hiện chế độ làm việc 44 giờ/tuần.
- Nghỉ phép, lễ, tết: Cán bộ nhân viên được nghỉ lễ, tết theo đúng quy định của Nhà nước.
- Nghỉ ốm, thai sản: Cán bộ nhân viên khi nghỉ ốm và thai sản sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật Lao động. Đồng thời, ngoài trợ cấp Bảo hiểm xã hội mà cán bộ nhân viên được hưởng theo quy định của Luật Bảo hiểm xã hội, ngoài ra, Công ty sẽ hỗ trợ phần chênh lệch giữa trợ cấp Bảo hiểm xã hội chi trả và lương hiện hưởng tương ứng với mức % hưởng Bảo hiểm xã hội (nếu có).
- Điều kiện làm việc: Công ty luôn tạo điều kiện tốt nhất cho cán bộ nhân viên làm việc, trang bị đầy đủ trang thiết bị cần thiết để cán bộ nhân viên làm việc hiệu quả nhất. Ngoài ra, nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt.

➤ *Chính sách đào tạo:*

- Công ty luôn quan tâm đến công tác đào tạo, huấn luyện cho cán bộ nhân viên. Tùy theo chức danh của cán bộ nhân viên và dự kiến quy hoạch, Công ty sẽ cử cán bộ nhân viên đi đào tạo các ngành học phù hợp với định hướng của Công ty.
- Công ty liên kết với một số trường và trung tâm bên ngoài để tổ chức các lớp học cho cán bộ nhân viên để nâng cao trình độ ngoại ngữ, khả năng giao tiếp, thương lượng hợp đồng... Đồng thời, Công ty cũng cử cán bộ nhân viên tham gia các lớp bổ sung để nâng cao kiến thức chuyên môn.

➤ *Chính sách phúc lợi:*

- Tặng quà cho cán bộ nhân viên vào các dịp lễ, tết.
- Thăm viếng và tặng quà cán bộ nhân viên trong các trường hợp đặc biệt.
- Chế độ thăm quan, nghỉ mát hàng năm cho cán bộ nhân viên.
- Tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm cho cán bộ nhân viên.

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

Xem thuyết minh Báo cáo tài chính riêng năm 2017 đã kiểm toán.



**4. Tình hình tài chính**

**4.1. Tình hình tài chính**

*Đơn vị tính: Đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	2.190.843.938.193	2.176.946.232.567	-0,6%
2	Doanh thu thuần	38.944.188.046	107.771.496.923	176,7%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	45.229.694.715	51.332.621.635	13,5%
4	Lợi nhuận khác	1.788.877.629	2.067.518.829	15,6%
5	Lợi nhuận trước thuế	47.018.572.344	53.400.140.464	13,6%
6	Lợi nhuận sau thuế	41.192.324.694	46.851.550.094	13,7%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	194,2%		-

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2016 và 2017 đã kiểm toán*

**4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016	Năm 2017
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	25,00	12,60
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	24,99	12,38
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,06	0,07
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,07	0,08
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	1,78	4,93
+ Doanh thu thuần/Vốn chủ sở hữu	%	1,89	5,33
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	lần	1,06	0,43
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	lần	0,02	0,02
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	lần	0,02	0,02
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	lần	1,16	0,48

*Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2016 và 2017 đã kiểm toán*

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**5.1. Cổ phần**

- Tên chứng khoán: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op.
- Mã chứng khoán: SID.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng số cổ phần: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 100.000.000 cổ phần.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, điều lệ Công ty hay cam kết của người sở hữu: 0 cổ phần.

**5.2. Cơ cấu cổ đông**

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 29/12/2017 như sau:

Đối tượng	Cổ đông trong nước			Cổ đông nước ngoài			Tổng cộng		
	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>1. Cổ đông Nhà nước</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần)</b>	<b>1</b>	<b>96.828.796</b>	<b>96,83</b>	-	-	-	<b>1</b>	<b>96.828.796</b>	<b>96,83</b>
<b>3. Cổ đông nhỏ (sở hữu dưới 5% vốn cổ phần)</b>	<b>819</b>	<b>3.018.004</b>	<b>3,02</b>	<b>8</b>	<b>153.200</b>	<b>0,15</b>	<b>827</b>	<b>3.171.204</b>	<b>3,17</b>
<b>4. Cổ đông nội bộ</b>	<b>1</b>	<b>9.334</b>	<b>0,01</b>	-	-	-	<b>1</b>	<b>9.334</b>	<b>0,01</b>
- Hội đồng quản trị (*)	1	9.334	0,01	-	-	-	1	9.334	0,01
- Ban Tổng Giám đốc (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ban kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Kế toán trưởng	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>5. Cổ đông trong Công ty</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cán bộ nhân viên (***)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>6. Cổ đông ngoài Công ty</b>	<b>819</b>	<b>99.837.466</b>	<b>99,84</b>	<b>8</b>	<b>153.200</b>	<b>0,15</b>	<b>827</b>	<b>99.990.666</b>	<b>99,99</b>
- Cá nhân	815	2.978.143	2,98	7	151.300	0,15	822	3.129.443	3,13
- Tổ chức	4	96.859.323	96,86	1	1.900	0,002	5	96.861.223	96,86

*Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 29/12/2017*

Ghi chú:

(\*) không bao gồm cổ đông là Kế toán trưởng.

(\*\*) không bao gồm cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị.

(\*\*\*) không bao gồm các cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.

**5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Không có.

**5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Không có.

**5.5. Các chứng khoán khác**

Không có.

**6. Báo cáo tác động liên quan đến xã hội của Công ty****6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu**

Công ty là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản thương mại như: trung tâm thương mại (Sense City, chuyên doanh), chợ hiện đại (Sense Market), văn phòng, căn hộ dịch vụ; thực hiện các dịch vụ tư vấn phát triển mạng lưới, quản lý dự án, sửa chữa, bảo trì, bảo hành phần xây dựng cơ bản các dự án siêu thị Co.opmart cho Saigon Co.op. Để triển khai các hoạt động kinh doanh thì Công ty thực hiện theo hình thức thuê nhà thầu thi công, không tổ chức trực tiếp thi công mà chỉ làm chủ đầu tư, tổng thầu và giao cho các nhà thầu. Do vậy, Công ty không quản lý trực tiếp nguồn nguyên vật liệu sử dụng trong việc đầu tư các dự án bất động sản thương mại hoặc cung cấp các dịch vụ tư vấn.

