

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ **BẤT HỢP PHÁP**.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, cấp thay đổi lần thứ 28 ngày 02/12/2017)



TTCLAND

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 19/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 3 năm 2018)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 28) 3824 9988 Fax: (84 - 28) 3824 9977

Website: www.sacomreal.com.vn

Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha

Trụ sở chính: Số 2 Phạm Ngũ Lão, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84 - 24) 3933 4666 Fax: (84 - 24) 3933 4668

Website: www.apsc.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Phạm Điền Trung

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Số điện thoại: (84 - 28) 3824 9988

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, thay đổi lần thứ 28 ngày 02/12/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- **Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- **Tổng số lượng chào bán:** 73.161.370 cổ phiếu, trong đó:
 - Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 48.774.247 cổ phiếu
 - Phát hành cổ phiếu riêng lẻ: 24.387.123 cổ phiếu
- **Tổng giá trị chào bán:** 731.613.700.000 đồng:
 - Giá trị chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 487.742.470.000 đồng
 - Giá trị chào bán cổ phiếu riêng lẻ: 243.871.230.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Tầng 10 – Tòa nhà Sun Wah – 115 Nguyễn Huệ - Quận 1 – Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3821 9266 Fax: (84 - 8) 3821 9267

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha

Số 2 – Phạm Ngũ Lão – Hoàn Kiếm – Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3933 4666 Fax: (84-4) 3933 4668

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:	7
1. Rủi ro về kinh tế:	7
2. Rủi ro về luật pháp:	9
3. Rủi ro đặc thù ngành:.....	9
4. Rủi ro của đợt chào bán:	10
5. Rủi ro pha loãng:	10
6. Rủi ro quản trị công ty:.....	11
7. Rủi ro khác:	11
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .	12
1. Tổ chức phát hành:	12
2. Tổ chức tư vấn:	12
III. CÁC KHÁI NIỆM	13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:	14
2. Cơ cấu tổ chức công ty:	18
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:.....	18
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại:	24
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành:.....	26
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn:	27
7. Hoạt động kinh doanh:	30
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất: 37	
8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất:.....	37

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

8.2	Những yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo:	39
9.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:	41
10.	Chính sách đối với người lao động:	43
11.	Chính sách cổ tức:	46
12.	Tình hình tài chính:	48
12.1	Các chỉ tiêu cơ bản:	48
12.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:	53
13.	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	54
14.	Tài sản:	71
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:	72
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:	73
17.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức:	74
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành:	74
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán:	74
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN:	74
1.	Loại cổ phiếu:	74
2.	Mệnh giá:	74
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:	74
4.	Giá chào bán dự kiến:	74
5.	Phương thức tính giá:	74
6.	Phương thức phân phối:	76
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu:	77
8.	Đăng ký mua cổ phiếu:	77
9.	Phương thức thực hiện quyền:	79
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:	79
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:	82
12.	Các loại thuế có liên quan:	82

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:	82
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:	82
1. Mục đích chào bán:.....	82
2. Phương án khả thi:.....	83
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:.....	87
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN:.....	89
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	90

DANH SÁCH CÁC HÌNH

Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2008 - 2016.....	7
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2008 - 2016.....	8
Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý	19

DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần và người có liên quan.....	24
Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/11/2017.....	25
Bảng 3: Danh sách Công ty con	26
Bảng 4: Danh sách Công ty liên kết	27
Bảng 5: Quá trình tăng vốn của Công ty	27
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu từ năm 2015 đến 9 tháng năm 2017.....	31
Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp từ năm 2015 đến 9 tháng năm 2017	31
Bảng 8: Danh sách các hợp đồng lớn	36
Bảng 9: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ từ năm 2015 – 9 tháng năm 2017.....	37
Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ năm 2015 – 9 tháng năm 2017	38
Bảng 11: Số lượng cán bộ nhân viên tại thời điểm 22/12/2017	43
Bảng 12: Tình hình chi trả cổ tức qua các năm của Công ty.....	47
Bảng 13: Tổng dư nợ vay	49
Bảng 14: Các khoản phải thu.....	49
Bảng 15: Các khoản phải trả.....	52
Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	53
Bảng 17: Giá trị tài sản cố định tại thời điểm 30/09/2017.....	71
Bảng 18: Bất động sản đầu tư.....	71
Bảng 19: Chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận	72

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:

1. Rủi ro về kinh tế:

Nền kinh tế luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro vốn có và nó tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến các thành phần kinh tế, ngành nghề hay cụ thể là các doanh nghiệp. Những rủi ro này được hình thành từ sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế như: Tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái v.v...

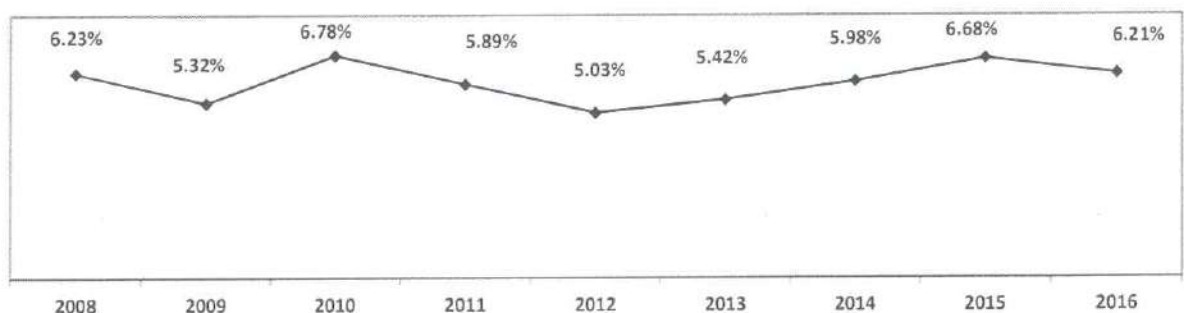
✓ *Tốc độ tăng trưởng kinh tế:*

Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam ảnh hưởng trực tiếp và mạnh mẽ đến tốc độ tăng trưởng của ngành Bất động sản, đặc biệt là Xây dựng - Kinh doanh bất động sản. Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ, ổn định sẽ kéo theo sự gia tăng nhu cầu về cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất, kinh doanh, sinh hoạt bao gồm nhà xưởng, văn phòng cho thuê, các công trình xây dựng công cộng, nhà ở v.v... Ngược lại khi nền kinh tế có sự bất ổn hay suy thoái sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng và tác động xấu đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của ngành nói chung và Công ty nói riêng.

Nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng không nhỏ từ cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu năm 2008, gần đây nhất là cuộc khủng hoảng nợ công Châu Âu, sự sụt giảm của giá dầu thế giới. Trước bối cảnh kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, Chính phủ Việt Nam đã có những chính sách điều hành kinh tế vĩ mô đúng hướng. Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê thì tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đã dần phục hồi năm 2014 đạt 5,98%, năm 2015 đạt 6,68% và năm 2016 đạt 6,21%.

Năm 2017, tiếp tục xu hướng phục hồi đà tăng trưởng nhờ sức tăng của tổng cầu, các ngành chế tạo và chế biến định hướng xuất khẩu đạt kết quả tốt, ngành Nông nghiệp đang từng bước phục hồi, tạo động lực cho nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng 6,4% trong 9 tháng năm 2017. Nhờ đó, kinh tế Việt Nam được dự báo đạt tăng trưởng tăng 6,7% trong năm 2017 và năm 2018.

Hình 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2008 - 2016



Nguồn: Tổng cục thống kê

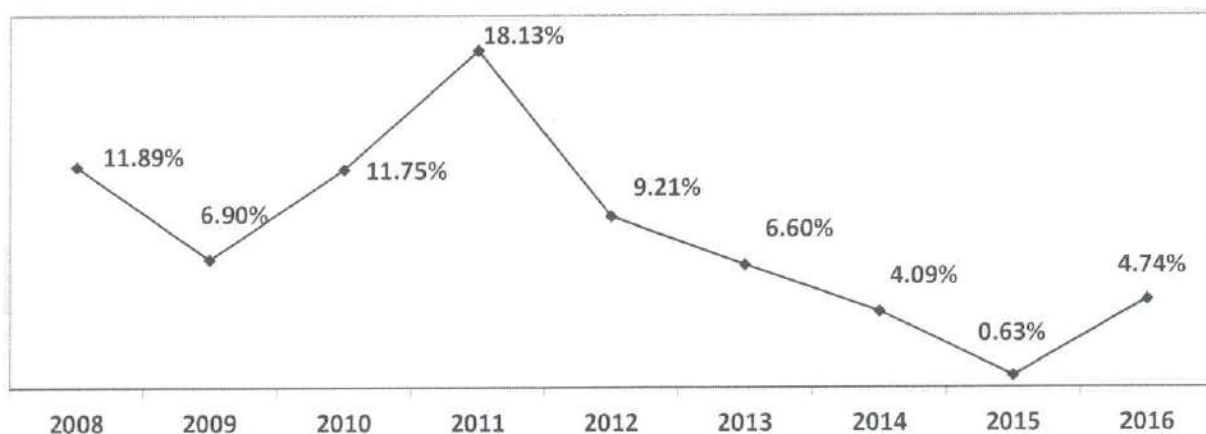
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Trước những tác động từ nền kinh tế, Công ty đã xem xét một cách thận trọng trong việc hoạch định chiến lược phát triển của mình trên cơ sở hạn chế mức tối đa những tác động tiêu cực, đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

✓ **Rủi ro lạm phát:**

Do tác động của chính sách nới lỏng tiền tệ và kích cầu trước và sau khủng hoảng kinh tế năm 2008, lạm phát Việt Nam giai đoạn từ năm 2008 đến năm 2011 với mức lạm phát cao, năm 2008 là 18,89%. Lạm phát ở mức vừa phải sẽ giúp tăng trưởng kinh tế, tuy nhiên lạm phát ở mức rất cao sẽ làm mất giá đồng nội tệ, giảm sức mua, qua đó giảm tổng cầu buộc các doanh nghiệp là đối tác của Công ty phải cắt giảm kế hoạch thực hiện. Giai đoạn từ năm 2012 đến năm 2014, lạm phát Việt Nam ở mức thấp và ổn định dưới 7%. Năm 2015 lạm phát xuống mức thấp nhất trong 14 năm vừa qua, ở mức 0,63% do giá dầu thế giới giảm ở mức kỷ lục và hiệu quả chính sách bình ổn giá của Nhà nước mà không phải xuất phát từ việc tổng cầu thấp, các chỉ số như: tăng trưởng kinh tế (GDP), sản xuất Công nghiệp (IPP), tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đều tăng tốt. Năm 2016, lạm phát tăng lên ở mức 4,74%, bình quân 9 tháng năm 2017 tăng 3,79% so với bình quân cùng kỳ năm 2016.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2008 - 2016



Nguồn: Tổng cục thống kê

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty luôn chủ động sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng, dự toán được khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả đầu vào cho các dự án.

✓ **Rủi ro về lãi suất:**

Đối với những doanh nghiệp trong ngành Bất động sản, vốn vay là một phần quan trọng và chiếm tỷ lệ lớn trong nguồn vốn hoạt động. Do đó, sự biến động lãi suất sẽ có tác động đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Khi lãi suất tăng lên kéo theo chi phí sử dụng vốn tăng làm lợi nhuận của Công ty giảm xuống và ngược lại.

Từ đầu năm 2012 đến nay, do mặt bằng huy động lãi suất đã giảm mạnh các doanh nghiệp trong nước đã tiếp cận được nguồn vốn vay với chi phí rẻ hơn. Trong năm 2016, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều hành lãi suất chủ động, linh hoạt để điều tiết lãi suất thị trường ở mức ổn định, nhằm hỗ trợ sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

✓ **Rủi ro tỷ giá hối đoái:**

Hiện nay, các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa có tính chất thương mại quốc tế. Vì vậy, biến động của tỷ giá hối đoái không ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, với định hướng phát triển của nền kinh tế nói chung và của Công ty nói riêng thì việc tham gia đầu tư ở thị trường nước ngoài là điều có thể xảy ra trong tương lai gần. Vì vậy, trước những hợp đồng đầu tư ra nước ngoài, Công ty luôn chủ động nghiên cứu, đánh giá khoảng biến động của tỷ giá hối đoái có thể xảy ra để giảm thiểu rủi ro sự biến động của tỷ giá hối đoái.

2. Rủi ro về luật pháp:

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như luật Doanh nghiệp, luật Chứng khoán, luật Bảo vệ Môi trường, các văn bản pháp luật quy định về Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản, cũng như các hoạt động kinh doanh khác của Công ty, v.v... Trên thực tế, các sắc luật này vẫn cần có sự sửa đổi cho phù hợp, chặt chẽ hơn trong thời gian tới. Việc sửa đổi các quy định này cũng sẽ tác động không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đặc biệt là các quy định, chính sách của Chính phủ trong ngành Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản.

Tuy nhiên, có thể thấy được mặt tích cực từ những thay đổi này đó là tạo ra hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học, phù hợp với hệ thống pháp luật và thông lệ Quốc tế, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như giúp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước tiến hành thuận lợi hơn.

Để kiểm soát rủi ro về luật pháp, Công ty luôn cập nhật những thay đổi trong văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro đặc thù ngành:

Ngoài những rủi ro trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty còn phải đối mặt với các rủi ro đặc thù trong ngành Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản như rủi ro về thanh toán, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro về nguồn nguyên vật liệu, v.v...

✓ **Rủi ro về thanh toán:**

Trong lĩnh vực Xây dựng – Kinh doanh Bất động sản đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công xây dựng của các Dự án thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Vì thế, các

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Công ty trong ngành phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những rủi ro đặc thù ngành ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính và gây rủi ro mất khả năng thanh toán cho Công ty.

Đánh giá sự ảnh hưởng trên, trong quá trình hoạt động, ký kết, thực hiện hợp đồng cũng như lên kế hoạch Kinh doanh từng thời điểm, các phòng ban đặc biệt là phòng Tài chính của Công ty luôn chủ động xem xét, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của các dự án v.v... để có các phương án phòng ngừa tối ưu những rủi ro trên.

✓ **Rủi ro về cạnh tranh**

Việt Nam đang trong quá trình hội nhập với thế giới, vì thế nhu cầu về nhà ở, cơ sở hạ tầng ngày một lớn, đây là cơ hội cho các doanh nghiệp ngành Xây dựng. Nhưng cũng vì thế sự cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày càng tăng lên, cùng với đó là sức ép cạnh tranh từ các tổ chức nước ngoài có thế mạnh to lớn về tài chính, công nghệ.

Tuy nhiên, với sự am hiểu về thị trường cũng như sự định hướng phát triển rõ ràng, cùng với đó là chủ động trong việc áp dụng công nghệ tiên tiến vào sản xuất kinh doanh. Hơn nữa, với vị thế sẵn có trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, Công ty tin tưởng vào tiềm năng phát triển và sức cạnh tranh của mình đối với các doanh nghiệp khác trong ngành.

4. Rủi ro của đợt chào bán:

Với đợt phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được bảo lãnh phát hành nên có thể sẽ xảy ra rủi ro cổ phiếu phát hành không được mua hết. Trong trường hợp này, số cổ phiếu chưa phân phối hết sẽ được Hội đồng Quản trị Công ty quyết định chào bán cho các đối tượng khác với giá phát hành không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Hiện nay, Công ty đã có phương án tìm sẵn một số đối tác sẵn sàng mua toàn bộ số cổ phiếu chào bán không hết trong đợt phát hành tăng vốn lần này để nguồn vốn thu được đạt được như dự kiến.

5. Rủi ro pha loãng:

✓ **Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu:** Trong đợt phát hành này, Công ty dự kiến phát hành 48.774.247 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền: 20%. Pha loãng giá cổ phiếu trong trường hợp giá bán cổ phiếu thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán. Giá cổ phiếu SCR tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{\text{PR}(t-1) + (I * \text{PR})}{(1 + I)}$$

Trong đó:

+ PR(t-1): Giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền

+ PR: Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu

+ I: Tỷ lệ vốn tăng do phát hành quyền mua

Ví dụ: Tại ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền giá cổ phiếu Công ty là 11.000 đồng/cổ phiếu, thì tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá cổ phiếu sẽ được điều chỉnh là:

$$\begin{array}{l} \text{Giá cổ phiếu sau} \\ \text{khi điều chỉnh} \end{array} = \frac{11.000 + 0,2*10.000}{1 + 0,2} = 10.833 \text{ đồng/cổ phần}$$

- ✓ **Rủi ro pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu (EPS):** Chỉ số EPS có thể giảm (bị pha loãng) do sau đợt phát hành cổ phiếu tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu và lợi nhuận.

6. Rủi ro quản trị công ty:

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiết hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tuân thủ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ.