**6.2. Tiêu thụ điện, nước**

Công ty luôn đề cao việc sử dụng điện nước một cách tiết kiệm và hợp lý thông qua các quy định. Các giải pháp tiết kiệm của Công ty tập trung vào việc nâng cao ý thức, tinh thần tự giác của cán bộ nhân viên trong việc sử dụng; sử dụng các thiết bị tiết kiệm điện nước, thường xuyên kiểm tra và có biện pháp khắc phục ngay các sự cố, cụ thể:

- Tắt toàn bộ các thiết bị: máy vi tính, máy điều hòa, đèn chiếu sáng trong phòng làm việc khi không có người sử dụng, tắt bớt đèn tại các vị trí cán bộ nhân viên đã ra ngoài làm việc, khi ra về, chỉ để lại các thiết bị thật cần thiết.
- Sử dụng nhiệt độ điều hòa vừa phải, khuyến khích cán bộ nhân viên làm hết việc trong giờ làm việc, định kỳ bảo trì bảo dưỡng các máy điều hòa trong Công ty nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.
- Thiết lập chế độ tắt màn hình máy tính sau 15 phút không sử dụng.
- Kiểm tra và tắt vòi nước, thiết bị vệ sinh khi không sử dụng.
- Thường xuyên kiểm tra tình trạng hoạt động của hệ thống nước vệ sinh, khắc phục ngay tình trạng rò rỉ.
- Giữ gìn vệ sinh chung tại văn phòng để tiết kiệm chi phí vệ sinh.

**6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

- Luôn tuân thủ và chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Sử dụng có ý thức các nguồn năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, tăng cường sử dụng các sản phẩm tái chế và sử dụng các thiết bị xanh.
- Áp dụng công nghệ tiên tiến để giảm thiểu mức tiêu thụ năng lượng.
- Thường xuyên thực hiện công tác tuyên truyền, nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng đối với cán bộ nhân viên trong Công ty.

**6.4. Chính sách liên quan đến người lao động**

Xem phần II, mục 2.2.

**6.5. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

- Trong năm 2017, Công ty đã tổ chức tặng 50 phần quà nhân dịp Tết nguyên đán cho bà con nghèo tại Phường 11 – Quận 11 – TP.HCM với số tiền hơn 14,7 triệu đồng; tổ chức thăm và tặng quà Tết cho trẻ em tại Làng SOS – Bệnh viện Từ Dũ với số tiền 20 triệu đồng; phối hợp với Hội từ thiện Minh Tâm tổ chức thăm và tặng quà Tết cho bệnh nhân nghèo ở Bệnh viện Ung bướu, khám bệnh, cấp thuốc và tặng quà cho bà con nghèo tại: Quận 1, Huyện Cần Giờ – TP.HCM, Sóc Trăng, Huyện Đức Hòa – Long An và xã Thượng Phùng, Huyện Mèo Vạc – Hà Giang; phối hợp với Saigon Co.op trao tặng 10 căn nhà tình thương giá trị 50 triệu đồng/căn cho bà con nghèo người dân tộc tại Huyện Ea H’leo – Đắk Lắk; phối hợp tham gia hoạt động bán hàng gây quỹ từ thiện do Bộ Ngoại Giao tổ chức tại Hà Nội; Đóng góp ủng hộ số tiền 23,8 triệu đồng cho bà con miền Trung khắc phục hậu quả cơn bão số 10 và 12; thực hiện chăm lo tết cho công đoàn viên...
- Bên cạnh đó, vào các dịp ngày lễ, ngày kỷ niệm truyền thống, Công ty đã tổ chức các hoạt động tri ân như: viếng và dâng hoa tại Tượng đài Bác Hồ nhân kỷ niệm 127 năm ngày sinh nhật Bác; viếng Đền tưởng niệm Bến Nọc – TP.HCM và sinh hoạt chi bộ mở rộng nhân kỷ niệm ngày Thương binh Liệt sĩ 27/7; tổ chức các hoạt động chào mừng, thi đua, văn nghệ, biểu diễn thời gian, diễn kịch, nấu ăn, trang điểm... kỷ niệm ngày thành lập Đảng 3/2, ngày Quốc tế phụ nữ 8/3, ngày Gia đình Việt Nam 28/6, ngày thành lập Công đoàn Việt Nam 28/7, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10.
- Bên cạnh đó, nhằm tạo sự đoàn kết và giao lưu cho tất cả cán bộ nhân viên, Công ty đã phối hợp tổ chức nhiều hoạt động như: tham quan nghỉ mát; tham gia các đợt bán hàng lưu động, các hội thi, hiến máu nhân đạo do công đoàn cấp trên tổ chức; tổ chức lớp dạy flash mob; tham gia thi đấu các giải cầu lông và bóng đá do Saigon Co.op tổ chức; tổ chức các ngày hội gia đình cho cán bộ nhân viên.



### **III. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**

#### **I. Đánh giá tình hình năm 2017**

- Sự ổn định của kinh tế vĩ mô Việt Nam được đảm bảo với các định hướng chính sách xuyên suốt của Chính phủ và Ngân hàng nhà nước. Tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,81% (vượt mục tiêu 6,7% và cũng là mức cao nhất trong vòng 6 năm qua), CPI bình quân tăng 3,53% so với năm 2016, tỷ giá ổn định, mặt bằng lãi suất được duy trì ở mức hợp lý, thị trường bất động sản và chứng khoán khôi phục và tăng trưởng mạnh mẽ.
- Những trung tâm thương mại đáp ứng tiêu chí một điểm đến cho nhiều nhu cầu mở ra ngày càng nhiều, các mô hình cũ ngày càng thu hẹp. Thị trường bán lẻ hiện đại thật sự sôi động, khi nhiều nhà đầu tư lớn cùng đổ vốn vào phân khúc này. Các Tập đoàn bán lẻ nước ngoài lấn sang kinh doanh trung tâm thương mại kiểu hiện đại tại TP.HCM vốn lâu nay chỉ phát triển theo mô hình kinh doanh Đại siêu thị. Các yếu tố đó đã tạo ra sự cạnh tranh với nhiều khó khăn thách thức đến hoạt động kinh doanh và sự phát triển chung của Saigon Co.op và Công ty.
- Uy tín của Saigon Co.op và Công ty tăng cao, nhiều nhà đầu tư bất động sản trong và ngoài nước quan tâm đề nghị hợp tác cùng phát triển, mở ra hướng đi mới cho Công ty.

#### **II. Kết quả đạt được trong năm 2017**

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.
- Doanh thu và lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2017:
  - Tổng doanh thu: 160,1 tỷ đồng.
  - Lợi nhuận trước thuế: 53,4 tỷ đồng.
- Kinh doanh Trung tâm thương mại Sense City:
  - Khai trương Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau, tổ chức hoạt động kinh doanh ổn định, tỷ lệ lấp đầy đạt 98%.
  - Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ và Bến Tre: tỷ lệ lấp đầy đạt trên 92%, tập trung tái bố trí Layout, tăng cường đẩy mạnh các hoạt động PR, sự kiện, tổ chức chợ phiên cuối tuần... đã tạo được hiệu ứng thu hút khách hàng đến tham quan mua sắm.
- Mô hình kinh doanh mới: Khai trương “Chợ truyền thống kết hợp mua sắm, giải trí hiện đại” Sense Market tại Khu B Công viên 23/9, tỷ lệ lấp đầy đạt 100%, khai thác tốt cho thuê tổ chức sự kiện, lễ hội... khu Event đã thu hút gia tăng lượng khách hàng thường xuyên và khách du lịch đến tham quan, mua sắm.
- Liên doanh VCCD:
  - Trung tâm thương mại SC Vivo City: diện tích cho thuê đạt 95%, duy trì hoạt động ổn định. Thường xuyên tổ chức đổi mới các hoạt động, sự kiện quảng cáo, khuyến mãi, thu hút nhiều khách hàng đến vui chơi giải trí, tham quan mua sắm, bình quân hàng ngày đón 17.000 lượt khách, cuối tuần 28.000 lượt khách, cả năm 2017: 7.800.000 lượt khách (tăng 3% so với năm 2016).
- Cho thuê: Tiếp tục cho các đối tác thuê kinh doanh 02 tòa nhà: tòa nhà văn phòng 253 Điện Biên Phủ (Chip Sáng), tòa nhà 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (Taka Plaza).
- Đầu tư phát triển bất động sản:
  - Dự án An Phú: phối hợp với đối tác Novaland tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý về đất đai, phê duyệt 1/500, chuẩn bị thủ tục xin giao đất và đóng tiền sử dụng đất, đền bù hạ tầng trực chính. Đang góp ý thiết kế dự án Trung tâm thương mại An Phú (diện tích

1,9 ha), khảo sát thị trường kinh doanh căn hộ dịch vụ khách sạn, văn phòng và Shopping Mall, làm việc với các khách hàng thuê, chuẩn bị phương án đầu tư trình Hội đồng quản trị phê duyệt đầu tư.

- Dự án 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa: đã hoàn thành thủ tục pháp lý, chuẩn bị phương án đầu tư trình Hội đồng quản trị phê duyệt đầu tư văn phòng kết hợp trung tâm thương mại.

➤ Dịch vụ phát triển mạng lưới và quản lý dự án cho Saigon Co.op:

- Thực hiện thủ tục pháp lý và quản lý dự án, đưa vào hoạt động 10 siêu thị Co.opmart: Châu Đốc, Đức Phổ, Đồng Văn Cống, Huỳnh Tấn Phát, Tân Châu, Chư Sê, Chu Văn An, Kon Tum, Hà Tiên, Nam Định. Quản lý dự án thay đổi không gian mua sắm và sửa chữa các siêu thị Co.opmart theo yêu cầu của Saigon Co.op.
- Hoàn thành thực hiện việc chọn thầu, quản lý hợp đồng, kế hoạch tiến độ các dự án siêu thị Co.opmart theo kế hoạch năm 2017 – 2018.
- Hoàn thành việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất các dự án siêu thị Co.opmart: Đắc Nông, Thốt Nốt, Ngã Bảy Hậu Giang, Cần Giò, Nhà Bè, La Gi, Quảng Bình, Cần Thơ và Châu Đốc.
- Dự án nhà ở Phường 15 – Quận Gò Vấp: Hoàn thành bàn giao hạ tầng cơ sở cho địa phương. Quản lý thi công nhà các hộ dân (có 158/231 hộ đã xây dựng nhà ở).
- Dự án Chung cư Saigon Co.op Home: đã hoàn thành các thủ tục pháp lý, đang trình phương án đầu tư cho Saigon Co.op và phương án bán nhà ở cho CBNV.

➤ Nhiệm vụ khác:

- Thực hiện chuyển nhượng bất động sản và quyền thuê bất động sản Công ty đã đầu tư siêu thị Co.opmart tại một số đơn vị không triển khai trung tâm thương mại về Saigon Co.op theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014.
- Tổ chức Hội nghị nhà cung cấp và khách hàng thuê nhằm trung cầu ý kiến về việc hợp tác, quy trình phối hợp trong việc thi công/cung cấp các thiết bị công trình dự án và các giải pháp nhằm giảm chi phí đầu tư xây dựng; thăm dò ý kiến khách hàng thuê trong việc chào thuê và công tác phối hợp, hỗ trợ trong quá trình vận hành, hoạt động kinh doanh của khách hàng.
- Rà soát thực hiện ngân sách năm 2017, lập ngân sách hoạt động năm 2018. Giao kế hoạch năm 2017 cũng như kiểm tra và hỗ trợ nghiệp vụ kế toán cho các Trung tâm thương mại Sense City. Hoàn tất các thủ tục tách hoạt động bán lẻ Co.opmart và Trung tâm thương mại Sense City Cà Mau. Hoàn thành việc hỗ trợ vốn cho Saigon Co.op và Sense City Cần Thơ, Bến Tre
- Tiếp tục rà soát hồ sơ pháp lý các dự án siêu thị Co.opmart chuyển giao cho Saigon Co.op, đã hoàn tất bàn giao hồ sơ dự án các năm từ 2013 – 2016.
- Tuyển dụng, đào tạo nhân sự và hỗ trợ công tác tổ chức hành chính cho các Sense City.
- Phối hợp Phòng Tổ chức Nhân sự Saigon Co.op thực hiện đề án lương mới và đề án nhân sự, việc thực hiện pháp lệnh lao động tại Công ty đạt yêu cầu. Rà soát sắp xếp bộ máy tổ chức, nhân sự phù hợp với định hướng hoạt động mới.
- Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho CBNV về các nội dung: tổ chức nhân sự, lao động tiền lương, hành chính, tài chính kế toán, vi tính nâng cao, ngoại ngữ; tập huấn công tác phòng chống cháy nổ, an toàn lao động cho CBNV; huấn luyện nâng cao năng lực lãnh đạo cho cán bộ quản lý.