7. Rủi ro khác:

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, v.v ... là những rủi ro bất khả kháng. Nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành:

Ông Phạm Điền Trung	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Bùi Tiên Thắng	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Lâm Minh Châu	Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát
Ông Võ Khánh Kiên	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn:

Ông Nguyễn Quốc Hùng	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
----------------------	--

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty:	Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín
Tổ chức Tư vấn:	Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha
APSC:	Tên viết tắt Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha
SACOMREAL:	Tên viết tắt Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
DHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT:	Hội đồng quản trị
BĐS	Bất động sản
BKS:	Ban Kiểm soát
BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
TGD:	Tổng Giám đốc
CTCP:	Công ty cổ phần
BCTC:	Báo cáo tài chính
CBNV:	Cán bộ nhân viên
UBND:	Ủy ban Nhân Dân
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
CMND:	Chứng minh Nhân Dân
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
Tp. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức phát hành:

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Tên tiếng Anh: Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company
- Tên viết tắt: SACOMREAL
- Logo



- Vốn điều lệ đăng ký: 2.438.724.240.000 đồng (Hai nghìn bốn trăm ba mươi tám tỷ bảy trăm hai mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 2.438.724.240.000 đồng (Hai nghìn bốn trăm ba mươi tám tỷ bảy trăm hai mươi bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng)
- Tương ứng với: 243.872.424 cổ phiếu
- Trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 3824 9988
- Fax: 028 3824 9977
- Website: www.sacomreal.com.vn
- Email: info@sacomreal.com

Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, thay đổi lần thứ 28 ngày 02/12/2017

• *Ngành nghề kinh doanh của Công ty:*

STT	Tên Ngành	Mã Ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Kinh doanh nhà, Đầu tư Xây dựng Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu Công nghiệp, khu dân cư. Cho thuê kho bãi nhà xưởng, văn phòng (Thực hiện theo Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản)	6810 (chính)
2	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét - Chi tiết: Sản xuất vật liệu Xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)	2392

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

3	In ấn - Chi tiết: In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở)	1811
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
5	Xây dựng nhà các loại	4100
6	Xây dựng Công trình đường sắt và đường bộ	4210
7	Xây dựng Công trình công ích	4220
8	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác - Chi tiết: Xây dựng Công trình dân dụng, kỹ thuật	4290
9	Phá dỡ	4311
10	Chuẩn bị mặt bằng	4312
11	Lắp đặt hệ thống điện	4321
12	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322
13	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
14	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
15	Bán buôn Ô tô và xe có động cơ khác - Chi tiết: mua bán Ô tô	4511
16	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác - Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)	4520
17	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác. - Chi tiết: Mua bán máy móc thiết bị ô tô	4530
18	Đại lý, môi giới, đấu giá - Chi tiết: Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa	4610
19	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông - Chi tiết: Mua bán thiết bị ngành in	4652
20	Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác - Chi tiết: Mua bán kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phục vụ sản xuất hàng tiêu dùng cá nhân và gia đình, nguyên liệu phục vụ sản xuất Công – Nông nghiệp	4659

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

21	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại - Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại. Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại, quảng cáo trung bày, giới thiệu hàng hóa. Dịch vụ tiếp thị.	8230
22	Giáo dục mầm non	8510
23	Giáo dục tiểu học - Chi tiết: Giáo dục bậc tiểu học	8520
24	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông - Chi tiết: Giáo dục bậc trung học cơ sở, giáo dục bậc trung học phổ thông	8531
25	Giáo dục Nghề nghiệp - Chi tiết: Đào tạo dạy nghề	8532
26	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. - Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (không hoạt động tại trụ sở)	9329
27	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. - Chi tiết: Tư vấn Đầu tư (trừ tư vấn Tài chính, Kế toán)	6619
28	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. - Chi tiết: dịch vụ nhà đất. Tư vấn Bất động sản (trừ dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý Bất động sản.	6820
29	Hoạt động tư vấn Quản lý - Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án đầu tư.	7020
30	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan - Chi tiết: Lập dự án đầu tư, thẩm tra dự án đầu tư	7110
31	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
32	Hoạt động thiết kế chuyên dụng - Chi tiết: Trang trí nội thất	7410
33	Đại lý du lịch - Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành nội địa và Quốc tế	7911

1.2 Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal) thành lập ngày 29/03/2004. Những ngày đầu thành lập, hoạt động chính của Sacomreal chủ yếu là cung cấp các dịch vụ quảng cáo, rao bán Bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế và trang trí nội thất. Từ năm 2004, trước những chuyển biến tích cực của thị trường Địa ốc, Sacomreal đã tiến hành đa dạng hoá các lĩnh vực hoạt động, trong đó chú trọng Đầu tư – Kinh doanh nhà ở và khu căn hộ cao cấp.

Tháng 6/2006, Sacomreal công bố sản phẩm “Xây nhà trả góp trọn gói” – sản phẩm mang tính nhân văn cao.

Tháng 9/2006, Sacomreal chính thức triển khai mô hình Sàn giao dịch Bất động sản điện tử 24h vào kinh doanh Bất động sản thông qua hệ thống internet, màn hình cảm ứng được đặt tại Trụ sở chính và các Chi nhánh, giúp khách hàng dễ dàng truy cập thông tin. Với hệ thống truyền tải thông tin hiện đại, phương pháp tiếp thị chuyên nghiệp, sản phẩm của các nhà môi giới đã dễ dàng tiếp cận khách hàng, xác suất giao dịch thành công qua Sacomreal cao.

Cuối năm 2006 và đầu năm 2007, Sacomreal đã vượt qua nhiều đối thủ trong và ngoài nước để giành được hợp đồng phân phối và tiếp thị độc quyền các dự án lớn (Khu biệt thự Sealink (Bình Thuận), Căn hộ An Phú – An Khánh (Quận 2), Căn hộ Thủ Đức House – Trường Thọ (Quận Thủ Đức), Căn hộ Hoàng Anh Riverview (Quận 2), Căn hộ New Sài Gòn (Quận 7), The Boat Club Residences (quận 9), Lakeside (Vũng Tàu, Bà Rịa), ...), đã khẳng định được thương hiệu Sacomreal trên mảng thị trường này. Để tiếp tục phát triển theo chiều rộng, cũng trong thời gian này, Sacomreal đã thành lập một số Công ty trực thuộc hoạt động trong các lĩnh vực: tư vấn thiết kế và xây dựng, năng lượng, quản lý và khai thác khu công nghiệp, quản lý và khai thác khu vui chơi giải trí, v.v...

Cuối năm 2007, Sacomreal đã ra mắt Chương trình Phát triển Kinh doanh Môi giới BĐS –SCRA, nhằm liên kết các công ty BĐS, các nhà môi giới BĐS lại với nhau tạo thành một sân chơi chung, một thị trường chung cùng hợp tác, đầu tư, kinh doanh và môi giới BĐS. Hiện với số lượng cộng tác viên trên cả nước, SCRA được xem như một kênh phân phối và hoạt động kinh doanh mới của Sacomreal trong lĩnh vực đầu tư – kinh doanh – dịch vụ – môi giới BĐS bên cạnh các kênh phân phối truyền thống là các chi nhánh, phòng giao dịch.

Tháng 7/2008, Sacomreal chính thức ra mắt Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Thương Tín (Sacomreal-S) và khai trương Sàn giao dịch BĐS theo tiêu chuẩn của Bộ Xây dựng trực thuộc sự quản lý của Sacomreal-S. Sàn giao dịch BĐS đã giúp các tổ chức, cá nhân, các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu sử dụng các dịch vụ BĐS, tìm kiếm thông tin về lĩnh vực bất BĐS có thể dễ dàng tìm mua, đăng bán và tra cứu thông tin để lựa chọn và đưa ra quyết định đúng đắn cho mình. Thông qua Sàn giao dịch, các sản phẩm BĐS đã tiếp cận với khách hàng một cách nhanh chóng, góp phần giảm chi phí bán hàng, thúc đẩy tính chuyên nghiệp và nâng cao năng lực cạnh tranh của hàng hóa trên Sàn giao dịch.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Năm 2008 và 2009, Sacomreal triển khai đầu tư xây dựng các dự án như: Dự án Chung cư Hoà Bình (Quận Tân Phú), Dự án Căn hộ Phú Lợi 1 (Quận 8), Dự án Cao ốc văn phòng Sacomreal – Generalimex (Quận 1), Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7). Đặc biệt là sự ký kết thành công hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng với đối tác Gamuda của Malaysia. Điều này đã góp phần duy trì và mở rộng quan hệ hợp tác đầu tư để đẩy mạnh dịch vụ bất động sản, nhằm không ngừng nâng cao uy tín và thương hiệu Sacomreal.

Trong năm 2010 Công ty đánh dấu một cột mốc quan trọng ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh đó chính là việc Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán SCR.

Từ năm 2011 đến nay, mặc dù nền kinh tế còn nhiều bất ổn, ngành bất động sản nói riêng còn đang rất khó khăn, Công ty vẫn chứng minh được vị thế lớn mạnh của mình bằng việc tiếp tục triển khai đầu tư, thực hiện và bàn giao các dự án lớn như: Khởi Công biệt thự mẫu dự án Jamona City, Khởi công dự án Floryn Hill, Công bố khu đô thị Celadon City, bàn giao căn hộ Belleza Apartment đúng tiến độ, bàn giao căn hộ Carillon Apartment, bàn giao khu Rubby dự án Celadon City, v.v...

Hiện nay, với tiềm lực tài chính – công nghệ và con người, Sacomreal đã chính thức trở thành chủ đầu tư nhiều dự án lớn với quy mô hàng ngàn đến hàng chục ngàn tỷ đồng. Với mục tiêu trở thành nhà đầu tư phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam, trong thời gian tới Sacomreal sẽ tiếp tục triển khai các dự án Bất động sản với chất lượng môi trường sống cao cùng những tiện ích công cộng như: công viên, trường học, khu trung tâm thương mại, v.v...

2. Cơ cấu tổ chức công ty:

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín được tổ chức theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, cơ cấu tổ chức của Công ty hiện nay bao gồm:

- 07 (sáu) Công ty con, Công ty con là những công ty mà Sacomreal nắm giữ vốn chi phối trên 50% của tổng vốn điều lệ của Công ty đó.
- 04 (bốn) Công ty liên kết, Công ty liên kết là những công ty mà Sacomreal nắm giữ vốn.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:

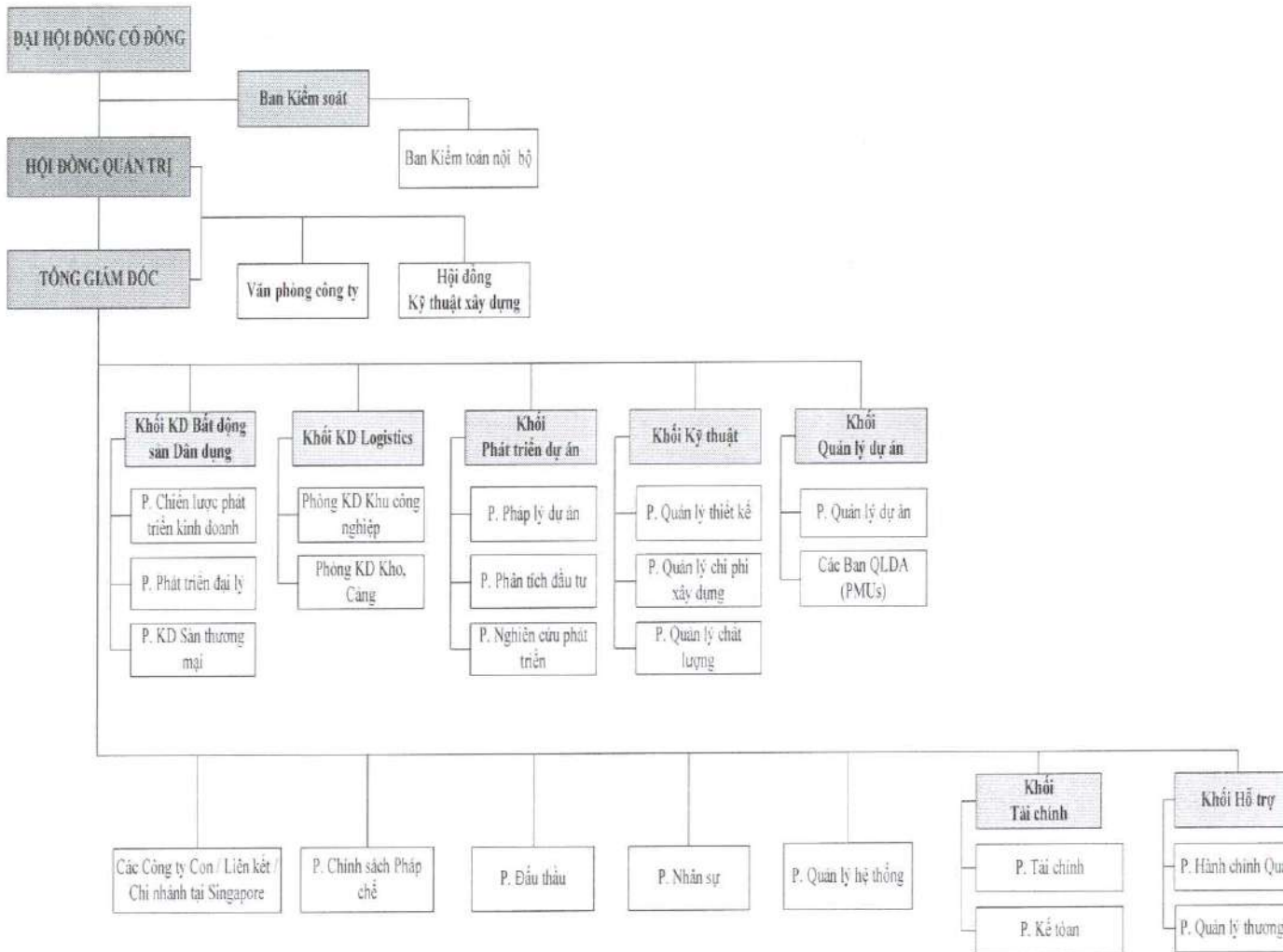
Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ theo:

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật và các quy định khác có liên quan;
- Điều lệ Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín do Đại hội đồng cổ đông thông qua.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

❖ Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty chi tiết được thể hiện theo sơ đồ dưới đây:

Hình 3: Cơ cấu bộ máy quản lý



(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

❖ **Diễn giải sơ đồ:**

Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ.
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Quyết định số Thành viên HĐQT.
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín có 05 (năm) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 05 (năm) năm.

Ban kiểm soát:

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 (ba) thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và Pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như sau:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Ban Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc Công ty là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc Công ty không quá 05 (năm) năm; có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Các Phó Tổng Giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao một cách trung thực, mẫn cán, vì lợi ích của Công ty và cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Dưới quyền Tổng Giám đốc có các Phòng ban giúp Tổng Giám đốc quản lý và giám sát hoạt động của Công ty.

Ban kiểm toán nội bộ:

Ban kiểm toán nội bộ có nhiệm vụ tham mưu cho Ban kiểm soát trong việc kiểm toán báo cáo tài chính, các công tác kiểm tra kế toán và thông tin tài chính của Công ty. Thực hiện công tác kiểm toán tính hiệu quả, tính tuân thủ của mọi hoạt động theo quy định pháp luật và quy chế quản trị Công ty.

Văn phòng Công ty:

Là cầu nối các hoạt động giữa: các cơ quan Quản trị – Kiểm soát – Điều hành của Công ty; HĐQT với cơ quan Quản trị – Kiểm soát – Điều hành của các Công ty trực thuộc; Chủ tịch HĐQT với các thành viên HĐQT; HĐQT với các Cổ đông Công ty và các Công ty trực thuộc; HĐQT với các Cơ quan – Ban ngành – Đoàn thể - các Tổ chức, Cá nhân bên ngoài, kể cả nước ngoài;

Tham mưu cho HĐQT về các chức năng quản trị Công ty và các Công ty trực thuộc các vấn đề: hoạch định, định hướng, mục tiêu, các chính sách phát triển và xây dựng hành lang pháp lý; tổ chức bộ máy, bố trí nhân sự; kiểm tra theo dõi, giám sát và đôn đốc việc tuân thủ các quy định và thực hiện các chủ trương chính sách của HĐQT; tham mưu, làm đầu mối giúp HĐQT theo dõi, đôn đốc các đơn vị chuẩn bị các chương trình, đề án, phương án, dự án của Công ty đã được HĐQT phê duyệt; các vấn đề liên quan đến cổ phần, cổ phiếu, cổ đông của Công ty; theo dõi, giám sát và đôn đốc thực hiện các ý kiến chỉ đạo của HĐQT đối với các Công ty trực thuộc;

Tổ chức thực hiện các nghiệp vụ hành chính và thư ký tại Văn phòng.

Hội đồng kỹ thuật xây dựng:

Tham mưu cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc các vấn đề liên quan đến chuyên môn kỹ thuật xây dựng trong quá trình thực hiện xây dựng dự án bất động sản: tìm kiếm, chuẩn bị đầu tư, triển khai dự án, quản lý, thiết các dự án.

Khối Hỗ trợ

Thực hiện công tác chính sách: quản lý hệ thống văn bản lập quy; thẩm định và xây dựng các văn bản lập quy có liên quan đến công tác quản trị và điều hành; quản lý cơ cấu tổ chức bộ máy;

Thiết lập, vận hành và duy trì hệ thống ứng dụng công nghệ thông tin và truyền thông trong Công ty và các Đơn vị trực thuộc; quản lý, khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên công nghệ thông tin (hệ thống nền tảng và ứng dụng) của Công ty;

Tham mưu, định hướng phát triển công nghệ thông tin phù hợp với tình hình hoạt động và phát triển của Công ty;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Công tác hành chính quản trị; quản lý tài sản cố định và công cụ lao động; quản lý chi phí điều hành; hỗ trợ công tác hành chính cho các Đơn vị trực thuộc.

Xây dựng chiến lược, quản lý và phát triển thương hiệu Công ty.

Khối Tài chính

- Huy động vốn; hoạch định sử dụng vốn; xây dựng kế hoạch tài chính; quản lý vốn huy động;
- Công tác quản trị kế toán; xây dựng và quản lý chế độ kế toán; công tác kế toán tổng hợp; công tác kế toán chi tiết; theo dõi lập báo cáo tình hình tài chính các Đơn vị trực thuộc;
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng và hoạch định chiến lược phát triển của Công ty; xây dựng và quản lý kế hoạch hoạt động chung của Công ty và các Đơn vị trực thuộc.

Khối Kinh doanh Bất động sản Dân dụng

- Xây dựng chiến lược, quản lý và thực hiện (nếu có) kế hoạch tiếp thị các dự án;
- Cung cấp dịch vụ thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến nhà đất cho Công ty và khách hàng theo quy định pháp luật; tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề có liên quan đến pháp luật trong phạm vi, chức trách, nhiệm vụ được giao;
- Xây dựng chiến lược, chính sách, kế hoạch kinh doanh; xây dựng phương án kinh doanh tiềm khả thi phục vụ mục đích thẩm định đầu tư dự án mua si bán lẻ; quản lý, cập nhật thông tin sản phẩm, điều phối thông tin đến Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Quản lý hợp đồng, lập hợp đồng ký với khách hàng, quản lý sản phẩm, điều phối tình trạng sản phẩm đến các Đơn vị kinh doanh; chăm sóc, giải quyết khiếu nại của khách hàng; theo dõi thu hồi công nợ khách hàng, hỗ trợ khách hàng thực hiện thủ tục vay vốn mua bất động sản, hỗ trợ thực hiện công tác bàn giao sản phẩm và cấp chủ quyền bất động sản;
- Thực hiện công tác nghiên cứu thị trường (tổng quan và chuyên sâu) về thị trường bất động sản và chia sẻ với các đơn vị khác; xây dựng, duy trì và phát triển công cụ Marketing để hỗ trợ tiếp thị và bán hàng; cung cấp các dịch vụ nghiên cứu thị trường cho các đơn vị ngoài theo nhu cầu.