- Xây dựng và ban hành Sổ tay Nhân viên về nội quy – quy định, hoàn thành nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin văn phòng đáp ứng được nhu cầu nhiệm vụ của Công ty.
- Công đoàn và Đoàn Thanh niên hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2017. Tham gia tích cực phong trào sáng kiến cải tiến công trình, thực hành tiết kiệm. Trong năm 2017, đăng ký 5 sáng kiến cải tiến công trình, có 2 sáng kiến cải tiến được công nhận cấp Liên hiệp. Thực hiện xây dựng đoàn kết nội bộ tốt, không xảy ra tiêu cực hoặc CBNV sai phạm bị thi hành kỷ luật. Xây dựng văn hóa Công ty và môi trường làm việc thân thiện, gắn bó.

### **III. Định hướng hoạt động năm 2018**

#### **1. Dự báo tình hình kinh tế thị trường năm 2018**

- Dự báo nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng và chuyển biến tích cực hơn so với năm 2017 nhờ sự gia tăng hoạt động trong các lĩnh vực chế tạo, xây dựng, thương mại, bán buôn và bán lẻ, ngân hàng và du lịch.
- Sự đầu tư và phát triển mạnh mẽ của các tập đoàn nước ngoài vào thị trường Việt Nam dự báo thị trường bán lẻ sẽ còn cạnh tranh khốc liệt hơn năm 2017. Cuộc chiến tồn tại của các trung tâm thương mại trên thị trường bán lẻ ngày càng gay gắt, hàng loạt trung tâm thương mại đóng cửa. Trong năm 2018 này, khi nhà bán lẻ phát triển các chiến lược nhắm vào khách hàng, mức độ cạnh tranh sẽ càng thêm quyết liệt. Điều này cũng mở ra nhiều cơ hội thuận lợi, nhưng cũng đặt ra không ít khó khăn thách thức trong lĩnh vực đầu tư trung tâm thương mại.
- Dự báo thị trường bất động sản tại TP.HCM tuy có nhiều thách thức cùng những cơ hội và vẫn là thị trường đầu tư an toàn, hiệu quả nhất. Sự chiếm lĩnh của một số doanh nghiệp trong nước đang dần dần hình thành những tập đoàn phát triển bất động sản lớn cũng là một trở ngại lớn đối với Công ty khi đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản thương mại.

#### **2. Các nhiệm vụ trọng tâm và chỉ tiêu kế hoạch**

- Nhiệm vụ trọng tâm:
  - Thực hiện dịch vụ phát triển mạng lưới và quản lý dự án các siêu thị Co.opmart cho Saigon Co.op.
  - Tiếp tục làm việc với TP.HCM và các quận chọn thí điểm 01 chợ trung tâm TP.HCM để triển khai mô hình kinh doanh mới “Chợ truyền thống kết hợp mua sắm, giải trí hiện đại” kết hợp kinh doanh thực phẩm tươi sống và các dịch vụ khác.
  - Xin chủ trương TP.HCM lập dự án đầu tư, khai thác và quản lý phố thương mại – dịch vụ dưới tầng hầm phố đi bộ trung tâm thành phố.
  - Triển khai các dự án lớn: 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, An Phú, Khách sạn Cần Thơ, Trung tâm thương mại Sense City Phạm Văn Đồng và Nhà ở Saigon Co.op.
  - Tập trung chuẩn bị nguồn nhân lực cho các dự án.
  - Định giá Công ty và thực hiện mời gọi đối tác đầu tư để phát triển Công ty theo định hướng mới.
- Nhiệm vụ trọng tâm:
  - Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
  - Kế hoạch kinh doanh năm 2018 của Công ty:
    - Doanh thu: 75,2 tỷ đồng.
    - Lợi nhuận trước thuế: 18,7 tỷ đồng.

- Thực hiện dịch vụ phát triển mạng lưới và quản lý các dự án siêu thị Co.opmart cho Saigon Co.op. Bàn giao mặt bằng cho Saigon Co.op đưa vào hoạt động tối thiểu 18 dự án siêu thị Co.opmart.
- Trung tâm thương mại Sense City Cần Thơ, Bến Tre và Cà Mau: tiếp tục hoàn thiện concept và chào thuê lấp đầy diện tích mặt bằng còn trống.
- Triển khai Dự án Trung tâm thương mại Sense City Sense City Phạm Văn Đồng đưa vào hoạt động cuối năm 2018.
- Trình Hội đồng quản trị thông qua phương án đầu tư và khởi công các dự án: 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, An Phú, Khách sạn Cần Thơ và Nhà ở Saigon Co.op.
- Tuyển dụng nhân sự giỏi, có năng lực chuyên môn phù hợp, phục vụ cho số lượng dự án siêu thị Co.opmart tăng gấp đôi so với năm 2017 và nguồn nhân sự cho các Sense, Shopping Mall.

### **3. Giải pháp thực hiện**

Nhằm thực hiện tốt và hoàn thành những mục tiêu, nhiệm vụ trọng tâm và chỉ tiêu kế hoạch năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty đề ra các giải pháp sau:

- Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2018 và chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty.
- Tăng cường dịch vụ quản lý dự án với chất lượng cao và chuyên nghiệp hơn. Lựa chọn nhà thầu đảm bảo uy tín, chất lượng và tập trung các giải pháp tiết kiệm chi phí trong đầu tư xây dựng.
- Lập kế hoạch tài chính, ngân sách Công ty phù hợp tình hình thực tế, đảm bảo tiến độ giải ngân vốn đầu tư vào các dự án mới.
- Tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý, tính toán cẩn trọng bài toán đầu tư các dự án lớn, tiết kiệm chi phí, đảm bảo lợi nhuận.
- Tuyển dụng nhân sự trên nhiều kênh thông tin, có chính sách tuyển dụng phù hợp để thu hút nhân sự giỏi kịp thời đáp ứng được nhu cầu, định hướng của Công ty.



## **IV. Báo cáo của Hội đồng quản trị**

### **I. Tình hình hoạt động năm 2017**

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp định kỳ hàng tháng, quý và các phiên họp mở rộng để trao đổi, thảo luận và xem xét thông qua các vấn đề quan trọng liên quan đến định hướng phát triển Công ty, chỉ đạo sát sao việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017:

- Chỉ đạo việc rà soát các dự án đầu tư, nghiên cứu đề xuất phương án kinh doanh tối ưu các dự án bất động sản thương mại, nhằm khai thác lợi thế và đạt hiệu quả cao nhất cho Công ty.
- Tạo điều kiện và cơ chế để các dự án được triển khai thực hiện với tiến độ được rút ngắn trên cơ sở đảm bảo chất lượng dự án, thực hiện đúng các quy định pháp luật, đưa vào hoạt động sớm hơn kế hoạch và rút ngắn thời gian thu hồi vốn. Đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án An Phú.
- Tiếp tục thực hiện công tác chuyển nhượng các dự án siêu thị Co.opmart không triển khai trung tâm thương mại về cho Saigon Co.op.
- Đưa cổ phiếu Công ty giao dịch chính thức trên hệ thống giao dịch công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) và thực hiện công bố thông tin theo quy định.
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan và công bố thông tin về việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát của Công ty.
- Công ty đã thực hiện đầy đủ việc trích lập các quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2016 theo đúng quy định.
- Đã thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị năm 2017 trong năm đầy đủ theo mức phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, cụ thể như sau:
  - Chủ tịch: 6.000.000 đồng/tháng.
  - Phó Chủ tịch: 4.000.000 đồng/tháng.
  - Thành viên: 3.000.000 đồng/tháng.

Tổng số tiền thù lao đã chi trả cho các thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2017 là 228.000.000 đồng, bằng mức duyệt chi đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

#### **Hoạt động giám sát:**

Hội đồng quản trị đã giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc thông qua các cuộc họp định kỳ và qua trao đổi thư điện tử, điện thoại và gặp gỡ đối thoại các nội dung công việc:

- Lập kế hoạch và triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
- Kế hoạch đầu tư.
- Triển khai thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị.
- Lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thông qua các hoạt động tổ chức quản lý, kiểm tra, giám sát, Hội đồng quản trị đã thường xuyên hỗ trợ và có chỉ đạo kịp thời đối với Ban Tổng Giám đốc về hoạt động kinh doanh, các vấn đề nổi trội, khó khăn vướng mắc và giải quyết một cách triệt để và phù hợp, đảm bảo điều hành Công ty theo đúng các quy định pháp luật, mục tiêu kế hoạch do Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Hội đồng quản trị phối hợp chặt chẽ với Ban kiểm soát để giám sát và hỗ trợ Tổng Giám đốc và Ban điều hành trong việc nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty, quản lý rủi ro, tính phù hợp và tin cậy của báo cáo tài chính cũng như quản trị công ty.

Hội đồng quản trị đã thảo luận và thông qua các chủ trương bằng các quyết định/biên bản họp sau mỗi kỳ họp về các kế hoạch hành động và các vấn đề khác có liên quan để Tổng Giám đốc và Ban điều hành có cơ sở triển khai.

#### **Thực hiện mục tiêu hoạt động kinh doanh năm 2017:**

Thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo, giám sát, phối hợp và hỗ trợ Tổng Giám đốc và Ban điều hành quyết liệt thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2017. Kết quả thực hiện năm 2017, Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế do Đại hội đồng cổ đông giao, tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty.

#### **Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:**

Các quy định, quy chế và hoạt động của Công ty đều tuân thủ theo các quy định về quản trị công ty và quy định của pháp luật. Trong năm 2017, tất cả các thông tin liên quan đến tình hình quản trị của Công ty đều được công bố đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, phù hợp với luật định và không phát sinh bất cứ vi phạm nào.

## **II. Định hướng hoạt động năm 2018**

- Hướng đến mục tiêu phát triển nhanh và bền vững, Công ty cần có những thay đổi trong tư duy kinh doanh, mở rộng tầm nhìn, nhận thức đầy đủ về bối cảnh thị trường khi Việt Nam mở cửa khi có nhiều các nhà đầu tư nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh, nhiều kinh nghiệm chuyên môn đầu tư vào Việt Nam.
- Để đủ sức tồn tại và phát triển bền vững trong tình hình cạnh tranh khốc liệt hiện nay, với lợi thế thương hiệu sẵn có, sự am hiểu thị trường nội địa cùng với sự ủng hộ của chính quyền địa phương tại nhiều tỉnh thành, Công ty cần cải tiến phương thức đầu tư triển khai dự án để mở rộng mạng lưới nhanh chóng tại các tỉnh thành nhằm chiếm ưu thế thị trường, nắm chắc thị phần tại các thị trường và vị trí được đánh giá là nhiều tiềm năng trong thời gian sớm nhất.
- Nghiên cứu áp dụng các giải pháp công nghệ mới để giảm suất đầu tư, nâng cao hiệu quả đầu tư các dự án.
- Tập trung tìm giải pháp và không bỏ lỡ những cơ hội nâng cao năng lực tài chính đảm bảo nâng cao năng lực cạnh tranh, đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển cho Công ty.
- Nhanh chóng rà soát và hoàn thiện chuẩn mô hình kinh doanh mới để đảm bảo hiệu quả kinh doanh, làm cơ sở để phát triển rộng ra các khu vực tỉnh thành, tạo sự đột phá trong giải pháp vận hành hoạt động các mô hình kinh doanh hiện hữu để đảm bảo nguồn thu phục vụ cho quá trình hoạt động và phát triển Công ty.

## **V. Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị**

#### **1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị**

<b>Stt</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Năm sinh</b>	<b>Số lượng cổ phần</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Diệp Dũng (*)	Chủ tịch	1968	0	0
2	Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch	1963	9.334	0,01
3	Trần Thị Kim Quyên (**)	Thành viên	1957	0	0
4	Nguyễn Anh Đức (*)	Thành viên	1977	0	0
5	Phạm Trung Kiên (*)	Thành viên	1975	0	0

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 29/12/2017*

Trong đó:

(\*) Thành viên không điều hành.

(\*\*) Thành viên độc lập.

#### **1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Không có.

#### **1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

- Các cuộc họp của Hội đồng quản trị trong năm 2017: Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức 23 cuộc họp, cụ thể như sau:

<b>Stt</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số buổi họp tham dự</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Lý do không tham dự</b>
1	Diệp Dũng	Chủ tịch	23	100	-
2	Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch	23	100	-
3	Nguyễn Anh Đức	Thành viên	23	100	-
4	Phạm Trung Kiên	Thành viên	23	100	-
5	Trần Thị Kim Quyên	Thành viên độc lập	23	100	-

- Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm:

- Luôn quan tâm chỉ đạo, giải quyết các vấn đề về mở rộng mạng lưới bao gồm các phương án tìm kiếm, khảo sát mặt bằng, tính toán suất đầu tư và phê duyệt các dự án đầu tư.