Khối Kinh doanh Logistics

Lập kế hoạch, các chỉ tiêu kinh doanh dịch vụ logistics (đường bộ, đường biển và dịch vụ cảng) theo từng giai đoạn, phù hợp với chiến lược phát triển của công ty

Thực hiện quản lý mảng hoạt động kinh doanh khu công nghiệp và kinh doanh kho, cảng, cụ thể:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Lập kế hoạch, các chỉ tiêu kinh doanh dịch vụ logistics theo từng giai đoạn, phù hợp với chiến lược phát triển của công ty;
- Xây dựng và triển khai các phương án kinh doanh để đạt được chỉ tiêu đã được Công ty phê duyệt;

Khởi Phát triển dự án

- Tham mưu, thực hiện các thủ tục và các hồ sơ pháp lý cho các Dự án như thủ tục tính tiền sử dụng đất và thủ tục hành chính về đất, dự án mà Công ty đang đầu tư hoặc chuẩn bị đầu tư.
- Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư và Quản lý quỹ đất đã bồi thường khi chưa đưa vào thực hiện dự án.
- Phân tích, đánh giá và tham mưu lựa chọn các cơ hội đầu tư.
- Tham mưu hoạch định chiến lược đầu tư dự án theo chiến lược đầu tư công ty.
- Thực hiện nghiên cứu khả thi, tiền khả thi và dự án đầu tư cho các dự án.
- Thực hiện công tác nghiên cứu thị trường.
- Hoạch định và tổ chức thực hiện quản lý các dự án thuộc khối PTDA phụ trách.
- Xúc tiến việc tìm kiếm các đối tác tiềm năng để hợp tác đầu tư các dự án của Công ty, tham mưu và thực hiện các công việc liên quan đến quá trình xúc tiến dự án.

Khởi kỹ thuật

- Phối hợp quản lý các dự án từ giai đoạn thiết kế đến giai đoạn hoàn thành đưa vào sử dụng cho từng dự án. Cử cán bộ điều phối theo dõi suốt quá trình thực hiện dự án;
- Kiểm tra hồ sơ thiết kế từ giai đoạn thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và thiết kế thi công do các ban quản lý/công ty con quản lý và đệ trình. Các hồ sơ thiết kế (bản vẽ, tiêu chí kỹ thuật, dự toán) phải được Phòng quản lý kỹ thuật chấp thuận trước khi đệ trình ban Tổng giám đốc phê duyệt;
- Thẩm định tổng mức đầu tư của dự án giai đoạn lập dự án đầu tư; Thẩm định tổng vốn đầu tư của dự án giai đoạn sau khi phê duyệt tổng dự toán các hạng mục công trình của dự án;
- Thẩm định hồ sơ thiết kế phân kết cấu, M&E, dự toán và Tổng dự toán công trình ở cả 2 giai đoạn thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.;
- Phối hợp cùng bộ phận đấu thầu, ban quản lý dự án, các công ty con lập kế hoạch đấu thầu, kiểm tra hồ sơ mời thầu, khối lượng mời thầu;
- Phối hợp ban quản lý dự án, các công ty con quản lý hồ sơ hợp đồng, hồ sơ khối lượng, thanh quyết toán hợp đồng các gói thầu;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Theo dõi kế hoạch thực hiện, tiến độ thi công, quản lý chất lượng an toàn, vệ sinh môi trường, PCCC của các dự án;
- Kiểm tra hồ sơ chất lượng, nghiệm thu thanh quyết toán, hồ sơ hoàn công các dự án;
- Quản lý kế hoạch bảo trì, bảo hành, sửa chữa nhỏ các hạng mục công trình;
- Xây dựng kế hoạch tổng hợp của phòng;
- Thực hiện các công tác khác khi Ban TGD giao hay trong phạm vi được phân công uỷ quyền.
- Tham gia trong giai đoạn tìm ý tưởng để hoạch định sơ bộ về thiết kế quy hoạch / kiến trúc của các dự án mà Công ty chuẩn bị đầu tư.
- Quản lý thiết kế (quy hoạch, kiến trúc, nội thất, cảnh quan) với vai trò của chủ đầu tư trong giai đoạn thiết kế sơ bộ, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công.
- Hỗ trợ giám sát trong quá trình thi công các dự án do Công ty chỉ định.

Khối quản lý dự án:

Trực tiếp theo dõi, giám sát và tổ chức thực hiện các kế hoạch để hoàn thành các nhiệm vụ: Quản lý hồ sơ tài liệu; Quản lý chất lượng; Quản lý tiến độ thi công, đảm bảo tiến độ hoàn tất dự án; Quản lý các rủi ro trong thi công, an toàn lao động, vệ sinh môi trường...; Quản lý nguồn nhân lực tại công trường; Quản lý Hợp đồng, khiếu nại liên quan đến việc thi công, thực hiện dự án; Quản lý An toàn lao động và vệ sinh môi trường; Quản lý khối lượng thi công và thanh toán; Quản lý phối hợp và truyền thông; Quản lý và điều phối việc hoàn thành tổng thể dự án; Công tác hành chính trong phạm vi quản lý Dự án tại công trường.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại:

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan:

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần và người có liên quan

TT	Họ và Tên	Số CMND/ĐKDN	Địa chỉ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Đặng Hồng Anh	023337945	56/3 Âu Cơ, P.9, Q. Tân Bình, TP.HCM	26.711.723	10,95
	Huỳnh Bích Ngọc (mẹ ruột)	022164926	89 Cao Văn Ngọc, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, TPHCM	48.263	0,02

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	Đặng Huỳnh Úc My (em ruột)	023338768	89 Cao Văn Ngọc, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, TPHCM	73.729	0,03
2	Huỳnh Đăng Khoa	0301466073	88 Khuông Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, TPHCM	12.509.026	5,13
	Huỳnh Minh Hiếu (con)	024223812	88 Khuông Việt, P. Phú Trung, Q. Tân Phú, TPHCM	5	0,00
3	Công ty Cổ phần Global Mind Việt Nam	0303125287	Số 75 Đường 30/4, Phường 03, TP Bến Tre, Tỉnh Bến Tre	13.264.605	5,44
	Tổng cộng			52.607.351	21,57

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đi vào hoạt động với mô hình Công ty cổ phần từ ngày 29/03/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hồ Chí Minh cấp. Theo quy định tại khoản 3, điều 119, Luật doanh nghiệp 2014, thời hạn hiệu lực của việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín là ngày 29/03/2007. Như vậy, đến thời điểm hiện nay, việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã không còn hiệu lực.

4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty trên mức vốn thực góp tại ngày 30/11/2017

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/11/2017

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CP SỞ HỮU	TỶ LỆ (%)
I	Cổ đông là tổ chức	51.580.517	21.15%
1	Trong nước	40.045.560	16.42%
2	Nước ngoài	11.534.957	4.73%
II	Cổ đông là cá nhân	192.290.718	78.85%
1	Trong nước	188.191.953	77.17%
2	Nước ngoài	4.098.765	1.68%
III	Cổ phiếu quỹ	1.189	0.00%
	Tổng	243.872.424	100

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành:

5.1 Công ty mẹ của tổ chức phát hành:

Không có

5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành:

Không có

5.3 Công ty con của tổ chức phát hành:

Bảng 3: Danh sách Công ty con

Stt	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty cổ phần Năng lượng Thương Tín	Số 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, Tp.HCM	Sản xuất, thương mại, dịch vụ	100.000.000.000	52%
2	CT TNHH MTV KD DV Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ	70.000.000.000	100%
3	Công ty CP Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q. Tân Bình, Tp.HCM	Xây dựng, thương mại, dịch vụ	225.000.000.000	94,9%
4	Công ty cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	16/9 Bùi Văn Ba, P. Tân Thuận Đông, Q.7, Tp.HCM	Kinh doanh	296.154.000.000	92,2%
5	Công ty TNHH Dịch vụ quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Dịch vụ quản lý tòa nhà chung cư, văn phòng	2.000.000.000	50%
6	Công ty cổ phần giấy Mai Lan	129 Âu Cơ, P.14, Q.Tân Bình, Tp.HCM	Sản Xuất Giấy	62.092.800.000	89,6%
7	Công ty TNHH Thương Tín CJ Cầu Tre	253 Hoàng Văn Thụ, P.2, Q.Tân Bình, Tp. HCM	Kinh doanh	700.000.000.000	74%

5.4 Công ty Liên doanh, Liên kết của tổ chức phát hành:

Bảng 4: Danh sách Công ty liên kết

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tổng vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của SCR
1	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Long An – Idico	01 KDC TT, phường 6, TP Tân An, Long An	Đầu tư phát triển KCN	85.500.000.000	24,45%
2	Công ty cổ phần Bao Bì Kho bãi Bình Tây	621 Phạm Văn Chi, Phường 7, Quận 6, TP. HCM	Sản xuất, thương mại, dịch vụ	140.003.980.000	49,18%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	62 Trần Huy Liệu, phường 12, quận Phú Nhuận, Tp. HCM	Xây dựng, Dịch vụ, Thương mại	20.000.000.000	59%
4	Công ty cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Ấp An Hội, Xã An Hòa, Huyện Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	Đầu tư phát triển KCN	500.000.000.000	39,05%

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn:

Bảng 5: Quá trình tăng vốn của Công ty

TT	Thời điểm tăng vốn	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
1	07/2005	22.000.000.000	33.000.000.000	Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:2	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
2	03/2006	67.000.000.000	100.000.000.000	Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:2,03	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
3	08/2006	100.000.000.000	200.000.000.000	Chào bán cho Cổ đông hiện hữu tỷ lệ 4:3, CBNV, Đối tác chiến lược	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

4	02/2007	120.000.000.000	320.000.000.000	Chào bán cho Cổ đông hiện hữu tỷ lệ 35%, CBNV, Đối tác chiến lược	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
5	05/2007	185.000.000.000	505.000.000.000	Chào bán cho Cổ đông hiện hữu tỷ lệ 50%, CBNV, Đối tác chiến lược	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM, UBCKNN
6	09/2008	63.000.000.000	568.000.000.000	Chào bán cho Đối tác chiến lược	Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM
7	01/2010	432.000.000.000	1.000.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 9% và chào bán cho đối tác chiến lược	UBCKNN
8	07/2012	300.000.000.000	1.300.000.000.000	Phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức tỷ lệ 30%	UBCKNN
9	08/2012	129.998.610.000	1.429.998.610.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 10%	UBCKNN
10	06/2013	71.490.300.000	1.501.488.910.000	Phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức tỷ lệ 5%	UBCKNN
11	12/2014	375.371.540.000	1.876.860.450.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 5% và chào bán cho cổ đông hiện	UBCKNN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

				hữu tỷ lệ 20%	
12	10/2015 (*)	293.830.890.000	2.170.691.340.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 5% và chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 26,7% (chào bán 20.000.867 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu)	UBCKNN
13	12/2016	108.514.860.000	2.279.206.200.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu tỷ lệ 5%	UBCKNN
14	10/2017	159.518.040.000	2.438.724.240.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức tỷ lệ 7%	UBCKNN

(*) Báo cáo về đợt chào bán cổ phiếu gần nhất: Đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.970.682.670.000 VND lên 2.170.691.340.000 VND trong năm 2015:

- Hình thức phát hành: chào bán cho cổ đông hiện hữu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 50.111.856 cổ phiếu
- Số cổ phiếu đã bán: 20.000.867 cổ phiếu
- Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành: 200.008.670.000 đồng

Trích ý kiến kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.970.682.670.000 VND lên 2.170.691.340.000 VND trong năm 2015 số 1.0131/18/TC-AC ngày 31/01/2018 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C như sau:

“Chúng tôi báo cáo về các phát hiện thực tế như sau:

- a) Theo thủ tục ghi trong mục 1 và 2 nêu trên, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 1.970.682.670.000 VND lên 2.170.691.340.000 VND trong năm 2015 phù hợp với mục đích sử dụng vốn ghi trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 số 01/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2015.
- b) Theo thủ tục ghi trong mục 3 nêu trên, các nghiệp vụ chi sử dụng vốn phù hợp các chứng từ bao gồm ủy nhiệm chi, hợp đồng và chứng từ liên quan.

7. Hoạt động kinh doanh:

7.1 Sản phẩm dịch vụ chủ yếu

Với ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện nay Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đang sản xuất và cung cấp những sản phẩm dịch vụ chủ yếu như sau:

a. Đầu tư kinh doanh bất động sản: Với định hướng chiến lược trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Sacomreal xác định lĩnh vực hợp tác, đầu tư và phát triển dự án bất động sản là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty. Trong những năm qua, Công ty đã thực hiện hợp tác đầu tư và làm chủ đầu tư một số dự án như Dự án Chung cư Hòa Bình, Dự án Cao ốc văn phòng Sacomreal – Generalimex (Quận 1), Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7), Dự án Khu liên hợp thể dục thể thao và dân cư Tân Thắng, Dự án Khu căn hộ cao cấp Belleza (Quận 7) v.v...

b. Kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản: Tháng 9/2006, Sacomreal là một trong những Công ty đầu tiên tại Việt Nam chính thức triển khai mô hình sàn giao dịch điện tử “Sàn Giao dịch bất động sản 24 giờ”, là hệ thống giao dịch được kết nối qua Internet, mạng máy tra cứu thông tin tự động và qua điện thoại di động, có khả năng cung cấp đầy đủ các thông tin về các sản phẩm môi giới cho khách hàng. Tháng 7/2008, Công ty TNHH MTV kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal – S) ra đời trên cơ sở kế thừa và phát triển từ khối kinh doanh của Công ty mẹ. Với nền tảng vững mạnh cùng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, Sacomreal-S đã nhanh chóng phát triển và chiếm lĩnh thị trường bất động sản trong nước với hàng loạt các dự án tiếp thị và phân phối thành công tại TP.HCM như: Cao ốc An Phú – An Khánh, Chung cư cao cấp Chánh Hưng, Khu căn hộ Bình Phú, Dự án H2, Him Lam Riverside, Orient Apartment, Cao ốc An Khang, Dự án Thịnh Vượng, New Sài Gòn, Chung cư Phú Lợi 1, Căn hộ Kim Tâm Hải, Căn hộ Phố Đông Hoa Sen, Căn hộ cao cấp Belleza v.v... Bên cạnh đó Sacomreal-S còn tiếp thị và phân phối cho các dự án tại khắp các tỉnh thành trong cả nước như: Khu dân cư Mỹ Phước 3 – Bình Dương, Khu dân cư Long Thọ, Khu dân cư Long Tân - Nhơn Trạch, Khu dân cư Thái Lâm - Đà Lạt, Khu biệt thự trong sân Golf ven biển SEALINKS – Phan Thiết, Khu biệt thự Fusion Alya Hội An – Quảng Nam, Casallé Hills – Bình Thuận, Khu đô thị mới Phước An – Đồng Nai, Acenza Villas v.v...

c. Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng: Trong thời gian đầu hoạt động của Công ty, lĩnh vực kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng như gạch, ngói, sơn v.v... và một số thiết bị gia đình khác như máy nước nóng, bếp âm v.v... đã đóng góp lớn vào doanh thu thuần của Sacomreal. Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn tiếp tục duy trì mảng kinh doanh này, tuy nhiên, mảng kinh doanh này chỉ chiếm một phần nhỏ trong cơ cấu doanh thu của Công ty.

d. Cho thuê văn phòng: Sự phát triển không ngừng của ngành công nghiệp bán lẻ, phân phối, thu hút đầu tư nước ngoài dẫn đến lượng cầu về văn phòng, khu mua sắm, căn hộ dịch vụ tăng lên nhanh chóng. Cùng với lợi thế là chủ đầu tư nhiều dự án bất động sản với vị trí thương mại lớn, Công ty

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

thực đã phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh cho thuê văn phòng: thông qua việc cho thuê cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và dịch vụ mà Công ty hiện đang sở hữu.

e. **Các dịch vụ tạo doanh thu khác:** Nhằm đa dạng hóa nguồn doanh thu và tận dụng những nguồn lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty còn cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác như: Quảng cáo bất động sản, pháp lý nhà đất, tư vấn thiết kế; quản lý bất động sản đầu tư; đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư.

7.2 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm:

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu từ năm 2015 - 2017

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BĐS	112.735.886.015	70,95	697.254.359.517	90,00	1.583.073.870.817	86,75
Bán vật liệu xây dựng	3.167.144.898	1,99	0	0	2.375.277.054	0,13
Cho thuê văn phòng	13.805.697.152	8,69	8.750.651.485	1,13	31.646.353.708	1,73
Dịch vụ môi giới	8.811.848.412	5,55	42.890.304.451	5,54	74.756.745.256	4,10
Dịch vụ khác	20.377.112.494	12,82	25.815.193.142	3,33	132.993.777.679	7,29
Tổng Doanh thu	158.897.688.971	100	774.710.508.595	100	1.824.846.024.514	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất quý IV/2017)

Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp từ năm 2015 - 2017

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ	Giá trị	Tỷ	Giá trị	Tỷ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

		trọng (%)		trọng (%)		trọng (%)
Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, BDS	1.629.861.113	7,55	234.437.218.712	81,44	470.720.805.716	85,66
Bán vật liệu xây dựng	0	0	0	0	0	0
Cho thuê văn phòng	4.311.876.730	19,96	5.684.237.376	1,97	15.509.162.077	2,82
Dịch vụ môi giới	3.835.451.607	17,76	26.654.448.820	9,26	29.102.888.966	5,30
Dịch vụ khác	11.820.948.743	54,73	21.090.276.571	7,33	34.162.927.931	6,22
Tổng Lợi nhuận gộp	21.598.138.193	100	287.866.181.479	100	549.495.784.690	100

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất quý IV/2017)

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua tập trung mạnh về hoạt động Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kinh doanh Bất động sản, tỷ trọng doanh thu Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kinh doanh Bất động sản năm 2015 và 2017 đều chiếm trên 70% tổng doanh thu. Hoạt động này chiếm tỷ trọng lớn là điều tất yếu khi trong hai năm qua Công ty đã hoàn thành xây dựng các dự án lớn và đã bàn giao cũng như đưa vào hoạt động.