- Trực tiếp tham gia cùng Ban Tổng Giám đốc đi thực tế khảo sát mặt bằng, thương lượng, đàm phán với các đối tác trong và ngoài nước về các dự án trọng điểm, tham gia tìm kiếm đối tác và các nguồn vốn vay cho các dự án đầu tư.
- Thường xuyên họp và hội ý để giải quyết kịp thời các vấn đề quan trọng. Các cuộc họp nhằm đưa ra những quyết định phát triển mang tính chiến lược của Công ty, để đảm bảo thực hiện đúng và đầy đủ những vấn đề quan trọng đã được thống nhất thông qua trong nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Nghiêm túc đánh giá và đưa ra các khuyến cáo giúp Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện, đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Công ty an toàn và hiệu quả. Qua đánh giá công tác cho thấy Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị với nỗ lực cao và đạt được các mục tiêu, chỉ tiêu của Hội đồng quản trị giao.

➤ Các quyết định của Hội đồng quản trị:

Trong năm, Hội đồng quản trị đã ban hành 23 quyết định liên quan đến: công tác quản trị, cơ cấu tổ chức, thay đổi nhân sự, điều hành kinh doanh, chuyển nhượng tài sản và vốn góp, nhận chuyển nhượng vốn góp, thang bảng lương... Các quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được thống nhất, đồng thuận của các thành viên và phù hợp với Điều lệ và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Stt	Số nghị quyết, quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/QĐ/HĐQT-SCID	20/02/2017	Quyết định về việc cử cán bộ đi công tác nước ngoài
2	01A/QĐ-HĐQT	12/01/2017	Quyết định về việc nhận chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
3	01B/QĐ-SCID	10/01/2017	Quyết định về việc phê duyệt kế hoạch ngân sách năm 2017
4	02/2017/QĐ-HĐQT	08/03/2017	Quyết định về việc kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017
5	02A/QĐ-SCID	27/02/2017	Quyết định về việc thanh lý, bán tài sản và các trang thiết bị của Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn – Bến Tre (Sense City Bến Tre)
6	03/2017/QĐ-HĐQT	08/04/2017	Quyết định về việc thay đổi đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế Sài Gòn Co.op
7	04/2017/QĐ-HĐQT	27/03/2017	Quyết định về việc Ban hành thang bảng lương, chế độ phụ cấp, trợ cấp và công tác phí
8	05/2017/QĐ-HĐQT	27/04/2017	Quyết định về việc bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc và người đại diện theo pháp luật của Công ty
9	05a/2017/QĐ-HĐQT	25/04/2017	Quyết định về việc kế hoạch chi trả cổ tức năm

2016 bằng tiền cho cổ đông			
10	06/2017/QĐ-HĐQT	27/04/2017	Quyết định về việc thành lập Công ty TNHH MTV do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau sở hữu 100% vốn
11	07/2017/QĐ-HĐQT	05/05/2017	Quyết định về việc hỗ trợ vốn cho Saigon Co.op
12	08/2017/QĐ-HĐQT	31/05/2017	Quyết định về việc cử cán bộ đi công tác nước ngoài
13	09/2017/QĐ-HĐQT	06/06/2017	Quyết định về việc chọn công ty kiểm toán để soát xét, kiểm toán báo cáo tài chính năm 2017
14	09a/2017/QĐ-HĐQT	30/06/2017	Quyết định về việc nhượng bán hàng hóa của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau cho Công ty TNHH MTV Co.opmart Cà Mau
15	09b/2017/QĐ-HĐQT	30/06/2017	Quyết định về việc thanh lý tài sản, công cụ, dụng cụ, bao bì... không có nhu cầu sử dụng tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau và chuyển nhượng cho Công ty TNHH MTV Co.opmart Cà Mau
16	10/2017/QĐ-HĐQT	12/09/2017	Quyết định về việc giải thể Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Bà Rịa
17	10a/2017/QĐ-HĐQT	13/9/2017	Quyết định về việc từ chối nhận chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty Thương mại Địa ốc Hoàng Tâm TNHH tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau
18	11/2017/QĐ-HĐQT	27/09/2017	Quyết định về việc hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Cà Mau
19	12/2017/QĐ-HĐQT	31/10/2017	Quyết định về việc giải thể Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Sài Gòn – Tân An
20	13/2017/QĐ-HĐQT	31/10/2017	Quyết định về việc chuyển đổi chủ đầu tư, chuyển nhượng công trình siêu thị Co.opmart Bà Rịa và máy móc, trang thiết bị đã đầu tư tại công trình trên
21	14/2017/QĐ-HĐQT	30/11/2017	Quyết định về việc chuyển đổi chủ đầu tư, chuyển nhượng công trình siêu thị Co.opmart Tân An và máy móc, trang thiết bị đã đầu tư tại công trình trên
22	15/2017/QĐ-HĐQT	21/12/2017	Quyết định về việc hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH MTV Thương mại Sài Gòn – Bến Tre
23	16/2017/QĐ-HĐQT	28/12/2017	Quyết định về việc định giá lại tài sản

**1.4. Hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị không điều hành**

Thành viên độc lập Hội đồng quản trị không điều hành đã tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị và tham gia ý kiến đối với các vấn đề được đưa ra thảo luận tại các cuộc họp.

**1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty**

Đa số các thành viên Hội đồng quản trị đều có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

**2. Ban kiểm soát****2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Phú Khánh	Trưởng ban	1978	-	-
2	Nguyễn Kim Dung	Thành viên	1966	-	-
3	Nguyễn Hữu Đông Hà	Thành viên	1966	-	-

*Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu được căn cứ vào danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm 29/12/2017*

**2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

- Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như giám sát, kiểm tra tính tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty trong việc quản trị và điều hành, thực hiện công tác kiểm tra tài chính kế toán của Công ty, kiểm soát việc thực hiện các kế hoạch của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đề ra.
- Trong năm, Ban kiểm soát đã có các cuộc họp với kết luận về kết quả thẩm tra công tác quản trị và điều hành như sau:
  - Hội đồng quản trị hoạt động theo đúng quy chế hoạt động và Điều lệ của Công ty. Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc theo dõi chỉ đạo sát sao các hoạt động đầu tư của Công ty.
  - Trong quá trình hoạt động, Công ty đã chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật, Điều lệ và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát****3.1. Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát**

- Thù lao Hội đồng quản trị trong năm: 228.000.000 đồng.
- Thù lao Ban kiểm soát trong năm: 84.000.000 đồng.