Các hoạt động kinh doanh khác của Công ty đều được duy trì ổn định và không có sự biến động lớn so với tổng doanh thu trong năm 2015 đến năm 2017. Các chỉ tiêu trên phản ánh sát với chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty trong những năm qua cũng như những năm tới là tập trung mạnh vào mảng Kinh doanh Xây dựng Bất động sản, đây được đánh giá là chiến lược phù hợp với nhu cầu phát triển xã hội trong những năm tiếp theo, cho dù nền kinh tế còn đang gặp nhiều khó khăn nhưng nhu cầu thiết yếu về nhà ở, văn phòng, khu giải trí v.v... vẫn luôn được chú ý và coi trọng.

7.3 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành:

Các dự án đầu tư Công ty đang triển khai trong các năm gần đây như sau:

- ✓ **Dự án Charmington La Pointe:**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Vị trí: 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, TPHCM
- Chủ đầu tư: Trung tâm công nghệ xử lý bom mìn thuộc Bộ tư lệnh công binh – Bộ quốc phòng
- Đơn vị Hợp Tác Đầu tư & Phát triển Dự án: Công ty CP Đầu Tư và Vận Tài Việt Nam, Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 4.997,8 m²
- Mật độ xây dựng: 40%
- Tổng số căn hộ: 508 căn gồm căn hộ và Officetel
- Vốn đầu tư: 443 tỷ đồng
- Tiến độ của dự án: đang bàn giao
- ✓ **Dự Án Jamona City:**
 - Vị trí: Quận 7 – T.p Hồ Chí Minh
 - Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín
 - Diện tích dự án: 105.953 m²
 - Mật độ xây dựng trung bình: 35%
 - Tổng số căn hộ: 1.801 căn; Tổng số căn biệt thự: 82 căn; Tổng số Sky Villas: 96 căn; Tổng số nhà phố: 23 căn
 - Vốn đầu tư: 3.456 tỷ đồng
 - Tiến độ: Khu cao tầng đang thực hiện bàn giao, khu thấp tầng đã hoàn thành
- ✓ **Dự án Carillon 5:**
 - Vị trí: 291/2 Lũy Bán Bích, P. Hòa Thạnh, Q. Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh
 - Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
 - Diện tích dự án: 3.029 m²
 - Mật độ xây dựng: 36%
 - Tổng số căn hộ: 229 căn
 - Vốn đầu tư: 276 tỷ đồng
 - Tiến độ: đang thi công hoàn thiện
- ✓ **Dự án Carillon 3 Apartment:**
 - Vị trí: 171C, Hoàng Hoa Thám, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Diện tích dự án: 1.283 m²
- Mật độ xây dựng: 45%
- Tổng số căn hộ: 98 căn
- Vốn đầu tư: 135 tỷ đồng
- Tiến độ: Đã hoàn thành

✓ **Dự án Jamona Golden Silk:**

- Vị trí: đường Bùi Văn Ba, Phường Tân Thuận Đông, Quận 07, TPHCM
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc
- Diện tích dự án: 76.820,8 m²
- Vốn đầu tư: 641 tỷ đồng
- Tiến độ của dự án: đã hoàn thành xây dựng 60%

7.4 Hoạt động Marketing

Từ mục tiêu ban đầu của Sacomreal là tập trung mở rộng và chuyên nghiệp hóa các hoạt động thương mại – dịch vụ bất động sản, Sacomreal đã nghiên cứu và lần lượt tung ra thị trường nhiều dịch vụ mới, đáp ứng được nhu cầu cấp thiết của người dân và được xã hội đánh giá cao. Bên cạnh việc phát triển những dịch vụ mang tính xã hội, Sacomreal còn đẩy mạnh dịch vụ tư vấn – tiếp thị và phân phối độc quyền các sản phẩm bất động sản. Doanh thu từ môi giới kinh doanh dự án luôn luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng cơ cấu doanh thu. Và, song song với những hoạt động trên, Sacomreal cũng chính thức trở thành chủ đầu tư của nhiều dự án với tổng vốn đầu tư lên đến hàng ngàn và hàng chục ngàn tỷ đồng. Tiếp nối theo đó, Sacomreal đã và đang xúc tiến triển khai và liên kết hợp tác đầu tư dưới nhiều hình thức với các đối tác trong và ngoài nước. Để đáp ứng được với quy mô phát triển mạnh mẽ như vậy Sacomreal đã dần hoàn thiện và chuẩn hóa các hoạt động truyền thông tiếp thị theo hướng chuyên môn hóa.

7.4.1 Các hoạt động xây dựng thương hiệu Sacomreal

Ngay từ những ngày đầu phát triển, Sacomreal đã có một cái nhìn nghiêm túc và đúng đắn cho việc xây dựng và quảng bá thương hiệu Sacomreal của mình. Hiện nay, với mục tiêu trở thành 1 trong 10 nhà đầu tư bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, các hoạt động xây dựng thương hiệu đang dần chuyển hướng để phù hợp với mục tiêu.

Hệ thống nhận diện, chuẩn hóa website theo hướng chuyên nghiệp hóa về mặt hình ảnh nhà đầu tư – phát triển bất động sản, xây dựng hệ thống thông tin nội bộ gồm Bản tin Bất động sản Sacomreal,

bảng giá bất động sản tuần... Sacomreal đã cung cấp các thông tin chuyên sâu và đầy đủ về hoạt động của Công ty, dự án đang đầu tư, kinh doanh và môi giới, các thông tin về thị trường bất động sản để các đối tác, khách hàng có thể dễ dàng cập nhật thông tin cũng như tìm kiếm các thông số làm cơ sở cho việc tính toán và ra quyết định đầu tư của cá nhân.

Tạo lập các kênh truyền thông báo đài cũng như xây dựng các mối quan hệ hỗ trợ thông tin qua lại để tạo điều kiện thuận lợi trong việc truyền tải các thông tin ra công chúng nhanh nhất, Sacomreal đã triển khai các hoạt động quảng bá thương hiệu trên các phương tiện truyền thông đại chúng thông qua việc tham gia các diễn đàn bất động sản VITV, FBNC..., tài trợ Diễn đàn Nhà và Đất trên kênh VTV9; hợp tác trao đổi thông tin với các kênh VTV1, FBNC, VITV, HTV và trên Báo Thanh niên, Báo Tuổi trẻ, Báo Thị trường Nhà & Đất..., tham gia các diễn đàn bất động sản...

Bên cạnh đó, trong bối cảnh kinh tế khó khăn, công tác phát triển thương hiệu đã lồng ghép với quá trình triển khai dự án nhằm tiết giảm chi phí và từng bước đề cao ý thức trách nhiệm của mỗi CBNV, xây dựng ý thức về thương hiệu trong nội bộ với mong muốn mỗi nhân viên trở thành người PR chuyên nghiệp cho Công ty.

Về quan hệ với công chúng, Sacomreal đã tham gia tài trợ cho các hoạt động cộng đồng: Hội phụ nữ Quận Tân Phú, Hội Liên hiệp Thanh niên Thành phố, CLB Doanh nghiệp trẻ, Lễ hội hoa Đà Lạt, Hội trăng trằm Q.Tân Phú, v.v... nhằm thể hiện trách nhiệm đối với cộng đồng cũng như tạo lập môi trường thiện cảm trong lòng công chúng.

7.4.2 Các hoạt động xây dựng thương hiệu và truyền thông tiếp thị dự án

Song song với việc phát triển thương hiệu Sacomreal, Công ty cũng không ngừng xây dựng thương hiệu và truyền thông tiếp thị cho các dự án do Sacomreal phân phối hoặc đầu tư phát triển nhằm mục đích đảm bảo không chỉ về doanh số bán hàng mà còn xây dựng và khẳng định chính thương hiệu của dự án.

Công ty đã từng bước chuẩn hoá quy chế, quy trình tư vấn thông tin BĐS, tư vấn tiếp thị độc quyền dự án BĐS để trước hết phục vụ cho các dự án do Sacomreal phát triển và phân phối, kể đến là cung cấp dịch vụ tư vấn cho các chủ đầu tư dự án chưa có điều kiện xây dựng đội ngũ truyền thông tiếp thị dự án chuyên nghiệp.

Thực hiện các tài liệu truyền thông tiếp thị và hỗ trợ bán hàng phù hợp với từng dự án, đối tượng khách hàng gồm có các tài liệu: brochure dự án, leaflet, website dự án... và phim 3D giới thiệu dự án giúp khách hàng có thể nhìn thấy được nơi an cư tương lai của mình. Bên cạnh đó Sacomreal cũng tiến hành xây dựng các căn hộ mẫu (căn hộ mẫu Belleza, căn hộ mẫu Phú Lợi 1, v.v...) phục vụ công tác tư vấn, giới thiệu sản phẩm được sinh động và thực tế, giúp khách hàng cảm nhận được sản phẩm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Sacomreal cũng thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo và cập nhật thông tin thị trường, quy hoạch của Nhà nước, diễn tiến dự án cho đội ngũ tư vấn bán hàng để giúp cho việc tư vấn cho khách hàng các thông tin hữu ích, nâng cao hiệu quả bán hàng.

Xây dựng hệ thống sàn giao dịch đạt chuẩn của Bộ Xây dựng, đảm bảo thông tin dự án, tài liệu về dự án được trưng bày đầy đủ, thẩm mỹ và chuyên nghiệp tại sàn giao dịch. Hệ thống sàn giao dịch của Sacomreal đã đạt được giải thưởng Sàn giao dịch tiêu biểu năm trong những năm gần đây. Các dự án được giao dịch qua sàn lại một lần nữa được khẳng định chất lượng nhờ vào uy tín của Sacomreal.

7.5 *Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền*

Biểu tượng logo của Công ty được thống nhất dùng làm nhãn hiệu cho tất cả các sản phẩm và dịch vụ của Công ty.



Ý nghĩa logo:

Logo được thiết kế với màu xanh dương chủ đạo, sự chuyên màu đậm nhạt thể hiện tinh thần năng động, linh hoạt. Màu xanh dương đậm hàm ý cho sự bền vững, uy tín, trí tuệ và sự tự tin. Màu xanh dương sáng tượng trưng cho tính chất hiện đại, trẻ trung, năng động. Tổng thể logo là hình lục giác, được lấy cảm hứng từ kết cấu tổ ong – một kết cấu ưu việt của tự nhiên. Khối lục giác thể hiện sự liên kết chặt chẽ và trật tự, biểu tượng cho tinh thần tập thể và sự bền vững, gắn kết trong các mối quan hệ.

7.6 *Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết:*

Bảng 8: Danh sách các hợp đồng lớn

TT	Thời điểm ký kết	Nội dung	Đối tác	Giá trị (tỷ đồng)
1	09/06/2015	Hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng khu dân cư phía Bắc Rạch Bà Bướm-Jamona city (Khu Phúc Hợp Thương Mại-NOXH Tháp Nam-Bắc)	Công ty Cổ Phần Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	1.070
2	08/08/2015	Hợp đồng tư vấn giám sát thi công xây	CN Công ty Cổ Phần Tư	6,111

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

		dựng và lắp đặt thiết bị tháp Nam và Tháp Bắc JC	Vấn Công Nghệ Thiết Bị và Kiểm Định Xây Dựng Coninco	
3	23/10/2015	Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và thiết kế dự án CC 23 Lý Tự Trọng	Công ty TNHH Thiết Kế Châu Á KUME	9,623
4	27/11/2015	Hợp đồng hợp tác kinh doanh (hợp đồng chuyển nhượng dự án 227/5 Lũy Bán Bích, Phường Hoà Thạnh, Quận Tân Phú)	Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Gia Công và Bao Bì	81,272
5	10/03/2016	Hợp đồng tư vấn thiết kế dự án Carillon 5 (227/5 Lũy Bán Bích, Quận Tân Phú)	Công ty TNHH Doull International Việt Nam	3,630
6	11/03/2016	Hợp đồng tư vấn thiết kế dự án 26 Ung Văn Khiêm	Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế DP	2,913
7	06/05/2016	Hợp đồng thi công hệ thống chống đỡ vách hố đào (cọc vây) dự án 291/2 Lũy Bán Bích (Carillon 4)	Công ty Cổ Phần Xây Dựng Ánh Thịnh	2,769

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất:

8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất:

Bảng 9: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ từ năm 2015 – 2017

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/giảm 2016/2015	Năm 2017
Tổng tài sản	4.604.129.776.632	6.382.424.215.754	38,62%	8.042.409.903.350
Vốn chủ sở hữu	3.089.912.646.593	3.173.293.125.177	2,70%	3.369.047.945.707
Doanh thu thuần	154.156.014.590	345.411.635.092	124,07%	1.042.520.771.445
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(214.137.412.744)	99.939.749.418	-	229.619.185.389
Lợi nhuận khác	293.457.729.726	15.869.888.742	-94,59%	(1.652.789.387)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Lợi nhuận trước thuế	79.320.316.982	115.809.638.160	46,00%	227.966.396.002
Lợi nhuận sau thuế	61.524.594.416	89.582.938.026	45,61%	200.233.967.432

(Nguồn: BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC công ty mẹ quý IV/2017)

Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ năm 2015 – 2017

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/giảm 2016/2015	Năm 2017
Tổng tài sản	5.006.752.036.107	7.498.402.116.108	49,77	9.554.061.458.726
Vốn chủ sở hữu	3.043.185.724.892	3.262.393.800.544	7,20	3.483.673.322.351
Doanh thu thuần	158.897.688.971	774.590.725.869	387,48	1.824.846.024.514
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(99.185.382.606)	204.981.979.980	(306,67)	275.567.119.679
Lợi nhuận khác	294.561.845.477	18.825.837.456	(93,61)	(389.993.478)
Chia (lỗ)/Lợi nhuận từ các Công ty liên kết	25.582.043.694	2.478.511.593	(90,31)	275.567.119.679
Lợi nhuận trước thuế	195.376.462.871	223.807.817.436	14,55	275.177.126.201
Lợi nhuận sau thuế	198.149.079.761	179.840.560.145	(9,24)	218.954.128.540
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	198.987.092.369	173.514.877.534	(12,80)	228.692.154.346
Lợi ích cổ đông thiểu số	(838.012.608)	6.325.682.611	(854,84)	(9.738.025.806)

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất quý IV/2017)

Tổng tài sản của Công ty có xu hướng tăng trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2017, năm 2016 tăng 49,77% so với năm 2015. Vốn chủ sở hữu của Công ty cũng có xu hướng tăng nhẹ, năm 2016 tăng 7,20% so với năm 2015.

Doanh thu thuần năm 2016 tăng tới 387,48% so với năm 2015 do hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bất động sản tăng mạnh. Doanh thu thuần hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bất động sản năm 2016 đạt 697.254.359.517 đồng, tăng 518,48% so với năm 2015 đạt 112.735.886.015 đồng. Cùng với đó tỷ trọng các khoản chi phí như chi phí giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2016 so với doanh thu nhỏ hơn so với năm 2015. Đặc biệt là chi phí tài chính, do trong năm 2016, Công ty đã thực hiện các biện pháp nhằm

quản lý chặt chẽ chi phí tài chính. Lợi nhuận trước thuế năm 2016 đạt 223.807.817.436 đồng, tăng 14,55% so với năm 2015.

8.2 Những yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo:

⬇️ Những nhân tố thuận lợi:

✓ Về khách quan

Cùng với sự hội nhập quốc tế của Việt Nam và biến động kinh tế, chính trị thế giới trong những năm gần đây, Tp. Hồ Chí Minh là một trong những điểm đến an toàn thu hút đầu tư mạnh mẽ ở khu vực Châu Á. Ở thời điểm hiện tại và trong tương lai, nhiều tập đoàn quốc tế, công ty nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư làm tăng nguồn, đồng thời kéo theo sự gia tăng nhu cầu về bất động sản.

Với cơ cấu dân số trẻ và tốc độ gia tăng dân số nhanh ở khu vực đô thị, Việt Nam đang chịu áp lực về nhu cầu nhà ở. Trong đó, Tp. Hồ Chí Minh với vai trò là trung tâm kinh tế trọng điểm phía Nam ngày càng thu hút đội ngũ lao động, trí thức ồ ạt từ các tỉnh thành trong cả nước với yêu cầu ổn định cuộc sống nhằm phục vụ cho quá trình làm việc lâu dài của đội ngũ lao động này. Đây là một trong những đối tượng khách hàng tiềm năng mà Sacomreal đang hướng tới: lực lượng lao động trí thức trẻ, có nguồn thu nhập cao, muốn duy trì cuộc sống ổn định lâu dài ở Tp. Hồ Chí Minh.

Với chủ trương giãn dân ra ngoại thành của UBND các tỉnh thành nhằm giải phóng các khu dân cư tại các quận trung tâm nội thành đang ngày càng chật chội, quá tải đã tạo thuận lợi cho thị trường khu vực ngoại thành có quỹ đất lớn, giá vừa phải và được quy hoạch cơ sở hạ tầng, kết nối giao thông tốt.

Sau thời gian tạm lắng do khủng hoảng kinh tế, thị trường tài chính với các chính sách tài khóa, lãi suất bắt đầu hỗ trợ trở lại cho thị trường bất động sản trong việc tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, đất để ở hoặc để kinh doanh.

Thị trường đã có nhiều nét khả quan, nhu cầu nhà ở, văn phòng cho thuê, đầu tư bất động sản sẽ tăng lên trong thời gian tới cùng với sự phục hồi của nền kinh tế đã giúp cho hoạt động kinh doanh có những bước cải thiện rõ nét.

✓ Về chủ quan

Sacomreal đã có uy tín thương hiệu và tạo được sự quen thuộc trên thị trường bất động sản, sự tín nhiệm của khách hàng, nhà đầu tư và các đối tác.

Với đội ngũ CBNV tận tâm, trình độ chuyên môn và tay nghề cao, được điều hành bởi những cán bộ, lãnh đạo có uy tín và kinh nghiệm lâu năm trong các lĩnh vực liên quan, Công ty hoàn toàn có đủ nội lực để phát triển một cách mạnh mẽ và bền vững trong những năm tới.

Chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Sacomreal đặt lên hàng đầu là thuận lợi lớn khi tạo được niềm tin với khách hàng, nguồn khách hàng không ngừng tăng lên, các dự án của Sacomreal được khách hàng đón nhận nồng nhiệt.

Sacomreal luôn chú trọng công tác xây dựng thương hiệu, quảng bá, tiếp thị song song với chiến lược giá và sản phẩm nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường.

Bất động sản là lĩnh vực có hiệu suất lợi nhuận cao, các dự án đầu tư thành công đã mang lại dòng vốn dồi dào để Sacomreal tái đầu tư phát triển các dự án trong thời gian tới. Bên cạnh đó, Sacomreal có lợi thế tạo nguồn vốn đầu tư thông qua hợp tác với các đối tác chiến lược.

Quỹ dự án của Sacomreal và các đối tác liên kết rất dồi dào với kế hoạch triển khai trung và dài hạn sẽ đảm bảo yếu tố nguồn cung sản phẩm và hoạt động của Công ty. Việc triển khai các dự án sẽ khẳng định vai trò Chủ đầu tư của Sacomreal trong tương lai rất gần.

Là đơn vị phân phối sản phẩm chuyên nghiệp, đặc biệt là phân phối độc quyền, Sacomreal có lợi thế đẩy nhanh công tác bán hàng, tiêu thụ sản phẩm nhanh chóng, đảm bảo tính thanh khoản, huy động tài chính mạnh mẽ.

✦ Những nhân tố bất lợi:

Sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế tạo ra sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Chi phí xây dựng ngày càng gia tăng do sự tăng giá vật liệu xây dựng, chi phí quản lý dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong thời gian qua, thị trường lảng xuống đã dẫn đến nguồn hàng tồn đọng nhiều, nhiều dự án bất động sản mới ra đời tạo ra nguồn cung dồi dào cho thị trường bất động sản.

Tuy thị trường đã có những lạc quan nhưng sự bất ổn của thị trường và dấu ấn của thời kỳ suy thoái khiến tâm lý người mua chưa ổn định, họ vẫn trong trạng thái theo dõi thị trường, thận trọng, không vội vàng đầu tư. Chu kỳ kinh tế của bất động sản ngắn tại Việt Nam cùng với các chính sách điều chỉnh sự phát triển nóng và non trẻ của thị trường đã ảnh hưởng đến sự hưng phấn của nhà đầu tư, đặc biệt trong những năm sắp tới khi thị trường được dự đoán là dần hồi phục.

Chính sách về thuế thu nhập cá nhân đánh trên thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và các thủ tục liên quan làm ảnh hưởng tâm lý đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, gây khó khăn trong quá trình bán hàng.

Sự xuất hiện của các thị trường mới nổi như Đà Nẵng, Nha Trang v.v... đã và đang tạo ra một kênh đầu tư mới cho nhà đầu tư.

9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Doanh nghiệp bất động sản có nguồn lực tài chính vững mạnh

Với số vốn điều lệ hơn 2.438 tỷ đồng, Sacomreal có lợi thế của một công ty bất động sản có quy mô vốn lớn với tiềm lực tài chính vững mạnh tại Việt Nam. Sự liên kết chặt chẽ với các đơn vị kinh doanh bất động sản khác tạo những thuận lợi rất lớn trong việc huy động nguồn vốn để phát triển các dự án do Sacomreal đầu tư, liên kết đầu tư.

Có những đối tác chiến lược đồng hành

Những chặng đường phát triển của Sacomreal trong thời gian tới sẽ ngày càng vững vàng, mạnh mẽ khi có sự đồng hành của nhiều đối tác lớn: Công ty Gamuda (Malaysia), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt, Saigon Co.op, v.v... hợp tác phát triển sản phẩm, hỗ trợ khách hàng, hoàn thiện tiện ích dự án.

Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững lâu dài, Sacomreal không ngừng tìm kiếm cơ hội mở rộng kinh doanh, tìm kiếm những phương thức mới, sáng tạo không ngừng để khẳng định lợi thế của mình. Đó là yếu tố sống còn cho sự tồn tại và khẳng định vị thế cạnh tranh của Công ty trên thị trường.

Sacomreal có nội lực mạnh mẽ và quyết tâm vươn đến phía trước

Điểm mạnh của Sacomreal là nội lực mạnh mẽ, ý chí quyết tâm của đội ngũ lãnh đạo, sự đồng lòng hợp sức và tinh thần trẻ trung, đầy nhiệt huyết, hừng hực khí thế của đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ. Tất cả có cùng một quyết tâm đưa Sacomreal trở thành doanh nghiệp Bất động sản hàng đầu.

Sacomreal là doanh nghiệp Bất động sản có thương hiệu đã được khẳng định

Luôn thực hiện tiêu chí “Chất lượng trong sản phẩm - Uy tín trong giao kết”, thương hiệu Sacomreal đã được khẳng định trên thị trường Bất động sản với những sản phẩm chất lượng, giao kết uy tín, thực hiện đúng các cam kết với khách hàng về chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện, hoàn thiện pháp lý. Khi lựa chọn Công ty cung cấp sản phẩm, lựa chọn đối tác đầu tư, khách hàng và nhà đầu tư đã ưu tiên lựa chọn Sacomreal. Các sản phẩm Sacomreal phân phối, đầu tư luôn tiêu thụ trong thời gian ngắn, giá trị giao dịch không ngừng gia tăng.

Có thế mạnh về phân phối, tiêu thụ sản phẩm

Sacomreal – S là một trong những đơn vị phân phối hàng đầu của Việt Nam với 06 chi nhánh chuyên phân phối sản phẩm tại Tp.Hồ Chí Minh, Hà Nội, v.v... và hệ thống các đại lý môi giới rộng khắp ở các tỉnh thành trên khắp cả nước. Các sản phẩm do Sacomreal đầu tư đều được bán nhanh và hiệu quả thông qua Sacomreal – S.

Hiện nay thị phần của Công ty chiếm vị trí khá lớn trên khắp mọi miền của Tổ quốc và đang có xu hướng mở rộng thị phần ra nước ngoài. Công ty đã được cổ phần hơn 10 năm với kinh nghiệm hoạt động hơn 30 năm, cùng với quan hệ sẵn có, nội lực cạnh tranh dồi dào Công ty sẽ phát triển vững mạnh hơn nữa trong thời gian tới.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành:

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Tại các thành phố năng động, các trung tâm kinh tế xã hội đã thu hút một lượng lớn người lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, văn phòng cũng như về nhà ở, v.v... được dự báo là rất lớn. Theo dự báo dân số và chiến lược phát triển đô thị, dân số đô thị sẽ tăng khoảng 1,14 triệu người/năm, đưa tổng dân số đô thị cả nước lên 30,4 triệu người chiếm 33% số dân cả nước. Đất xây dựng đô thị sẽ là 243.200 ha, chiếm 0,74% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 80m²/người. Tới năm 2020 dân số cả nước là 103 triệu người, trong đó dân số đô thị là 46 triệu người, chiếm tỷ lệ 45% số dân cả nước, bình quân tăng 1,56 triệu người/năm. Đất xây dựng đô thị sẽ là 460.000 ha, chiếm 1,40% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 100m²/người. Theo Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2020 phải đạt chỉ tiêu diện tích là 18-20m²/người theo các chương trình phát triển nhà nhằm cung cấp các loại nhà ở phù hợp với các đối tượng xã hội có nhu cầu và mức thu nhập khác nhau. Xây dựng các công trình phục vụ công cộng, bảo đảm dành từ 3-5m² đất/người, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân ở từng đô thị, dành 5% quỹ đất đô thị cho xây dựng công trình phục vụ công cộng. Theo xu hướng trên, nhu cầu về cơ sở hạ tầng và nhà ở v.v... của các thành phố trọng điểm trên cả nước và đặc biệt là T.p Hồ Chí Minh trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty.

Trong năm 2015, với sự phục hồi của các nền kinh tế lớn trên thế giới cũng như nền kinh tế Việt Nam, sự hỗ trợ từ các chính sách vĩ mô và pháp luật liên quan, thị trường bất động sản đã ghi nhận sự gia tăng đáng kể về thanh khoản cũng như sự giảm mạnh về hàng tồn kho.

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2016 tổng nguồn vốn FDI đăng ký cấp đăng ký mới và tăng 24,4 tỷ USD, tương ứng tăng 7,1% so với cùng kỳ năm 2015. Nguồn vốn FDI đổ vào thị trường BĐS Việt Nam đạt mức khoảng 1,3 tỷ USD trong năm 2016. Thị trường BĐS được đánh giá tiếp tục đà tăng trưởng trở lại, các dự án đầu tư vào thị trường BĐS có tỷ lệ vốn FDI cao hơn, đây là tín hiệu tích cực trong việc thu hút nguồn vốn FDI từ các nhà đầu tư nước ngoài.

Luật Nhà ở (sửa đổi) năm 2014 với điểm nổi bật cho phép người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam, dự kiến sẽ tiếp tục là lực đẩy quan trọng tới thị trường bất động sản trong dài hạn. Theo ước tính hiện tại

chỉ có khoảng 0,63% người nước ngoài ở Việt Nam sở hữu nhà ở. Do đó, lực cầu đối với những đối tượng này vẫn còn rất lớn.

Với sự phát triển ngày càng lớn của Việt Nam trong những năm qua và đòi hỏi sự gia tăng mạnh mẽ hơn nữa trong những năm tới, thì nhu cầu Xây dựng các Tòa cao ốc văn phòng – nhà ở cũng như cơ sở hạ tầng, v.v... là rất lớn. Điều này đảm bảo triển vọng phát triển vô cùng to lớn cho các Doanh nghiệp cùng ngành nói chung và Công ty nói riêng trong tương lai.

9.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới:

Trong dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường Bất động sản hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nhờ xu hướng đô thị hoá tăng nhanh và thu nhập bình quân đầu người gia tăng, kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Thị trường bất động sản của các khu đô thị lớn là Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Đà Nẵng, v.v... có sức hấp dẫn vì đây là những thị trường lớn nhất với tốc độ đô thị hoá và thu nhập bình quân đầu người cao nhất. Năm 2015 được coi là năm đầu tiên của một chu kỳ phát triển mới trong thị trường bất động sản. Những nhóm giải pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản được Chính Phủ đưa ra như gắn với thực hiện Chiến lược nhà ở quốc gia, đặc biệt là phát triển nhà ở xã hội, rà soát, phân loại các dự án bất động sản, chuyển đổi nhiều dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội, điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở cho phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường, miễn giảm tiền sử dụng đất, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế VAT đối với các doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội; đặc biệt là có gói hỗ trợ tín dụng 30.000 tỷ đồng với lãi suất ưu đãi dành cho doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội và người dân vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá bán thấp đã đem lại cho ngành bất động sản những bước chuyển mình tích cực.

Nắm bắt được vấn đề này, Công ty đã có những chiến lược phát triển cụ thể, vững chắc phù hợp với hướng phát triển chung của ngành, nền kinh tế và định hướng của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới trong giai đoạn tiếp theo. Mục tiêu của Sacomreal sẽ trở thành một doanh nghiệp hùng mạnh, một trong những Công ty hàng đầu Việt Nam, hoạt động trên các lĩnh vực trong ngành bất động sản.

10. Chính sách đối với người lao động:

10.1 Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty:

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 22/12/2017 là 247 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 11: Số lượng cán bộ nhân viên tại thời điểm 22/12/2017

Tiêu chí	Số CBNV	Tỷ trọng (%)
----------	---------	--------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Phân theo trình độ		
Đại học, trên đại học	196	79.4%
Cao đẳng	20	8.1%
Trung học chuyên nghiệp	5	2%
Trình độ khác	26	10.5%
Tổng cộng	247	100%

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín)

10.2 Chính sách đối với người lao động

Sacomreal luôn coi con người là tài sản quý giá nhất của Công ty. Vì vậy, ngay từ ngày mới thành lập, Sacomreal luôn chú trọng xây dựng chính sách thoả đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với thu nhập hấp dẫn, Sacomreal luôn tạo môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh lành mạnh, giao quyền quyết định độc lập, tự chủ cho CBNV theo từng chức danh công việc để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo và năng lực làm việc. Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho CBNV luôn được Sacomreal thực hiện tốt.

10.2.1 Chính sách đào tạo và phát triển nhân viên

✓ Đào tạo

- Đào tạo và phát triển nhân viên là ưu tiên hàng đầu của Sacomreal;
- Đào tạo để cùng đồng hành và phát triển với Sacomreal được coi là chính sách quan trọng. Sacomreal luôn quan tâm và coi trọng chính sách đào tạo trong từng thời kỳ phát triển của Công ty, đào tạo là phương thức hỗ trợ CBNV phát triển nghề nghiệp. Mỗi CBNV đều được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo tại Công ty hoặc bên ngoài;
- CBNV làm việc từ 06 tháng trở lên được tham gia đào tạo ngắn hạn trong nước theo kế hoạch đào tạo nghiệp vụ hàng năm, đào tạo đột xuất theo nhu cầu của đơn vị và bằng các hình thức như đào tạo thông qua luân chuyển công tác, bố trí tham gia các ban dự án, chương trình để nhân viên có điều kiện phát huy khả năng và học hỏi kinh nghiệm, tích lũy kiến thức, phát triển chuyên môn và nghề nghiệp theo định hướng của Sacomreal.

✓ Thăng tiến và phát triển nghề nghiệp

- Tại Sacomreal, cơ hội thăng tiến nghề nghiệp công bằng cho mọi đối tượng được xác lập bằng kế hoạch quy hoạch sử dụng nguồn nhân lực với một quy trình rõ ràng;
- Sacomreal có chính sách quy hoạch nguồn CBNV lâu dài từ những CBNV có tâm huyết, đủ trình độ, năng lực lãnh đạo, có thành tích trong lao động được lãnh đạo đơn vị đánh giá cao và

đưa vào nguồn CBNV quy hoạch dài hạn cho Sacomreal. Những CBNV thuộc diện quy hoạch sẽ được bồi dưỡng, đào tạo, bổ sung kiến thức chuyên môn để điều hành các hoạt động của Sacomreal trong những năm tiếp theo;

- Sacomreal có kế hoạch đánh giá năng lực và công việc định kỳ (06 tháng/lần) qua đó đánh giá mục tiêu công việc, mục tiêu phát triển nghề nghiệp của mỗi cá nhân, đồng thời cũng là cơ sở nhằm quy hoạch nguồn nhân sự phù hợp với từng giai đoạn phát triển của Sacomreal.

10.2.2 Chính sách tiền lương và thưởng

✓ Chính sách tiền lương

- Với mục tiêu tạo mọi điều kiện cho người lao động an tâm, gắn bó dài lâu và đồng thời tiếp tục duy trì văn hóa doanh nghiệp Sacomreal, chính vì vậy chính sách đãi ngộ lao động luôn được Sacomreal xem trọng và liên tục hoàn thiện. Do đó, tại Sacomreal người lao động được hưởng các chế độ tiền lương, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Hàng năm, người lao động đã làm việc tại Sacomreal từ đủ 12 tháng trở lên sẽ được xem xét điều chỉnh tăng lương sao cho phù hợp với mức tăng của hệ số trượt giá.

✓ Chính sách thưởng

- Sacomreal thực hiện chế độ khen thưởng cho CBNV căn cứ trên năng lực làm việc của từng cá nhân;
- Sacomreal có chính sách thưởng bằng hiện kim thông qua việc đánh giá thi đua khen thưởng hàng quý, năm, xem xét quá trình công tác, đạt hiệu quả cao, thành tích tiêu biểu. Đồng thời, Sacomreal cũng có chính sách thưởng đột xuất đối với các cá nhân và tập thể có những đóng góp nổi bật hoặc có những thành tích nổi bật trong việc triển khai thực hiện các chủ trương, chính sách của Công ty, có những ý tưởng và giải pháp sáng tạo mang lại hiệu quả trong việc phát triển Công ty;
- Kết quả thi đua khen thưởng của CBNV được sử dụng làm cơ sở để thực hiện các chính sách của Sacomreal như: quy hoạch, đào tạo nguồn dự trữ kế thừa, nâng cao; nâng bậc lương trước thời hạn; đề bạt, bổ trí chức vụ cao hơn.

10.2.3 Chính sách phúc lợi

- Việc chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động luôn được Sacomreal quan tâm hàng đầu. Sacomreal đảm bảo các chế độ, chính sách cho người lao động được trả bằng hoặc cao hơn yêu cầu của pháp luật lao động.
- Tất cả các CBNV chính thức của Sacomreal đều được đảm bảo thụ hưởng các chế độ chính sách phù hợp với Luật lao động Việt Nam, ngoài ra CBNV của Sacomreal còn được nhận các chế độ phúc lợi theo Thỏa ước lao động tập thể của Công ty, được điều chỉnh hàng năm và có

những chế độ như: thưởng các dịp lễ, tết, tháng 13, trợ cấp thất nghiệp, tham quan nghỉ mát, sinh nhật, kết hôn, chăm sóc sức khỏe, hỗ trợ khó khăn; được tham gia các hoạt động do Công Đoàn tổ chức như: văn thể mỹ, thể dục thể thao, v.v...

10.2.4 Môi trường - Điều kiện làm việc

Với phương châm “Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh”, Sacomreal đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại & chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người. Sacomreal không ngừng xây dựng một môi trường làm việc:

- Giao tiếp cởi mở và tôn trọng;
- Công việc thách thức và sáng tạo;
- Thu nhập cạnh tranh và công bằng;
- Cơ hội học tập, thăng tiến rõ ràng và không giới hạn;
- Thành tích được đánh giá khách quan và khoa học;
- Công việc ổn định và được chăm sóc chu đáo.

Sacomreal luôn chú tâm và duy trì không khí làm việc thoải mái và vui vẻ. Các hoạt động thường xuyên được tổ chức như: các giải thể thao, văn nghệ, tổ chức sinh nhật cho CBNV, ngày hội gia đình Sacomreal và các hoạt động sinh hoạt như dự các ngày lễ truyền thống của đất nước và Công ty, các hoạt động chung với cộng đồng, v.v...

10.2.5 Văn hóa Công ty

Với tầm nhìn chiến lược trở thành Công ty đầu tư, phát triển, kinh doanh và cung cấp dịch vụ bất động sản hàng top 10 Việt Nam, tất cả CBNV tại Sacomreal luôn ý thức việc tự nguyện cam kết thực hiện đúng theo tôn chỉ, mục tiêu của văn hóa doanh nghiệp với các tiêu chí cơ bản sau:

- Luôn đoàn kết vượt qua khó khăn và thách thức;
- Luôn tôn trọng, lắng nghe và xem lợi ích của khách hàng, đối tác, cổ đông là lợi ích của chính mình;
- Luôn thể hiện tinh thần nhiệt huyết, trách nhiệm, tận tụy trong công việc;
- Luôn tự đổi mới, đón đầu cơ hội gặt hái thành công.