**3.2. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ**

Không có.

**3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ**

Căn cứ các chủ trương đã được Hội đồng quản trị thông qua, trong năm 2017 Công ty đã tiến hành ký kết 14 hợp đồng với cổ đông nội bộ là Saigon Co.op, cụ thể như sau:

<b>Stt</b>	<b>Số hợp đồng</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>	<b>Trích yếu</b>
1	06/2017/HĐPTML	14/01/2017	Hợp đồng phát triển mạng lưới
2	001945	28/02/2017	Hợp đồng công chứng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 102 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM
3	03/HĐDV-2017	02/03/2017	Hợp đồng dịch vụ về tư vấn quản lý dự án Siêu thị Co.opmart Huỳnh Tấn Phát
4	04/HĐDV-2017	02/03/2017	Hợp đồng dịch vụ về tư vấn quản lý dự án Siêu thị Co.opmart Kon Tum
5	01/HĐDV-2017	02/03/2017	Hợp đồng dịch vụ về tư vấn quản lý dự án Siêu thị Co.opmart Đồng Văn Cống
6	05/HĐDV-2017	02/03/2017	Hợp đồng dịch vụ về tư vấn quản lý dự án Siêu thị Co.opmart Tân Châu
7	02/HĐDV-2017	02/03/2017	Hợp đồng dịch vụ về tư vấn quản lý dự án Siêu thị Co.opmart Chư Sê
8	01/2017/HĐHTV	05/05/2017	Hợp đồng hỗ trợ vốn
9	04/HĐ-TMB-2017	02/10/2017	Hợp đồng cho thuê mặt bằng Bà Rịa
10	05/HĐ-TMB-2017	01/11/2017	Hợp đồng cho thuê mặt bằng Tân An
11	05/HĐMB/2017	09/11/2017	Hợp đồng mua bán tài sản tại công trình Siêu thị Co.opmart Bà Rịa
12	2916	09/11/2017	Hợp đồng công chứng mua bán tài sản gắn liền với đất
13	08/HĐMB/2017	04/12/2017	Hợp đồng mua bán tài sản tại công trình Siêu thị Co.opmart Tân An
14	26238	04/12/2017	Hợp đồng công chứng mua bán tài sản gắn liền với đất

### **3.4. Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty**

Công ty tuân thủ thực hiện các quy định của pháp luật về quản trị công ty.

## **VI. Báo cáo tài chính**

### **1. Báo cáo của Hội đồng quản trị**

#### **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

#### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304921066 (số cũ là 4103006339), đăng ký lần đầu ngày 04/04/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 23/03/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

Trụ sở hoạt động:

Địa chỉ : Số 56 Thủ Khoa Huân, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : (84-28) 3836 0143

Fax : (84-28) 3837 3631

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá và sàn giao dịch bất động sản); Đầu tư xây dựng, kinh doanh trung tâm thương mại cao ốc văn phòng; Cho thuê kho bãi;
- Tư vấn xây dựng; tư vấn lập báo cáo, lập dự án đầu tư; Tư vấn quản lý dự án; Thẩm tra thiết kế, dự toán công trình; Tư vấn đấu thầu; Tổng thầu xây dựng; Hoạt động tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Giám sát công tác lắp đặt phần điện và thiết bị điện công trình đường dây và trạm biến áp; Thiết kế điện công trình đường dây và trạm; Thiết kế cơ điện công trình xây dựng; Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế nội – ngoại thất công trình; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Giám sát công tác lắp đặt hệ thống điều hòa không khí và thông gió, công trình dân dụng – công nghiệp; Giám sát công tác lắp đặt phần điện và thiết bị điện công trình dân dụng – công nghiệp; Khảo sát địa hình công trình xây dựng; Khảo sát địa chất công trình xây dựng;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa (không kinh doanh đấu giá);
- Môi giới thương mại (trừ môi giới bất động sản); Tư vấn về môi trường;
- Nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế;
- Lắp đặt hệ thống điện (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Quảng cáo;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;



- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện), thang máy, thang cuốn, máy bơm nước; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính, thiết bị ngoại vi);
- Mua bán nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán lương thực, thực phẩm (Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy Ban Nhân dân TP.HCM về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn TP.HCM và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy Ban Nhân dân TP.HCM về sửa đổi khoản 2 điều 1 quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy Ban Nhân dân TP.HCM).
- Chế biến nông lâm sản nguyên liệu, lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán hàng trang trí nội thất, đồ dùng cá nhân và gia đình, máy điều hòa nhiệt độ;
- Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Quản lý bất động sản trên cơ sở phí hoặc hợp đồng (không kinh doanh môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất);
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước;
- Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật).
- Xây dựng nhà các loại;
- Dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu hàng hóa;
- Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, luật).

### **Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### ***Hội đồng quản trị***

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Ngày bổ nhiệm</b>	<b>Ngày miễn nhiệm</b>
Ông Diệp Dũng	Chủ tịch	22/04/2017	-
Bà Nguyễn Thị Tranh	Phó Chủ tịch	22/04/2017	-
Bà Trần Thị Kim Quyên	Thành viên	22/04/2017	-
Ông Nguyễn Anh Đức	Thành viên	22/04/2017	-
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	22/04/2017	-

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phú Khánh	Trưởng ban	22/04/2017	-
Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Thành viên	22/04/2017	-
Ông Nguyễn Hữu Đông Hà	Thành viên	22/04/2017	-

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Tranh	Tổng Giám đốc	27/04/2017	-
Ông Đoàn Trần Thái Duy	Phó Tổng Giám đốc	01/03/2016	-
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	01/04/2013	-

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thị Tranh – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 27/04/2017).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản

của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



**Diệp Dũng**  
**Chủ tịch**

Ngày 31 tháng 03 năm 2018

## **2. Báo cáo kiểm toán độc lập**

Số: 1.0756/18/TC-AC

### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SÀI GÒN CO.OP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op, được lập ngày 15/03/2018, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

#### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp 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 về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành 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, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán 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 đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, 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 Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn Co.op tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Nguyễn Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0100-2018-008-1