11. Chính sách cổ tức:

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua chính sách phân phối lợi nhuận của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể quyết định tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.
- Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
- Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
- Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về Ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua Công ty Chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam.
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
- Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Bảng 12: Tình hình chi trả cổ tức qua các năm của Công ty

Năm	Hình thức và tỷ lệ theo NQ ĐHĐCĐ	Hình thức và tỷ lệ thực tế
2012	Cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5% VDL	Đã thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5% VDL
2013	Cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5% VDL	Đã thực hiện chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 5% VDL
2014	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL
2015	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VDL

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

2016	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VĐL	Đã thực hiện phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ 5% VĐL
2017	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, tỷ lệ 7% VĐL	Đã thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 7% VĐL

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

12. Tình hình tài chính:

12.1 Các chỉ tiêu cơ bản:

a. Trích khấu hao tài sản cố định:

Công ty áp dụng trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp khấu hao đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Chỉ tiêu	Thời gian
Phương tiện vận chuyển	2 - 7 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 3 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Nhà cửa	6 năm

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

b. Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2015 là 20.387.000 đồng/người/tháng, năm 2016 đạt 20.387.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập cao so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành và các doanh nghiệp khác trên địa bàn. Điều này cho thấy chính sách đãi ngộ đối với người lao động và hiệu quả sử dụng lao động của Công ty tốt.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

d. Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế giá trị gia tăng – VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác theo quy định của Nhà nước.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

e. Trích lập các quỹ theo luật định:

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các văn bản pháp luật hiện hành. Số dư các quỹ như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Quỹ khen thưởng phúc lợi	12.912.934.875	9.556.979.885	4.608.751.180
Quỹ đầu tư và phát triển	92.031.159.126	98.641.982.590	110.076.634.441
Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	17.334.915.900	20.411.145.621	24.890.292.522
Tổng cộng	122.279.009.901	128.610.108.096	139.575.678.143

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất quý IV/2017)

f. Tổng dư nợ vay:

Bảng 13: Tổng dư nợ vay

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
Vay và nợ ngắn hạn	120.889.046.287	633.904.979.879	1.386.056.867.185
- Vay cá nhân	70.160.000.000	115.913.486.121	325.975.121.624
- Vay ngân hàng	3.113.854.642	231.898.895.823	491.773.781.643
- Vay Tổ chức	-	9.000.000.000	351.000.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	47.615.191.645	277.092.597.935	217.307.963.918
Vay và nợ dài hạn	435.519.150.257	644.818.990.559	535.040.001.922
Tổng	556.408.196.544	1.278.723.970.438	1.921.096.869.107

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất quý IV/2017)

Công ty không có nợ quá hạn.

g. Tình hình công nợ hiện nay:

Bảng 14: Các khoản phải thu

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
----------	------------	------------	------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Phải thu ngắn hạn	1.003.599.183.993	2.155.199.561.694	3.502.810.424.659
Phải thu của khách hàng	131.096.421.443	633.721.857.135	1.365.169.953.467
Trả trước cho người bán	220.488.460.478	627.839.938.529	901.169.369.554
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	452.950.000.000	772.636.204.282	991.339.204.282
Các khoản phải thu khác	285.416.098.630	207.353.358.306	331.440.712.874
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(86.351.796.558)	(86.351.796.558)	(86.308.815.518)
Phải thu dài hạn	230.950.146.290	255.199.632.258	356.969.043.327
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	6.000.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn (**)	11.212.097.032	30.000.000.000	118.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	219.738.049.258	225.199.632.258	232.969.043.327
Tổng cộng	1.234.549.330.283	2.410.399.193.952	3.859.779.467.986

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất quý IV/2017)

(*) Chi tiết khoản “Phải thu về cho vay ngắn hạn” tại thời điểm 31/12/2017:

(1) Chi tiết khoản cho Công ty CP May tiến phát vay:

STT	Bên cho vay	Giá trị tại 31/12/2017 (đồng)	Số hợp đồng	Lãi suất năm (%)	Thời gian ký hợp đồng	Thời gian đáo hạn
1	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	62.000.000.000	01/2017/MTP/HĐV	10,5	15/12/2017	15/12/2018
2	Công ty con của CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	197.950.000.000				
2.1	<i>Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương tín</i>	<i>41.000.000.000</i>	<i>19/2017/MTP/HĐV</i>	<i>10</i>	<i>2/11/2017</i>	<i>2/11/2018</i>
2.2	<i>Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương tín</i>	<i>39.000.000.000</i>	<i>22/2017/MTP/HĐV</i>	<i>10,5</i>	<i>21/12/2017</i>	<i>21/12/2018</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

2.3	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	117.950.000.00	112/2017/CT/HĐV	10,5	20/10/2017	20/10/2018
Tổng		259.950.000.000				

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

(2) Chi tiết khoản cho CTCP Khu Công nghiệp Thành Thành Công vay:

STT	Bên cho vay	Giá trị tại 31/12/2017 (đồng)	Số hợp đồng	Lãi suất năm (%)	Thời gian ký hợp đồng	Thời gian đáo hạn
1	Công ty con của CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	120.000.000.000				
1.1	CTCP Thương Tín Tàu Cước	120.000.000.000	04/2017/TTCIZ/HĐV	11	02/11/2017	02/05/2019
Tổng		120.000.000.000				

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

(3) Chi tiết khoản cho CTCP Đầu Tư Xây dựng Hùng Anh vay:

STT	Bên cho vay	Giá trị tại 31/12/2017 (đồng)	Số hợp đồng	Lãi suất năm (%)	Thời gian ký hợp đồng	Thời gian đáo hạn
1	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	148.477.976.504	37/2014/HĐVV	8	22/12/2014	31/12/2018
2	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	175.750.533.333	26A/2015/HĐCV	8	1/11/2015	31/12/2018
3	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	56.000.000.000	01/2016/HA/HĐV	10,5	17/05/2016	17/05/2018
4	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	30.000.000.000	02/2016/HA/HĐV	10,5	29/06/2016	29/06/2018
5	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	25.700.000.000	01/2017/HA/HĐV	10,5	05/04/2017	05/04/2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	Tổng	435.928.509.837			
--	-------------	------------------------	--	--	--

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

() Chi tiết khoản “Phải thu về cho vay dài hạn” tại thời điểm 31/12/2017:**

Chi tiết khoản cho CTCP Thực phẩm CJ Cầu tre vay:

STT	Bên cho vay	Giá trị tại 31/12/2017 (đồng)	Số hợp đồng	Lãi suất năm (%)	Thời gian ký hợp đồng	Thời gian đáo hạn
1	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín	118.000.000.000	112/2017/CT/HĐV	10,5	20/10/2017	15/11/2019
	Tổng	118.000.000.000				

(Nguồn: CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương tín)

Bảng 15: Các khoản phải trả

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
I. Nợ ngắn hạn	1.524.915.601.259	3.533.300.159.045	5.457.126.488.057
1. Vay và nợ ngắn hạn	120.889.046.287	633.904.979.879	1.386.056.867.185
2. Phải trả người bán	123.814.380.742	99.327.313.767	527.675.883.756
3. Người mua trả tiền trước	1.007.968.018.460	2.328.232.673.572	2.802.737.146.204
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31.795.687.310	58.620.442.495	29.579.036.384
5. Phải trả công nhân viên	5.329.954.823	6.922.214.197	4.976.863.385
6. Chi phí phải trả	87.915.295.919	267.424.980.388	501.210.031.072
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	134.290.282.843	90.463.382.277	119.588.733.927
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.912.934.875	9.556.979.885	4.608.751.180
9. Doanh thu chưa thực hiện	-	38.847.192.585	80.693.174.964
II. Nợ dài hạn	438.650.709.956	702.708.156.519	613.261.648.318

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

1. Vay và nợ dài hạn	435.519.150.257	644.818.990.559	535.040.001.922
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	2.104.234.699	-	-
3. Phải trả dài hạn khác	1.027.325.000	57.889.165.960	26.853.966.396
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	51.367.680.000

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC hợp nhất quý IV/2017)

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,60	1,79	1,44
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,80	0,77	0,70
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,39	0,56	0,64
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,65	1,30	1,74
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,05	0,15	0,33
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	3,17	10,33	21,40
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	124,70	23,22	12,00
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	6,51	5,51	6,29
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	3,97	2,31	2,57
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh	%	(62,42)	26,46	15,10

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

doanh/Doanh thu thuần				
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần				
- Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS)	Đồng/cổ phiếu	986	719	897,83
- Giá trị sổ sách	Đồng/cổ phiếu	13.854	14.485	13.800

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016, 2017 và BCTC hợp nhất quý IV/2017)

Chỉ số thanh toán ngắn hạn và nhanh của Công ty đều có xu hướng giảm từ năm 2015 đến năm 2017. Khả năng thanh toán suy giảm là do trong năm 2016, Công ty tăng cường huy động vốn để đầu tư vào các dự án thông qua khoản người mua trả tiền trước và các khoản vay ngắn hạn.

Cả hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu có xu hướng tăng từ năm 2015 đến năm 2017. Kết quả này là do trong năm 2016, Công ty đẩy mạnh tăng cường huy động vốn để tài trợ cho các dự án bất động sản đầu tư. Việc gia tăng đòn bẩy tài chính trong giai đoạn này là hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty.

Vòng quay hàng tồn kho của Công ty khá thấp, điều này có thể hiểu được là đặc thù của ngành xây dựng thì giá trị hàng tồn kho rất lớn do đó việc quay vòng vốn là điều không thể dễ dàng thực hiện trong một thời gian ngắn. Hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản bình quân và vòng quay hàng tồn kho của Công ty năm 2016 có xu hướng tăng so với năm 2015, đồng nghĩa với hiệu quả quản lý hàng tồn kho và sử dụng tài sản của Công ty ngày càng tăng lên.

Hầu hết chỉ số về khả năng sinh lời của Công ty năm 2016 đều giảm so với năm 2015, chỉ trừ hệ số Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần năm 2016 tăng so với năm 2015. Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần năm 2016 tăng mạnh đạt 26,46% so với hệ số này trong năm 2015 là (62,42%). Điều này là do trong năm 2016 Công ty không phát sinh nhiều từ thu nhập khác như trong năm 2015.

13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Phạm Điền Trung	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3	Nguyễn Thế Vinh	Thành viên Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

4	Bùi Tiến Thắng	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Đỗ Huy Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị
II	Ban Tổng Giám đốc	
1	Bùi Tiến Thắng	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Thị Mai Thảo	Phó Tổng Giám đốc
3	Hồ Hữu Nhân	Phó Tổng Giám đốc
III	Ban Kiểm Soát	
1	Lâm Minh Châu	Trưởng Ban kiểm soát
2	Nguyễn Tâm Hòa	Thành viên Ban kiểm soát
3	Nguyễn Thị Bích Loan	Thành viên Ban kiểm soát
IV	Giám đốc tài chính, kế toán trưởng	
1	Nguyễn Văn Triển	Giám đốc tài chính
2	Võ Khánh Kiên	Kế toán trưởng

13.1 Thành viên Hội đồng quản trị:

13.1.1 Ông Phạm Điền Trung

Họ và tên:	PHẠM ĐIỀN TRUNG
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	27/06/1978
Nơi sinh	An Giang
CMND	Số: 023245344, ngày cấp: 27/07/2009, nơi cấp: CA. HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	6 i, Lạc Long Quân, P.5, Q.11, Tp.HCM
Số điện thoại	08.3824.9988
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế, Kỹ sư CNTT
Quá trình công tác:	
- Từ 2012 – T4/2015	Chánh văn phòng Hội đồng quản trị - Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ T4/2015 – T5/2017	Thành viên HĐQT – Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Từ T3/2016 – T1/2018	Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ T5/2017 - nay	Chủ tịch HĐQT – Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Các chức vụ công tác hiện nay	Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Chủ tịch Hội đồng quản trị Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không
Tổng số CP nắm giữ:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

13.1.2 Bà Huỳnh Bích Ngọc:

Họ và tên:	HUỲNH BÍCH NGỌC
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	02/07/1962
Nơi sinh	Bến Tre
CMND	Số: 022164926 cấp ngày: 11/12/2013, Nơi cấp: CA TPHCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Hoa
Địa chỉ thường trú	89 Cao Văn Ngọc, Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh
Số điện thoại	028.3824.9988 – 028.3824.9917
Địa chỉ email	vicechair@ttcland.vn
Trình độ chuyên môn	Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác:	
- Năm 1980	Nhân viên Tổ sản xuất Cồn Thành Công;
- Từ 1981 đến 7/2007	Giám đốc Công ty TNHH SX-TM Thành Thành Công;
- Từ 7/2007 đến 7/2009	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SX-TM Thành Thành Công;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Từ tháng 7/2009 đến 2012	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SX-TM Thành Thành Công;
- Từ 12/2010 đến 4/2012	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bourbon Tây Ninh;
- Từ 4/2012 đến 8/2012	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đường Biên Hòa (BHS);
- Từ tháng 3/2014 đến 3/2015	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bao Bì – Kho Bãi Bình Tây;
- 11/2011 đến 4/2015	Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc;
- Từ 5/2013 đến 6/2015	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng;
- Từ 4/2010 đến nay	Phó chủ tịch thường trực HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT - Chức vụ tại tổ chức khác: Không
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	48.263 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	48.263 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	- <i>Mối quan hệ: con, Tên cá nhân: Đặng Hồng Anh, Năm giữ: 26.711.723 CP, chiếm 10,95% vốn điều lệ</i> - <i>Mối quan hệ: con, Tên cá nhân: Đặng Huỳnh Úc My, Năm giữ: 73.729 CP, chiếm 0,03% vốn điều lệ</i>
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

13.1.3 Ông Nguyễn Thế Vinh

Họ và tên:	NGUYỄN THẾ VINH
Giới tính	Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Ngày tháng năm sinh	20/05/1976
Nơi sinh	TP HCM
CMND	022974097, ngày cấp: 15/06/2007, nơi cấp: CA Tp.HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 1, Khu Mỹ Thái 3-S18-1, KP6, P.Tân Phú, Quận 7, TpHCM
Số điện thoại	0967 909 966
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
- Từ 1999 – 2006	Trưởng phòng tín dụng - Ngân hàng Sacombank;
- Từ 2006 – 2009	Tổng Giám đốc Công ty Quản lý nợ và Khai thác tài sản - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín ;
- Từ 2009 – 2014	Chủ tịch HĐQT Công CP Kho vận Thiên Sơn; Thành viên HĐQT Công ty cổ phần CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ 04/2014 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
-	
- Từ 07/2017 – nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Du lịch Thành Thành Công
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Thành viên HĐQT - Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Chủ tịch HĐQT Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Du lịch Thành Thành Công (VNG)
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

13.1.4 Ông Bùi Tiến Thắng

Họ và tên:	BÙI TIẾN THẮNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	08/12/1972
Nơi sinh:	TP. HCM
CMND:	022428992, ngày cấp 23/02/2007, nơi cấp: TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	154/29/26 Phạm Văn Hai, P.3, Q. Tân Bình
Số điện thoại:	08 3520 7888
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ kinh tế
Quá trình công tác:	
- 2001 – 2005	Giám đốc Ngân hàng Sacombank - CN Hưng Đạo;
- 2005 – nay	Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- T4/2017 – nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- T1/2018 -nay	Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Các chức vụ công tác hiện nay	- Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	- Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	194.596 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu	194.596 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

13.1.5 Ông Đỗ Huy Hiệp

Họ và tên	ĐỖ HUY HIỆP
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	11/09/1967
Nơi sinh	Đà Nẵng
CMND	số: 023717733 ngày cấp: 27/11/2008 nơi cấp: CA TP.HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	121 Hoàng Xuân Nhị, phường Phú Trung, quận Tân Phú, TP.HCM
Số điện thoại	08 3520 7888
Trình độ chuyên môn	Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
- Từ 1995 – 2000	Công tác tại Sacombank chi nhánh Hưng Đạo Từ 2000 – 2004 ;
- Từ 2000 – 2004	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Từ 2004 – 2012	Công tác tại Công ty TNHH SX & TM Hồng Đức;
- Từ 2012 – nay	Công tác tại Công ty TNHH SX & TM Hồng Long;
- Từ 12/2017 – nay	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công; Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay	13.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR): Thành viên HĐQT 13.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công.
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	5.350 cổ phần, chiếm 0,002 % vốn điều lệ
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác)	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	5.350 cổ phần, chiếm 0,002 % vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	
Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

13.2 Ban Tổng Giám đốc

13.2.1 Ông Bùi Tiến Thắng – Chức vụ: Tổng Giám đốc (như trên 13.1.4)

13.2.2 Bà Nguyễn Thị Mai Thảo

Họ và tên:	NGUYỄN THỊ MAI THẢO
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	21/01/1975
Nơi sinh	Đồng Nai
CMND	075175000169 cấp ngày: 04/05/2017, Nơi cấp:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	CA TP-HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	212 Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Cư Trinh, Q1, Tp. Hồ Chí Minh
Số điện thoại	08.3824.9988 – 08.3824.991
Trình độ Văn Hóa	Đại Học Ngoại Ngữ Đại Học Quản Trị Khách Sạn / Du Lịch Đại Học Luật (Luật Kinh Tế & Dân Sự)
Quá trình công tác:	
- Từ 7/2007 đến 7/2008	Thành Viên HĐQT Công ty Toàn Thịnh Phát
- Từ tháng 7/2014 đến 2015	Phó Tổng Giám Đốc Công ty Sài Gòn Thương Tín Tân Thăng
- Từ 12/2015 đến 4/2017	Tổng Giám Đốc Công ty Dragon Sales and Services
- Từ 06/2017 đến nay	Trợ lý Phó Chủ tịch Tập Đoàn TTC
- Từ 08/2017 đến nay	Thành Viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu
- Từ 09/2017 đến nay	Thành Viên HĐQT Công ty CP Toàn Hải Vân
- Từ T01/2018 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR): Phó Tổng Giám đốc Chức vụ tại tổ chức khác: không
Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 30/11/2017), trong đó:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài	Không

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Gòn Thương Tín

Những khoản nợ đối với Công ty Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty Không

13.2.3 Ông Hồ Hữu Nhân

Họ và tên

HỒ HỮU NHÂN

Giới tính

Nam

Ngày tháng năm sinh

15/01/1980

Nơi sinh

Tiền Giang

CMND

số 311599441 cấp ngày 30/07/2010 tại CA Tiền Giang

Quốc tịch

Việt Nam

Dân tộc

Kinh

Địa chỉ thường trú

3H14-05 Sky Garden3 -R1-3, phường Tân Phong, quận 7, Tp.Hồ Chí Minh

Số điện thoại

0907 527 947

Địa chỉ email

dep1-ceo@ttcland.vn

Trình độ chuyên môn

Kỹ thuật Xây dựng

Quá trình công tác:

- Từ 01/2003 – 01/2007 Kỹ sư chính, TP QLTB-VT, GĐXN công tác tại Công ty cổ phần kỹ thuật xây dựng COTEC;
- Từ 01/2007 – 01/2009 Phó Giám đốc công ty kiêm Giám đốc dự án Công ty CP PMT
- Từ 01/2009 – 01/2011 TGD Công ty CPXD Thuận Hưng;
- Từ 01/2011-05/2015 Giám đốc xây dựng, TGD công tác tại Tập đoàn Đất Xanh
- Từ 06/2015-11/2015 Phó Tổng giám đốc phụ trách Khối Kỹ thuật công tác tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ 12/2015-08/2016 Phó Tổng giám đốc công tác tại Công ty cổ phần Địa ốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	Sài Gòn Thương Tín
- Từ 09/2016-08/2017	Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
- Từ 08/2017 – nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
- Từ T01/2018 – nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	<i>Chức vụ tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR): Phó Tổng Giám đốc</i> <i>Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP DT PT Tân Sơn Nhất</i>
Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 30/11/2017), trong đó:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

13.3 Ban kiểm soát:

13.3.1 Ông Lâm Minh Châu:

Họ và tên:	LÂM MINH CHÂU
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	01/08/1965
Nơi sinh	Tp. Hồ Chí Minh
CMND	Số 023500277 cấp ngày 11/05/2009 tại CA TP.HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Địa chỉ thường trú	245/83B Bành Văn Trân, P. 7, Q. Tân Bình, Tp. HCM
Số điện thoại	08.3824.9988
Trình độ chuyên môn	Tài chính ngân hàng
Quá trình công tác:	
- 1985 – 1988	<i>Kế toán trưởng – NTQD Châu Thành, Tiền Giang;</i>
- 1989 - 1991	<i>Kế toán trưởng – XN Gõ Châu Thành, Tiền Giang;</i>
- 1992 – 1998	<i>Kế toán tổng hợp, Kế toán trưởng CTy TNHH Thành Công;</i>
- 1999 – 06/2005	<i>Kế toán trưởng Công ty TNHH Thành Thành Công;</i>
- 07/2005 – 07/2007	<i>Trưởng phòng Kiểm soát Công ty CP Thành Thành Công;</i>
- 2009 – nay:	<i>Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.</i>
- 2015 - nay	<i>Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP KCN Thành Thành Công</i>
Các chức vụ công tác hiện nay	<i>13.1 Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Trưởng Ban Kiểm soát</i> <i>13.2 Chức vụ tại tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP KCN Thành Thành Công</i>
Tổng số CP nắm giữ, trong đó:	<i>1.857 cổ phần, chiếm 0,00076% vốn điều lệ</i>
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/khác	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
+ Cá nhân sở hữu	<i>1.857 cổ phần, chiếm 0,00076% vốn điều lệ</i>
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ	Không

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn
Thương Tín

Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

13.3.2 Ông Nguyễn Tâm Hòa

Họ và tên	NGUYỄN TÂM HÒA
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	20/6/1978
Nơi sinh	Long An
CMND	Số: 300890582, cấp ngày: 27/11/2009, nơi cấp: CA Long An
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	58/4 đường Lũy Bán Bích, P.Tân Thới Hòa, Q.Tân Phú, TPHCM
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh; Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
- Từ 06/2014 đến 03/2017	Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công;
- Từ 12/2012 – 05/2014	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP điện Gia Lai; Chủ tịch HĐQT Công ty CP điện cao su Gia Lai; Chủ tịch HĐQT Công ty cơ điện Diên Phú; Chủ tịch HĐQT Công ty TVTK năng lượng Gia Lai;
- Từ 12/2007 – 05/2012	Thành viên HĐQT Công ty CP Đồng Tâm
- Từ 03/2011 – 05/2012	Thành viên HĐQT Công ty CP du lịch Kiên Giang;
- Từ 06/2011 – 05/2012	Thành viên HĐQT Công ty CP nước khoáng Đakai;
- Từ 10/2009 – 05/2012	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Từ 03/2010 – 05/2012	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần thủy điện Trường Phú;
- Từ 10/2010 – 05/2012	Giám đốc đầu tư dự án Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn Thương Tín
- Từ 07/2007 – 10/2010	Phó Giám đốc đầu tư dự án Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn Thương Tín;
- Từ 04/2017 – nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay	- <i>Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Thành viên Ban Kiểm soát</i> - <i>Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không</i>
Tổng số CP nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người có liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

13.3.3 Bà Nguyễn Thị Bích Loan:

Họ và tên	NGUYỄN THỊ BÍCH LOAN
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	01/04/1964
Nơi sinh	Phú Thọ
CMND	số 026059022 cấp ngày 04/07/2015 tại CA TP HCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	69/16 Lý Thường Kiệt, P.4, Q. Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Trình độ chuyên môn	Tài chính – Kế toán
Quá trình công tác:	
- Từ 04/1989 – 01/2015	Công tác tại Công ty CP Đường Biên Hòa;
- Từ 02/2015 – nay	Chuyên viên Kiểm soát nội bộ Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công;
- Từ 04/2017 – nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay:	<i>Chức vụ tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR): Thành viên Ban Kiểm soát</i> <i>Chức vụ tại tổ chức khác: Chuyên viên Kiểm soát nội bộ Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công</i>
Tổng số CP nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

13.4. Giám đốc tài chính:

Họ và tên:	NGUYỄN VĂN TRIỂN
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	06/08/1976
Nơi sinh	Long An
CMND	Số: 025226502 cấp ngày: 10/12/2009, Nơi cấp: CA TPHCM
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	133/1Z2, Phan Huy Ích, Phường 12, Quận Gò

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	Vấp, Tp. Hồ Chí Minh
Số điện thoại	0283 824 9988
Trình độ chuyên môn	Tài chính – Kế toán
Quá trình công tác:	
- Từ 2000 – 2004	Trưởng phòng XNK Công ty TNHH Chế biến Thực phẩm Phú Cường;
- Từ 2004 – 2007	Kế toán trưởng Công ty SXTM Phú Phú;
- Từ 2007 – 2009	Kế toán Quản trị Cấp cao Công ty TNHH Spartronics VN (100% vốn US);
- Từ 2009 – 2014	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư BĐS Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng;
- Từ 2015 – 2016	Phó phòng Quản trị tài chính Công ty đầu tư TTC;
- Từ 2015 – 2016	Kế toán trưởng Công ty CP Thành Thành Nam
- Từ 2015 – 2016	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất
- Từ 2015 – 2016	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Tân Thắng
- Từ 2015 – 2016	Thành viên BKS Tổng công ty Tín Nghĩa
- Từ 2017 – nay	Giám đốc tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- Từ 2017 – nay	Kế toán trưởng Công ty CP Thành Thành Nam
- Từ 2017 – nay	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất
- Từ 2017 – nay	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Tân Thắng
- Từ 2017 – nay	Thành viên BKS Tổng công ty Tín Nghĩa
Các chức vụ công tác hiện nay	- <i>Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín (SCR): Giám đốc tài chính Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	<i>- Chức vụ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty CP Thành Thành Nam, Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất, Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Tân Thắng, Thành viên BKS Tổng công ty Tin Nghĩa</i>
Tổng số CP nắm giữ	<i>0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ</i>
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

13.5 Kế toán trưởng

Họ và tên	VÕ KHÁNH KIÊN
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	22/08/1977
Nơi sinh	Hồ Chí Minh
CMND	Số: 023107652, cấp ngày: 15/02/2006, nơi cấp: CA TP. Hồ Chí Minh
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	15 Công Lý, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, TPHCM
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế Toán
Quá trình công tác	
- Từ 01/01/2000 đến 30/06/2008	Kế Toán tại công ty CP Niên Giám Điện Thoại Những Trang Vàng 2, Bưu Điện TP. Hồ Chí Minh;
- Từ 01/10/2008 đến 30/09/2010	Kế Toán tổng hợp công ty CP hàng không Đông Dương;
- Từ 04/2017 – nay	Kế toán trưởng tại công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Chức vụ công tác hiện nay	<i>Chức vụ tại Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	<i>tín (SCR): Kế toán trưởng</i>
	<i>Chức vụ tại tổ chức khác (ghi rõ tên và mã chứng khoán của tổ chức khác (nếu có)): Không</i>
Tổng số CP nắm giữ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ (nếu có)	Không
Những người có liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Không
Những khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không

14. Tài sản

Bảng 17: Giá trị tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2017

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định vô hình	126.861.170.061	(8.544.215.404)	118.316.954.657
- Phần mềm Vi tính	7.295.494.653	(4.536.822.564)	2.758.672.089
- Website Công ty	111.561.227	(111.561.227)	0
- Quyền thuê đất	119.454.114.181	(3.895.831.613)	115.558.282.568
Tài sản cố định hữu hình	24.154.757.735	(10.340.288.914)	13.814.468.821
- Nhà cửa, vật kiến trúc	249.090.909	(103.787.880)	145.303.029
- Máy móc, thiết bị	1.107.843.943	(1.035.130.607)	72.713.336
- Phương tiện vận chuyển	11.058.964.821	(2.239.804.737)	8.819.160.084
- Thiết bị quản lý	11.738.858.062	(6.961.565.690)	4.777.292.372
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.004.119.936		

(Nguồn: BCTC hợp nhất quý IV/2017)

Bảng 18: Bất động sản đầu tư tại thời điểm 31/12/2017

Đơn vị tính: Đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư	138.861.831.586	(4.105.947.078)	134.755.884.508

(Nguồn: BCTC hợp nhất quý IV/2017)

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:

15.1 Các chỉ tiêu kế hoạch:

Bảng 19: Chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu (triệu đồng)	Thực hiện 2016	Kế hoạch Năm 2017	Tăng/giảm so với 2016	Kế hoạch Năm 2018	Kế hoạch Năm 2019
Vốn điều lệ	2.170.691	2.279.206	5%	3.423.968	3.732.126
Doanh thu thuần	774.590	1.921.189	148,03%	2.055.570	3.312.208
Lợi nhuận sau thuế	173.514	216.162	24,58%	248.658	312.122
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	7,99%	9,48%	18,65%	7,26%	8,36%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	22,4%	11,25%	(49,78%)	12,09%	9,42%
Tỷ lệ cổ tức	5%	7%	40%	8%	9%

(Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín)

15.2 Căn cứ để đạt được Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm tiếp theo sẽ tập trung mạnh vào lĩnh vực Kinh doanh Bất động sản. Đây là một trong những lĩnh vực có nhu cầu sử dụng rất lớn trong đời sống, hoạt động sản xuất kinh doanh và được đánh giá là một trong những lĩnh vực sẽ phục hồi mạnh trong những năm tiếp theo. Đối với hoạt động kinh doanh cốt lõi này, Công ty tiếp tục định vị phát triển dự án bất động sản theo 3 phân khúc: trung cấp, cao cấp và phức hợp (đất nền – căn hộ). Cùng với kế hoạch phát triển dự án, để đạt được lợi nhuận đề ra, Công ty đưa các giải pháp khác, cụ thể như sau:

Giải pháp về tài chính:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Ban hành các sản phẩm tài chính để hỗ trợ bán hàng, đảm bảo tất cả khách hàng đều tiếp cận được nguồn vốn Ngân hàng khi mua sản phẩm công ty.
- Xây dựng mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư đảm bảo tối thiểu có 3 Ngân hàng thân thiết phục vụ cho việc tài trợ dự án.
- Quản lý hiệu quả tài chính các công ty con, công ty có vốn đầu tư.
- Bổ sung nguồn vốn với lãi suất thấp thông qua các định chế tài chính quốc tế, các quỹ đầu tư nhằm tạo dòng tiền ổn định cho hoạt động đầu tư, phát triển trong dài hạn.
- Chuẩn bị nguồn vốn kịp thời để triển khai các dự án.
- Chuẩn hóa các báo cáo phân tích, báo cáo quản trị, báo cáo so sánh với các công ty cùng ngành để phục vụ tốt hơn cho công tác điều hành.

Giải pháp về kiểm soát chi phí:

- Kiểm soát chặt chẽ chi phí điều hành theo kế hoạch được duyệt, theo đó sẽ kiểm soát ngay từ lúc đăng ký, đề xuất chi phí của từng đơn vị và định kỳ hàng tháng có báo cáo theo dõi, đánh giá.
- Đẩy mạnh công tác thực hành tiết kiệm, chống lãng phí, quản lý chặt chẽ từng khoản mục chi phí và đánh giá năng suất lao động của từng cá nhân, đơn vị.
- Đối với chi phí dự án sẽ được kiểm soát theo tổng mức đầu tư, FS được duyệt và được báo cáo định kỳ để đánh giá lại hiệu quả của dự án.

Giải pháp về công tác nhân sự và đào tạo:

- Triển khai KPIs (Hệ thống chỉ số đo lường hiệu suất công việc);
- Hoàn thiện chính sách phát triển nguồn nhân lực, các chính sách lương, đánh giá thi đua khen thưởng;
- Đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý giỏi, có phẩm chất đạo đức nghề nghiệp.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín như sau:

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức Tư vấn dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về Tài chính Chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của Chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức:

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, Công ty sẽ hoàn tất thủ tục để thực hiện việc đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm theo đúng quy định của Pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành:

Công ty luôn thực hiện đầy đủ các cam kết về chi trả cổ tức, phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, v.v... do Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán:

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN:

- 1. Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- 2. Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 73.161.370 cổ phiếu, trong đó:
 - + Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 48.774.247 cổ phiếu
 - + Phát hành cổ phiếu riêng lẻ: 24.387.123 cổ phiếu
- 4. Giá chào bán dự kiến:**
 - + Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - + Giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ: 10.000 đồng/cổ phiếu
- 5. Phương thức tính giá:**

5.1 Căn cứ giá trị sổ sách:

Tại thời điểm 30/09/2017, giá trị sổ sách của cổ phiếu SCR (theo Báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2017):

Giá trị sổ	Vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát	3.322.173.287.068 – 74.895.953.510
------------	---	---------------------------------------

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

$$\text{sách} = \frac{\text{Số lượng cổ phần lưu hành}}{227.919.431} = 14.247,48 \text{ đồng/cp}$$

Trong tháng 10/2017, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức, do đó giá trị sổ sách của cổ phiếu SCR sau phát hành:

$$\text{Giá trị sổ sách sau phát hành} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phần lưu hành sau phát hành}} = \frac{3.322.173.287.068 - 74.895.953.510}{243.871.235} = 13.315,54 \text{ đồng/cp}$$

5.2 Căn cứ giá thị trường:

Giá trị thị trường của cổ phiếu SCR được xác định là giá trị đóng cửa bình quân của 10 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu SCR tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (từ ngày 24/11/2017- 07/12/2017) như sau:

STT	Ngày	Giá đóng cửa cổ phiếu SCR (đồng/cp)
1	24/11/2017	9.800
2	27/11/2017	9.800
3	28/11/2017	9.670
4	29/11/2017	9.710
5	30/11/2017	9.780
6	01/12/2017	9.780
7	04/12/2017	9.900
8	05/12/2017	9.950
9	06/12/2017	9.900
10	07/12/2017	10.300
	Giá bình quân	9.868

5.3 So sánh:

Giá chào bán được xác định bằng 75,10% giá trị sổ sách của Công ty và bằng 101,34% so với giá trị thị trường của cổ phiếu SCR. Căn cứ vào chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng

thời để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông nên chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương thức phân phối

6.1 Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến: 48.774.247 cổ phiếu
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam lập chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện: 20% (Cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng sẽ được 10 quyền và cứ 10 quyền sẽ được quyền mua 02 cổ phiếu mới)
- Phương thức làm tròn: Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo số lượng cổ phần phát hành thêm không vượt quá khối lượng đã quy định ở trên.

Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu, cổ đông A nắm giữ 103 cổ phiếu tương đương 103 quyền mua cổ phiếu mới, 103 quyền mua sẽ được mua $103 \times 20\% = 20,6$ cổ phiếu, làm tròn xuống là 20 cổ phiếu. Như vậy cổ đông A sẽ được mua 20 cổ phiếu mới.

- Quy định về chuyển nhượng quyền mua: Quyền mua có thể được chuyển nhượng theo giá thỏa thuận và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần.
- Địa điểm thực hiện quyền mua:
 - + Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán.
 - + Đối với các cổ đông chưa đăng ký lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua tại Trụ sở Công ty, đóng tiền mua cổ phiếu trực tiếp vào tài khoản phong tỏa.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và cổ phiếu không chào bán hết: Thực hiện theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT nghiên cứu, đàm phán và quyết định việc chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua cho đối tượng khác tại thời điểm phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

6.2 Chào bán cổ phiếu riêng lẻ:

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 24.387.123 cổ phiếu

- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
- Hình thức phát hành: phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Sau khi được UBCKNN chấp thuận, thực hiện ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT sẽ thực hiện ngay phương án phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phân phối cổ phiếu riêng lẻ. Công ty sẽ hoàn thiện việc phân phối chứng khoán trong vòng 90 ngày kể từ ngày được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan Công ty không hoàn thành việc phân phối chứng khoán trong thời gian này, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

8. Đăng ký mua cổ phiếu:

Sau khi nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, việc thực hiện đăng ký quyền mua cổ phần của các cổ đông sẽ được thực hiện dự kiến theo trình tự sau:

Bước 1: Thông báo đăng ký mua cổ phần

Công ty phối hợp cùng Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam – Chi nhánh T.p HCM phân phối và thông báo quyền ưu tiên mua trước cổ phần cho các cổ đông thông qua thành viên lưu ký. Các trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty có trách nhiệm thông báo phân bổ trực tiếp đến từng cổ đông.

Bước 2: Thực hiện quyền ưu tiên mua cho cổ đông hiện hữu

Các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông do TTLK CK Việt Nam – Chi nhánh T.p HCM lập chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu sẽ được đăng ký mua cổ phần mới phát hành theo tỷ lệ được mua theo quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào thì sẽ đăng ký mua cổ phiếu tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký cổ phiếu thì đăng ký mua cổ phiếu tại Trụ sở Công ty.