**Nguyễn Hoàng Yến - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0088-2018-008-1

TP.Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2018

**3. Báo cáo tài chính được kiểm toán**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

*Đơn vị tính: Đồng*

<b>Mã số</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>599.590.910.364</b>	<b>688.057.104.744</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.1</b>	<b>158.125.363.460</b>	<b>636.593.223.029</b>
111	1. Tiền		3.815.193.624	4.702.967.216
112	2. Các khoản tương đương tiền		154.310.169.836	631.890.255.813
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>112.748.356.488</b>	<b>8.925.413.819</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	10.057.792.556	8.925.413.819
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(403.431.442)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	103.093.995.374	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>			<b>42.400.715.842</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	95.154.156.686	26.304.033.390
132	2. Trả trước cho người bán		-	10.683.137.720
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	213.500.000.000	-
136	4. Các khoản phải thu khác	V.5a	9.908.449.200	5.413.544.732
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.154.584.530</b>	<b>137.752.054</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	223.287.377	64.641.454
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.149.400.807	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.13	2.781.896.346	73.110.600
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.577.355.322.203</b>	<b>1.502.786.833.449</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.000.032.000</b>	<b>1.000.032.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	1.000.032.000	1.000.032.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>7.579.447.613</b>	<b>7.591.586.866</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	7.160.914.280	7.049.353.533
222	<i>Nguyên giá</i>		<i>10.939.229.175</i>	<i>9.886.601.266</i>
223	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(3.778.314.895)</i>	<i>(2.837.247.733)</i>
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	418.533.333	542.233.333
228	<i>Nguyên giá</i>		<i>698.500.000</i>	<i>698.500.000</i>
229	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		<i>(279.966.667)</i>	<i>156.266.667</i>
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>V.10</b>	<b>148.411.304.448</b>	<b>26.740.806.092</b>
231	Nguyên giá		160.418.378.179	35.289.056.455
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.007.073.731)	(8.548.250.363)
<b>242</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>477.291.580.453</b>	<b>497.737.871.364</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	477.291.580.453	497.737.871.364
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>942.363.810.549</b>	<b>969.167.816.495</b>

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017**

251	1.	Đầu tư vào công ty con	V.2c	111.296.194.675	145.800.000.000
252	2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	847.784.576.518	847.784.576.518
253	3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	-	2.000.000.000
254	4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	(16.716.960.644)	(26.416.760.023)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>			<b>709.147.140</b>	<b>548.720.632</b>
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	709.147.140	548.720.632
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>			<b>2.176.946.232.567</b>	<b>2.190.843.938.193</b>


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>154.262.421.894</b>	<b>134.187.831.120</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>47.600.129.394</b>	<b>27.525.538.620</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	1.642.481.101	1.397.150.608
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	356.714.651	4.284.180.412
314	3. Phải trả người lao động	V.14	10.726.179.252	12.677.143.479
318	4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		19.818.208	29.782.044
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	V.15a,c	27.552.985.085	676.729.864
322	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.16	7.301.951.097	8.460.552.213
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>106.662.292.500</b>	<b>106.662.292.500</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.15b,c	106.662.292.500	106.662.292.500
<b>400</b>	<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.022.683.810.673</b>	<b>2.056.656.107.073</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>V.17</b>	<b>2.022.683.810.673</b>	<b>2.056.656.107.073</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển	V.17	819.078.450.685	814.959.218.216
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.17	203.605.359.988	241.696.888.857
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.176.946.232.567</b>	<b>2.190.843.938.193</b>

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2018

  
Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

  
Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	107.771.496.923	38.944.188.046
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.771.496.923	38.944.188.046
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	70.749.036.962	12.906.681.098
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		37.022.459.961	26.037.506.948
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	50.267.707.649	46.599.174.102
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	(9.296.367.937)	(16.690.331.213)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		1.281.208.132	377.915.873
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	43.972.705.780	43.719.401.675
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		51.332.621.635	45.229.694.715
31	11. Thu nhập khác	VI.6	2.086.088.504	10.455.869.598
32	12. Chi phí khác	VI.7	18.569.675	8.666.991.969
40	13. Lợi nhuận khác		2.067.518.829	1.788.877.629
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		53.400.140.464	47.018.572.344
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.13	6.548.590.370	5.826.247.650
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		46.851.550.094	41.192.324.694
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	-	-
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.9	-	-

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2018



Tạ Ngọc Thảo  
Người lập



Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: Đồng

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>53.400.140.464</b>	<b>47.018.572.344</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	V.8,9,10	5.485.622.484	2.699.422.197
03	Các khoản dự phòng	V.2a,2c	(9.296.367.937)	(20.226.240.394)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3,6	(50.296.225.808)	(51.576.585.956)
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(706.830.797)</b>	<b>(22.084.831.809)</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(5.470.527.679)	99.679.849.526
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		23.780.045.039	(40.377.142.492)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(319.072.431)	8.159.859.072
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	V.2a	(1.132.378.737)	(6.392.777.451)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.13	(12.692.000.000)	(7.114.719.590)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	V.16	18.000.000	15.000.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	V.16	(2.000.547.610)	(1.057.288.550)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.476.787.785</b>	<b>30.827.948.706</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(168.471.422.391)	(12.423.200.771)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		2.225.343.106	245.786.472.484
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(419.593.995.374)	(3.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		103.000.000.000	3.500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(113.233.500.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	36.503.805.325	17.087.617.819
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	V.5a;VI.3	46.293.447.900	49.637.428.218
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(400.042.821.434)</b>	<b>186.854.817.750</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	V.15a,17a	(79.901.825.920)	(220.383.700)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(79.901.825.920)</b>	<b>(220.383.700)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(478.467.859.569)</b>	<b>217.462.382.756</b>

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	636.593.223.029	419.130.840.273
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	158.125.363.460	636.593.223.029

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2018

Tạ Ngọc Thảo  
Người lập

Nguyễn Thị Hồng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Tranh  
Tổng Giám đốc

Báo cáo tài chính riêng năm 2017 kiểm toán đã được Công ty báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà nội và đăng tải trên website của Công ty tại địa chỉ: [www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com)

## VII. Các hoạt động của Công ty năm 2017

### Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017



### Hội nghị Người lao động



### Lễ kết nạp đảng viên mới



### Lễ kỷ niệm 10 năm thành lập Công ty







Lễ khai trương Chợ hiện đại Sense Market



Các hoạt động Chi bộ, Công đoàn, Chi đoàn



TP.Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 04 năm 2018

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Thị Tranh*  
**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
SÀI GÒN CO.OP**  
QUẬN 1 - T.P. HỒ CHÍ MINH





**SAIGON CO.OP INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**

---

**Annual Report 2017**

[www.scid-jsc.com](http://www.scid-jsc.com)