Khi đăng ký mua cổ phần phát hành thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua theo mức giá quy định tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản. Thành viên lưu ký sẽ chuyển toàn bộ tiền mua vào Tài khoản Tiền gửi đăng ký mua chứng khoán của TTLK CK Việt Nam – Chi nhánh T.p HCM tại ngân hàng chỉ định thanh toán. Thời gian đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phần trong vòng tối thiểu 20 ngày. Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

Trong thời hạn đăng ký mua cổ phiếu, cổ đông sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có yêu cầu, việc chuyển nhượng quyền kết thúc trước 02 ngày làm việc so với hạn cuối đăng ký thực hiện quyền. Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và được thực hiện tại thành viên lưu ký, với thủ tục cụ thể như sau:

- Việc đăng ký chuyển nhượng quyền mua chứng khoán được thực hiện tại thành viên lưu ký của bên chuyển nhượng quyền.
- Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng kiểm tra việc sở hữu quyền của người chuyển nhượng quyền và xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán.
- Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thuộc cùng một thành viên lưu ký: Thành viên lưu ký xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán cho các bên liên quan và gửi thông báo xác nhận quyền mua chứng khoán cho bên nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới phát hành thêm.
- Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng khác thành viên lưu ký: thành viên lưu ký bên chuyển nhượng lập và gửi TTLK CK Việt Nam – Chi nhánh T.p HCM yêu cầu chuyển nhượng quyền mua chứng khoán. Sau khi TTLK CK Việt Nam – Chi nhánh T.p HCM xác nhận việc chuyển nhượng (trong vòng 1 ngày làm việc) và gửi cho các thành viên lưu ký có liên quan, căn cứ vào thông báo của TTLK CK Việt Nam – Chi nhánh T.p HCM, thành viên lưu ký bên nhận chuyển nhượng gửi Xác nhận quyền mua chứng khoán cho các cổ đông nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới phát hành thêm.
- Các cổ đông chưa lưu ký hoặc việc chuyển nhượng quyền mua sang cho các cổ đông chưa lưu ký được thực hiện tại Trụ sở Công ty.

Bước 3: Kết thúc kỳ hạn đăng ký

Kết thúc thời gian đăng ký thực hiện quyền ưu tiên mua trước cổ phần, thành viên lưu ký lập Báo cáo tình hình mua chứng khoán tại thành viên lưu ký và Danh sách cổ đông mua Chứng khoán phát hành thêm sau 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn đăng ký.

Đồng thời thành viên lưu ký chuyển ngay tiền thanh toán mua Chứng khoán của nhà đầu tư vào tài khoản tiền gửi đăng ký mua Chứng khoán của Trung tâm lưu ký tại ngân hàng chỉ định để Trung tâm lưu ký chuyển cho Công ty.

Bước 4: Phân phối chứng khoán

Vào ngày phát hành, TTLK CK Việt Nam – Chi nhánh T.p HCM gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán phát hành thêm đến các thành viên lưu ký.

Thành viên lưu ký hạch toán số chứng khoán phát hành thêm vào tài khoản lưu ký Chứng khoán chưa niêm yết. Khi cổ phiếu được thông báo chính thức niêm yết, thành viên lưu ký sẽ tự động chuyển khoản từ chứng khoán chưa niêm yết sang Chứng khoán niêm yết trên tài khoản lưu ký của nhà đầu tư.

Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại Trụ sở Công ty.

Sau khi kết thúc đợt phát hành cho các cổ đông hiện hữu, toàn bộ số lượng cổ phần còn lại do cổ đông không mua hết số lượng cổ phần chào bán thì sẽ được HĐQT quyết định đối tượng chào bán và giá bán nhưng đảm bảo không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

9. Phương thức thực hiện quyền:

Điều kiện thực hiện quyền: các cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.

Thời gian thực hiện và phương thức thanh toán quyền mua, chuyển giao cổ phiếu: thực hiện theo quy định trong mục V.8

Quyền lợi người mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định tại Mục V.8. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình (nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần – không chuyển nhượng cho người thứ ba) theo giá thoả thuận của hai bên.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với nhà đầu tư nước ngoài. Do là doanh nghiệp đã niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài tại công ty đại chúng được quy định tại khoản 2, điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP như sau:

- a) *Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;*
- b) *Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó;*

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

- c) *Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không được vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c nói trên, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.

Trong các ngành nghề kinh doanh Công ty đăng ký có một số ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục 4, Luật đầu tư 2014. Tỷ lệ sở hữu của nước ngoài đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện tra cứu theo Danh mục điều kiện đầu tư với Nhà đầu tư nước ngoài, cụ thể như sau:

STT	Tên Ngành	Mã Ngành	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài	Cơ sở pháp lý
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Kinh doanh nhà, Đầu tư Xây dựng Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu Công nghiệp, khu dân cư. Cho thuê kho bãi nhà xưởng, văn phòng (Thực hiện theo Điều 10 Luật Kinh doanh Bất động sản)	6810 (chính)	49%	Pháp luật VN chưa có quy định cụ thể
2	In ấn - Chi tiết: In trên bao bì (không hoạt động tại trụ sở)	1811	51%	Pháp luật VN: không giới hạn. AFAS: không vượt quá 51%
3	Xây dựng Công trình đường sắt và đường bộ	4210	Không hạn chế	WTO, FTAs, AFASWTO, FTAs, AFAS: Không hạn chế
4	Xây dựng Công trình công ích	4220	Không hạn chế	WTO, FTAs, AFASWTO, FTAs, AFAS: Không hạn chế
5	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác - Chi tiết: Xây dựng Công trình dân dụng, kỹ thuật	4290	Không hạn chế	WTO, FTAs, AFASWTO, FTAs, AFAS: Không hạn chế
6	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác - Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa bảo hành ô tô (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở)	4520	Không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không hạn chế, Pháp luật VN: không quy định điều kiện
7	Giáo dục mầm non	8510	49%	Pháp luật VN chưa có quy định cụ thể

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

8	Giáo dục tiểu học - Chi tiết: Giáo dục bậc tiểu học	8520	100%, liên doanh	Nghị định 73/2012/NĐ-CP ngày 26/09/2012
9	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông - Chi tiết: Giáo dục bậc trung học cơ sở, giáo dục bậc trung học phổ thông	8531	100%, liên doanh	Nghị định 73/2012/NĐ-CP ngày 26/09/2012
10	Giáo dục Nghề nghiệp - Chi tiết: Đào tạo dạy nghề	8532	49%	Pháp luật VN chưa có quy định cụ thể
11	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. - Chi tiết: dịch vụ nhà đất. Tư vấn Bất động sản (trừ dịch vụ mang tính chất pháp lý). Quản lý Bất động sản.	6820	Không hạn chế	Luật kinh doanh Bất động sản 2014
12	Hoạt động tư vấn Quản lý - Chi tiết: Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Tư vấn đấu thầu. Quản lý dự án đầu tư.	7020	Không hạn chế	WTO, FTAs: không hạn chế; Pháp luật VN: không quy định
13	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan - Chi tiết: Lập dự án đầu tư, thẩm tra dự án đầu tư	7110	Không hạn chế	WTO, FTAs, AFASWTO, FTAs, AFAS: Không hạn chế, Pháp luật VN: không quy định

Trong danh mục ngành nghề đăng ký kinh doanh tại Sở kế hoạch và đầu tư Tp.HCM, Công ty được thực hiện kinh doanh “Đại lý du lịch – Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế (mã ngành 7911)”. Theo cam kết WTO, FTAs, AFAS, đây là ngành nghề giới hạn kinh doanh đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là 0%. Tuy nhiên, trên thực tế Công ty chưa thực hiện hoạt động kinh doanh “Đại lý du lịch” và theo định hướng phát triển trong thời gian tới, Công ty không có kế hoạch phát triển ngành nghề kinh doanh này. Do đó, Công ty cam kết sẽ xin rút ngành nghề kinh doanh “Đại lý du lịch” ra khỏi ngành nghề kinh doanh của Công ty tại ĐHĐCĐ gần nhất để tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty là 49%.

Trong quá trình phân phối cổ phiếu, HĐQT Công ty cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định, cụ thể như sau:

- Đối với phương án phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Trường hợp phân phối số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu từ chối mua và số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

vị (nếu có), HĐQT cam kết sẽ chi phân phối cho các nhà đầu tư trong nước để đảm bảo tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài khi hoàn thành đợt chào bán không tăng lên;

- Đối với phương án phát hành riêng lẻ: HĐQT cam kết sẽ chỉ chào bán cho các đối tác chiến lược trong nước để đảm bảo tỷ lệ sở hữu tối đa của NĐTNN khi hoàn thành đợt chào bán không tăng lên.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng. Đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn (nếu có) và số cổ phần mà cổ đông hiện hữu không mua hết: bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ thời điểm hoàn thành đợt chào bán.

Cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định.

12. Các loại thuế có liên quan:

- Thuế thu nhập Doanh nghiệp: Hiện nay Công ty đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%.
- Thuế GTGT: Công ty đang áp dụng mức thuế suất GTGT chung cho các mặt hàng sản xuất là 10%.
- Các loại thuế khác: Công ty tuân thủ theo Luật thuế hiện hành của nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
- Thuế chuyển nhượng chứng khoán: Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán như sau:
 - + Đối với nhà đầu tư cá nhân: mức thuế 0,1% trên số tiền nhận được từ chuyển nhượng chứng khoán
 - + Đối với nhà đầu tư tổ chức: mức thuế 20% trên thu nhập tính thuế

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

Tên tài khoản: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Số tài khoản: 0100 1000 4242 4007

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:

1. Mục đích chào bán:

Nhằm tăng cường năng lực tài chính phục vụ mở rộng qui mô và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới, ĐHCĐ bất thường năm 2017 đã thông qua phương án chào

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản Hùng Anh Năm (*) và tái cấu trúc nguồn vốn, nợ vay của Công ty.

(*) Tại thời điểm Công ty trình ĐHCĐ bất thường năm 2017 ngày 18/12/2017 về phương án phát hành cổ phiếu, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm hoạt động theo mô hình Công ty TNHH, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305466229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/01/2008. Do đó, trong phương án phát hành cổ phiếu được ĐHCĐ bất thường năm 2017 thông qua, việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành dùng để nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm. Tuy nhiên, đến ngày 18/01/2018, Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm đã chuyển đổi mô hình hoạt động từ Công ty TNHH sang Công ty cổ phần, với tên mới là Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm, hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305466229 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 18/01/2018.

2. Phương án khả thi:

2.1 Kế hoạch nhận chuyển nhượng 100% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm:

2.1.1 Giới thiệu về Công ty:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0305466229 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17/01/2008, thay đổi lần thứ 13 ngày 18/01/2018
- Trụ sở chính: Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 02, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 325.700.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.	6810 (Chính)
2	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại.	4100
3	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

	Chi tiết: Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.	
4	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Chi tiết: - Môi giới thương mại; - Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại (không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh).	8230
5	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề Chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí (không hoạt động tại trụ sở).	9321
6	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái (không hoạt động tại trụ sở).	9329
7	Quảng cáo Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại.	7310
8	Đại lý du lịch Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa.	7911

2.1.2 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

❖ Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2016 – 2017

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.909.090	-
Doanh thu hoạt động tài chính	68.261.776	81.405.711
Thu nhập khác	-	206.503.500

(Nguồn: BCTC Công ty năm 2016 và năm 2017)

❖ Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh giai đoạn 2016 – 2017

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
Giá vốn hàng bán	-	-
Chi phí tài chính	33.197.778	-
Chi phí bán hàng	-	-
Chi phí quản lý DN	88.371.545	3.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Chi phí khác	50.270.428	6.988.046.573
--------------	------------	---------------

(Nguồn: BCTC Công ty năm 2016 và năm 2017)

❖ **Kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2016 – năm 2017**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	300.000.000.000	325.700.000.000
Tổng giá trị tài sản	315.759.336.292	334.344.389.087
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.909.090	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.909.090	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	37.601.543	78.405.711
Lợi nhuận khác	(50.270.428)	(6.781.543.073)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(12.668.885)	(6.703.137.362)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(12.668.885)	(6.703.137.362)

(Nguồn: BCTC Công ty năm 2016 và năm 2017)

2.1.3 Dự án đầu tư bất động sản đang triển khai:

Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản. Hiện nay, Công ty đang tiến hành đầu tư dự án Khu liên hiệp nhà ở Văn phòng thương mại Tân Đà – Hàm Từ, cụ thể như sau:

❖ Giới thiệu về dự án:

- Tên dự án: Khu liên hiệp nhà ở văn phòng thương mại Tân Đà – Hàm Từ
- Tên chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm
- Địa điểm: Phường 10, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
- Tổng mức đầu tư: 836,75 tỷ đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Quy mô dự án: 5.077,3 m² (toàn khu), tòa nhà 38 tầng bao gồm tổ hợp khu trung tâm thương mại, khu văn phòng và khu căn hộ.
- Thời gian dự kiến thực hiện: 2017 - 2020
- Tiến độ dự án: đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng được 90%; đang thực hiện thủ tục xin cấp Quyết định quy hoạch chi tiết 1/500
- ❖ Căn cứ pháp lý dự án:
 - Công văn số 6771/UBND-ĐT ngày 25/11/2016 của Ủy ban Nhân dân thành phố về việc thu hồi đất để thực hiện dự án Khu liên hiệp nhà ở - Văn phòng – thương mại Tân Đà – Hàm Tử tại phường 10, quận 5;
 - Quyết định 4785/QĐ-UBND ngày 08/09/2007 của Ủy ban Nhân dân thành phố về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu liên hiệp nhà ở - Văn phòng – thương mại Tân Đà – Hàm Tử tại phường 10, quận 5 do Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư;
- ❖ Hiệu quả dự án:
 - NPV dự án: 221,041 tỷ đồng
 - Thời gian hoàn vốn: 5 năm

2.2 Kế hoạch tái cấu trúc nguồn vốn, nợ vay của Công ty:

- Số tiền thu được từ đợt tăng vốn Công ty sẽ sử dụng để tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty nhằm nâng cao tình hình tài chính của Công ty. Các khoản vay được lựa chọn để thực hiện tái cấu trúc như sau:

Stt	Khoản vay
1	Vay Công ty cổ phần Bao bì Kho bãi Bình Tây theo Hợp đồng vay vốn số 53/2017/SCR/HĐV ngày 21/02/2017
2	Vay Công ty cổ phần Mai Lan theo Hợp đồng vay vốn số 193/2016/SCR/HĐV ngày 25/08/2016
3	Vay Công ty cổ phần Mai Lan theo Hợp đồng vay vốn số 152/2017/SCR/HĐV ngày 29/05/2017
4	Vay Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn theo Hợp đồng vay vốn số 83/2017/SCR/HĐV ngày 13/03/2017

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:

- ❖ Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng là 487.742.470.000 đồng, toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
01	Nhận chuyển nhượng 100% vốn Điều lệ Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh bất động sản Hùng Anh Năm	487.742.470.000

Thời gian dự kiến giải ngân: ngay sau khi kết thúc đợt phát hành chào bán và thu được tiền từ đợt phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, Công ty sẽ thực hiện chuyển tiền cho bên chuyển nhượng vốn.

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu hoặc số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán này là 50% hoặc 243.871.235.000 đồng. Trong trường hợp không thu đủ số tiền tối thiểu trong đợt chào bán nêu trên, HĐQT sẽ xem xét huy động từ các nguồn vốn hợp pháp khác như nguồn vốn vay, v.v... để thực hiện kế hoạch đầu tư.

- ❖ Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 243.871.230.000 đồng, toàn bộ số tiền thu được sẽ được sử dụng như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
01	Nhận chuyển nhượng 100% vốn Điều lệ Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh bất động sản Hùng Anh Năm	49.257.530.000
02	Tái cấu trúc nguồn vốn, nợ vay của Công ty	194.613.700.000
	Tổng cộng	243.871.230.000

Thời gian thực hiện giải ngân:

- Đối với số tiền thu được dùng để nhận chuyển nhượng 100% vốn Điều lệ Công ty TNHH MTV Đầu tư kinh doanh bất động sản Hùng Anh Năm, ngay sau khi kết thúc đợt phát hành chào bán và thu được tiền từ đợt phát hành, Công ty sẽ thực hiện chuyển tiền cho bên chuyển nhượng vốn.
- Đối với số tiền thu được dùng để tái cấu trúc nguồn vốn, nợ vay Công ty: HĐQT Công ty đã được ĐHCĐ bất thường năm 2017 họp ngày 18/12/2017 ủy quyền về việc lập phương án chi tiết về việc sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành. Do đó, ngay sau khi kết thúc đợt phát hành, căn cứ vào tình hình thực tế của Công ty, tình hình thực tế số tiền thu được từ đợt chào bán riêng lẻ, phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, tiến độ thanh toán các khoản vay

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

và nhu cầu vốn của Công ty, HĐQT sẽ nghiên cứu và lựa chọn chi tiết số tiền từng khoản vay được tái cấu trúc.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN:

1. Các đối tác liên quan đến đợt chào bán

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh

Tầng 10 – Tòa nhà Sun Wah – 115 Nguyễn Huệ - Quận 1 – Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3821 9266 Fax: (84 - 8) 3821 9267

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần Chứng khoán Alpha

Số 2 – Phạm Ngũ Lão – Hoàn Kiếm – Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3933 4666 Fax: (84-4) 3933 4668

2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Trên cơ sở các thông tin mà APSC đã thu thập được về Sacomreal và đợt phát hành cổ phiếu với tư cách là tổ chức tư vấn, APSC có một số nhận xét như sau:

Công ty có những thế mạnh nhất định như hoạt động kinh doanh lâu năm trong ngành, đội ngũ Ban quản trị, cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao. Bên cạnh đó chiến lược đầu tư của Công ty trong việc tập trung vào ngành Kinh doanh Bất động sản rất phù hợp với nhu cầu thiết yếu hiện nay, điều này tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty và tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông. Việc gia tăng nguồn vốn trong đợt phát hành lần này là một bước tiến cần thiết và phù hợp cho Công ty để triển khai các kế hoạch phát triển đã được Đại hội cổ đông thông qua.

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2018 *ml*

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Diên Trung

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Bùi Tiến Chăng

KÊ TOÁN TRƯỞNG

Võ Khánh Kiên

**TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ALPHA**



**TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG**