



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011



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

Website: <http://saidongjsc.com>

MỤC LỤC

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	3
II. LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	5
1. Tổng quan, Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi.....	5
2. Ngành, nghề kinh doanh.....	6
3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật.....	7
4. Công ty mẹ, công ty thành viên.....	9
5. Tóm tắt tình hình tài chính.....	10
6. Định hướng phát triển của Công ty.....	11
III. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY.....	13
1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị.....	13
2. Báo cáo của Ban Giám đốc.....	15
3. Quản trị doanh nghiệp.....	18
IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI.....	21
V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ.....	24
1. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	24
2. Tóm tắt lý lịch ban điều hành.....	24
3. Cơ cấu lao động và chính sách đối với người lao động.....	26
VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG.....	31
VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2011.....	33
1. Bảng cân đối kế toán.....	33
2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	36
3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.....	38

I. THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa quý vị Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Lãnh đạo Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (CTCP Sài Đồng), tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất tới các quý vị cổ đông, quý vị khách hàng và đối tác đã luôn quan tâm, ủng hộ để CTCP Sài Đồng có một năm 2011 gặt hái được những thành công vượt bậc trong hoạt động kinh doanh và phát triển doanh nghiệp.

Năm 2011 là năm mà nền kinh tế Việt Nam và Thế giới gặp phải những khó khăn to lớn dưới tác động của sự suy giảm kinh tế toàn cầu. Mặc dù đã hết sức nỗ lực để vượt qua những tác động xấu của khủng hoảng nhưng chúng ta vẫn phải đối mặt với những thách thức lớn; lạm phát và chỉ giá tiêu dùng tăng cao đã tác động tiêu cực đến nhiều mặt của nền kinh tế và đời sống xã hội; trong đó, thị trường BĐS bị ảnh hưởng nặng nề. Tuy nhiên, với nền tảng kinh tế vững mạnh và kinh nghiệm tốt do được nằm trong hệ thống đơn vị thành viên của thương hiệu BĐS danh tiếng Vincom; đồng thời với sự nỗ lực hết mình của tập thể lãnh đạo và CBNV, CTCP Sài Đồng đã có một năm hoạt động được đánh giá là thành công về công tác đầu tư, kinh doanh cũng như quản trị doanh nghiệp và hoàn thành nhiều mục tiêu, kế hoạch đã đề ra.

Trong năm qua, hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của CTCP Sài Đồng đã tạo được sự đột phá ấn tượng trên thị trường Bất động sản. Công ty đã chính thức khởi công dự án Vincom Village từ ngày 12/05/2011 và tính đến cuối năm 2011, hầu hết các hạng mục thuộc giai đoạn 1 của Dự án (quần thể biệt thự, trung tâm thương mại (TTTM), trường học quốc tế, hạ tầng giao thông, khu ẩm thực và giải trí...) đã cơ bản hoàn thành. Công ty đã khánh thành và đưa vào hoạt động khu TTTM cao cấp Vincom Center Long Biên vào ngày 24/12/2011. Cũng trong tháng 12/2011, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng và chuyển nhượng quần thể Văn phòng chính và Khách sạn sinh thái, đồng thời bàn giao một số lô biệt thự đầu tiên cho khách hàng. Trong hai quý đầu năm 2012 sẽ có khoảng 300 gia đình trở thành những cư dân đầu tiên tại khu đô thị Vincom Village. Sau khi kết thúc giai đoạn 2 (năm 2012-2013), Vincom Village sẽ là một tổ hợp bất động sản đẹp, hiện đại và đạt tiêu chuẩn đặc biệt cao cấp cả về tiện nghi lẫn môi trường sống.

Trong điều kiện khó khăn của nền kinh tế Việt Nam nói chung và của thị trường bất động sản nói riêng, việc CTCP Sài Đồng thi công dự án Vincom Village với tốc độ thần tốc được đánh giá là kỳ tích và là điểm sáng của toàn thị trường. Những thành tích trên đã thể hiện được khả năng điều hành dự án hết sức chuyên nghiệp của CBNV Công ty khi cùng lúc phát huy tối đa hiệu suất thi công của hàng trăm nhà thầu, hàng ngàn máy móc thiết bị và hàng vạn công nhân. Những thành quả này đã khẳng định được giá trị cốt lõi mà Công ty chọn làm kim chỉ nam hoạt động ngay từ những ngày đầu, noi gương công ty mẹ là CTCP Vincom: **Tốc độ, sáng tạo, hiệu quả và chính xác trong từng hành động!**

CTCP Sài Đồng là một doanh nghiệp trẻ, mới thành lập và đi vào hoạt động được 2 năm, nên mới ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm nay. Trong thời gian tới, bên cạnh việc đẩy nhanh tiến độ xây dựng khu đô thị sinh thái Vincom Village, Công ty sẽ cùng với Vincom tham gia triển khai các dự án bất động sản sinh thái khác, hướng tới mục tiêu trở thành một

doanh nghiệp bất động sản mạnh, có uy tín trên thị trường. Chính vì vậy, thành quả phát triển của Công ty vẫn đang là những nỗ lực khởi đầu đầy tiềm năng.

Thưa Quý vị Cổ đông,

HDQT Công ty đã phân tích, nghiên cứu thực trạng thị trường bất động sản và nền kinh tế Việt Nam để nhận định và đưa ra chiến lược kinh doanh trong năm tới. Với bối cảnh chung của kinh tế Việt Nam, năm 2012 được dự báo sẽ khó khăn nhiều so với năm 2011, HDQT Công ty đã xác định rõ hướng đầu tư, phát triển trong năm tới. CTCP Sài Đồng sẽ tiếp tục chọn phân khúc thị trường bất động sản cao cấp làm hướng phát triển chiến lược với các tiêu chí: Vị trí đắc địa; Quy hoạch và thiết kế thông minh, độc đáo; Phong cách mới lạ đầy tính mỹ thuật; Giá cả hợp lý; Chất lượng công trình tốt và phong cách phục vụ chuyên nghiệp. Bên cạnh đó, HDQT cũng cùng với Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu và tiếp tục mở rộng những hướng kinh doanh mới có hiệu quả; đồng thời thực hiện một cách nghiêm túc, chuyên nghiệp công tác quản trị doanh nghiệp, phát triển thương hiệu và các chiến lược về nhân sự, hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp ...

Thưa Quý Cổ đông,

Nhiệm vụ năm 2012 sẽ rất nặng nề với rất nhiều công việc phải hoàn thành, nhiều khó khăn, thách thức đang ở phía trước. Nhưng với thể và nội lực là tiềm năng vốn có, cùng với những kế hoạch và chiến lược đã được tính toán cẩn trọng hướng tới sự phát triển bền vững, sự ủng hộ thiết thực của các cổ đông, khách hàng và đối tác, CTCP Sài Đồng tin tưởng các kế hoạch đề ra sẽ được hoàn thành xuất sắc, tiến tới mục tiêu trở thành một trong những thương hiệu bất động sản có uy tín tại Việt Nam, đồng thời bảo vệ và nhanh chóng gia tăng lợi ích lâu dài của Quý vị cổ đông cũng như đóng góp nhiều hơn nữa cho xã hội.

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

Trân trọng cảm ơn!

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Vũ Đức Thế

II. LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY

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

Tổng quan

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG là Công ty Cổ phần được thành lập theo chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 17/09/2009 với tổng vốn điều lệ 500,000,000,000 đồng.

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

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

CTCP Sài Đồng là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản; Xây nhà các loại, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; dịch vụ lưu trú; dịch vụ ăn uống; hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí; Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự, quảng cáo ...

CTCP Sài Đồng là công ty thành viên của Công ty Cổ phần Vincom, với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty là 61% vốn điều lệ. Công ty Cổ phần Vincom được biết đến là một Công ty kinh doanh Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

CTCP Sài Đồng được thành lập với nhiệm vụ trọng tâm là phát triển khu đô thị sinh thái Vincom Village với quy mô 183,6 ha tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội trở thành khu đô thị sinh thái hiện đại, kiểu mẫu tại thủ đô Hà Nội. Khu đô thị Vincom Village, bao gồm khu biệt thự, khu trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên và các hạng mục tiện ích khác thuộc Khu đô thị.

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

Chỉ sau gần 2 năm hoạt động, CTCP Sài Đồng đã hoàn thành việc quy hoạch, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho toàn bộ dự án Khu đô thị Vincom Village, hoàn tất và đưa vào hoạt động TTTM cao cấp Vincom Center Long Biên – thiên đường mua sắm mới của thủ đô, cơ bản hoàn tất phần thô hơn một nghìn biệt thự thuộc dự án, bàn giao lô biệt thự đầu tiên cho 300 khách hàng...

Đây là dự án được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá cao, góp phần quan trọng trong cuộc cải tạo, nâng cấp bộ mặt đô thị Quận Long Biên nói riêng và thủ đô Hà Nội nói chung. Bên

cạnh đó, Công ty cũng đã và đang chủ trì, phối hợp với các đối tác để phát triển một số dự án bất động sản trung, cao cấp khác.

Tầm nhìn

Là công ty thành viên của Công ty Cổ phần Vincom- một trong những thương hiệu bất động sản hàng đầu Việt Nam, CTCP Sài Đồng phấn đấu trở thành một doanh nghiệp mạnh, lấy hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược và mong muốn tạo thêm một thương hiệu Việt mang đẳng cấp quốc tế.

Sứ mệnh

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

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

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

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

Giá trị cốt lõi

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

Coi trọng đẳng cấp, chất lượng;

Đề cao tính tốc độ, hiệu quả trong công việc;

Tôn trọng sự khác biệt và năng lực sáng tạo;

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

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

Thượng tôn pháp luật và kỷ luật;

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

2. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty như sau (cập nhật theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 5 ngày 24/02/2012):

- Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng nhà các loại
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng

- Dịch vụ lưu trú
- Dịch vụ ăn uống
- Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí (trừ loại hình vui chơi giải trí Nhà nước cấm)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không bao gồm day ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền và phục hồi chức năng, vật lý trị liệu)
- Quảng cáo (trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá)
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ thu tiền đỗ xe
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (trừ dịch vụ bảo vệ)
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài)
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí (trừ các hoạt động Nhà nước cấm và hoạt động của sàn nhảy)
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh
- Tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản
- Giáo dục mầm non
- Giáo dục tiểu học
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông
- Giáo dục nghề nghiệp
- Nuôi trồng thủy sản biển
- Nuôi trồng thủy sản nội địa
- Sản xuất giống thủy sản

3. Quá trình phát triển và những sự kiện nổi bật

CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng được thành lập vào tháng 9/2009, với mức vốn điều lệ 500 tỷ đồng, hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân sự, khách sạn và dịch vụ giải trí.

Là một đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Vincom - doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam, CTCP Sài Đồng được thừa hưởng những lợi thế sẵn có cả về tiềm lực tài chính mạnh mẽ lẫn đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm trong điều hành và quản lý các dự án lớn, quy mô quốc tế và đặc biệt là uy tín thương hiệu của Công ty Cổ phần Vincom.

CTCP Sài Đồng là chủ đầu tư và chủ trì phát triển Dự án Vincom Village tại quận Long Biên, Hà Nội. Đây là một khu đô thị sinh thái đặc biệt cao cấp, đa chức năng, bao gồm quần thể biệt thự ven hồ, TTTM, văn phòng, khách sạn, bệnh viện, trường học quốc tế và các khu chức năng khác. Khi hoàn thành, Dự án được kỳ vọng sẽ không những trở thành một khu đô thị sinh thái hàng đầu Việt Nam, mang bản sắc, dấu ấn riêng... mà còn trở thành một lá phổi xanh của Thành phố - nơi vui sống và thể hiện đẳng cấp.

Được khởi công từ ngày 12/05/2011, tính đến cuối năm 2011, hầu hết các hạng mục thuộc giai đoạn 1 của Dự án (quần thể biệt thự, TTTM, trường học quốc tế, hạ tầng giao thông, khu ẩm thực và giải trí...) đã cơ bản hoàn thành. Công ty đã khánh thành và đưa vào hoạt động khu TTTM cao cấp Vincom Center Long Biên vào ngày 24/12/2011. Cũng trong tháng 12/2011, Công ty đã hoàn thành việc xây dựng và chuyển nhượng khu Văn phòng chính và Khách sạn sinh thái, đồng thời bàn giao một số lô biệt thự đầu tiên cho khách hàng. Trong hai quý đầu năm 2012 sẽ có khoảng 300 gia đình trở thành những cư dân đầu tiên tại khu đô thị Vincom Village. Sau khi kết thúc giai đoạn 2 (năm 2012-2013), Vincom Village sẽ là một tổ hợp bất động sản đẹp, hiện đại và đạt tiêu chuẩn đặc biệt cao cấp cả về tiện nghi lẫn môi trường sống.

Là một doanh nghiệp trẻ, ngoại trừ dự án Vincom Village đang gấp rút thi công để hoàn thiện đúng tiến độ, CTCP Sài Đồng cũng đang nghiên cứu và có chủ trương đầu tư vào một số dự án bất động sản giàu tiềm năng khác. Chính vì vậy, thành quả phát triển của Công ty vẫn đang là những nỗ lực khởi đầu đầy tiềm năng. Với chiến lược phát triển đúng đắn của HĐQT và Ban Lãnh đạo, trong đó trọng tâm là sự đột phá về chiến lược, quyết sách hành động, CTCP Sài Đồng đang đi đúng định hướng để trở thành một thương hiệu mạnh về bất động sản tại Việt Nam.

Trên cơ sở phân tích, nghiên cứu sâu về môi trường đầu tư kinh doanh của thị trường bất động sản tại Việt Nam, HĐQT Công ty nhận định: Năm 2012 và những năm tiếp theo sẽ là những năm mà thị trường bất động sản sẽ có nhiều thay đổi theo hướng tích cực và chuyên nghiệp hơn, đồng thời hứa hẹn sự phát triển mạnh mẽ. Chính vì thế, HĐQT Công ty xác định: trong năm 2012 và giai đoạn tiếp theo, CTCP Sài Đồng sẽ tiếp tục chọn phân khúc thị trường bất động sản cao cấp làm hướng phát triển chiến lược.

Một trong những quyết sách quan trọng nhằm hiện thực hóa mục tiêu này chính là việc CTCP Sài Đồng trở thành công ty đại chúng. Đây là một quyết định đúng đắn của Ban lãnh đạo và HĐQT Công ty. Việc trở thành công ty đại chúng sẽ góp phần nâng cao uy tín của Công ty với khách hàng, theo hướng minh bạch hóa về thông tin hoạt động và các báo cáo tài chính, nâng cao năng lực quản

trị Công ty và trình độ quản lý của đội ngũ nhân sự, đồng thời chuẩn bị cho việc niêm yết chính thức trên Sở giao dịch chứng khoán trong tương lai.

4. Công ty mẹ, Công ty thành viên (các Công ty có liên quan) tại thời điểm ngày 31/12/2011

Công ty mẹ: Công ty Cổ phần Vincom(căn cứ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 39 ngày 12/04/2012 đổi tên thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP)

Địa chỉ: 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Vốn điều lệ: 5.493.833.050.000 đồng (tại thời điểm 13/1/2012)

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 305.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 61%/Vốn điều lệ CTCP Sài Đồng.

Công ty Cổ phần Vincom đã góp toàn bộ số vốn trên cho CTCP Sài Đồng. Đến nay, Công ty Cổ phần Vincom đang nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối.

Công ty con: Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng

Địa chỉ: 13 phố Hai Bà Trưng, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ : 100.000.000.000 đồng

Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 51.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 51%/Vốn điều lệ Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng

Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh Bất động sản
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá)
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại
- Hoạt động của các cơ sở thể thao
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)
- Hoạt động chiếu phim
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: dịch vụ thu tiền đỗ xe
- Tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan
- Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới chứng khoán, bảo hiểm, bất động sản, xuất khẩu lao động và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài)
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.
Chi tiết: Bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh

5. Tóm tắt tình hình tài chính:

Số liệu tài chính năm 2010, 2011:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND	
	2011	2010
Doanh thu thuần	890.735.529.805	-
Doanh thu tài chính	51.662.045.312	29.596.916.065
Lợi nhuận hoạt động	135.963.772.616	23.212.048.520
Lợi nhuận trước thuế	146.195.452.432	23.212.048.520
Lợi nhuận sau thuế	102.061.710.863	16.080.575.540
Tài sản ngắn hạn	5.456.322.822.936	1.724.384.017.606
Tài sản dài hạn	2.144.416.036.582	1.407.910.944.286
Tổng tài sản	7.600.738.859.518	1.928.926.240.655
Nợ phải trả	6.984.111.114.169	1.412.845.206.169
Vốn chủ sở hữu	616.627.745.349	516.081.034.486
Chỉ số tài chính		
Tỷ suất lợi nhuận hoạt động (%)	15,26	N/A
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	11,46	N/A
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (lần)	11,33	2,74
LN sau thuế/Vốn chủ SH (%)	16,55	0,58

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010 và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011

Năm 2011 là năm đầu tiên Công ty có doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính do Công ty đã hoàn thành việc xây dựng và chuyển nhượng khu liên hợp nhà khách - văn phòng chính - khách sạn và cho thuê được mặt bằng kinh doanh tại TTTM Vincom Center Long Biên.

Cũng trong năm 2011, Công ty đã thực hiện được một số các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất biệt thự, tuy nhiên do bất động sản chưa hoàn thành và chưa được bàn giao cho khách

hàng nên chưa được ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của năm 2011. Dự kiến doanh thu sẽ được ghi nhận trong năm 2012.

6. Định hướng phát triển của Công ty:

Trong 3 năm tới, bên cạnh việc đẩy nhanh xây dựng khu đô thị Vincom Village, nếu có điều kiện Công ty cũng sẽ tham gia triển khai các dự án bất động sản sinh thái khác cùng Công ty mẹ Vincom để phát huy sức mạnh, mở rộng quy mô hoạt động đem lại hiệu quả kinh doanh và đầu tư cao.

Cùng với chiến lược phát triển chung của công ty mẹ Vincom, việc phát triển chuỗi TTTM của Vincom, đặc biệt là những TTTM có quy mô lớn nằm trong các khu đô thị hiện đại như Vincom Village, Times City hay Royal City là một định hướng quan trọng trong giai đoạn hiện nay. Ngày 31/03/2011, Công ty mẹ Vincom đã chính thức giới thiệu chiến lược phát triển chuỗi TTTM mang tên Vincom với hai tên gọi thống nhất Vincom Center và Vincom Mega Mall tại khắp các đô thị lớn của Việt Nam, với tổng diện tích kinh doanh dự kiến khoảng hơn 1 triệu m², đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Đây là một bước đột phá mới, được đánh giá là sẽ làm thay đổi không chỉ diện mạo mà còn thay đổi cả về chất trong lĩnh vực kinh doanh mặt bằng bán lẻ Việt Nam nói riêng cũng như lĩnh vực kinh doanh bất động sản cao cấp nói chung.

Với chiến lược phát triển này, trong vòng 5 năm tới, Vincom dự định sẽ phát triển khoảng 10 TTTM lớn, với tổng diện tích khoảng hơn 1 triệu m², đạt tiêu chuẩn quốc tế. Đây sẽ là chuỗi TTTM lớn đẳng cấp nhất Việt Nam; đồng thời nằm trong топ dẫn đầu về TTTM trong khu vực... Với những thành công của 2 tổ hợp TTTM sang trọng, đẳng cấp và có quy mô lớn nhất cả nước: Vincom Center Hà Nội và Vincom Center B TP.HCM - nơi được mệnh danh là “Thiên đường mua sắm của Việt Nam”, tới nay, Vincom đã khẳng định vị thế tiên phong và kinh nghiệm hàng đầu về việc phát triển hệ thống trung tâm mua sắm và giải trí.

Với thế mạnh và kinh nghiệm của Công ty mẹ, CTCP Sài Đồng sẽ là đầu mối trực tiếp triển khai một trong những khu TTTM lớn vào bậc nhất tại Dự án Vincom Village, góp phần cải thiện văn minh thương nghiệp tại địa bàn quận Long Biên và các khu vực lân cận. Đây sẽ là các “siêu TTTM” với đặc điểm nổi bật là sự hình thành những không gian mua sắm - giải trí hoàn hảo, thoả mãn mọi nhu cầu mua sắm và đáp ứng mọi nhu cầu vui chơi giải trí, thư giãn và khám phá của khách hàng, không chỉ là cư dân của dự án mà còn mở rộng cho các tầng lớp dân cư tại khu vực của ngõ phía Bắc của Thủ đô.

Song song với việc phát triển TTTM, việc đầu tư và triển khai đồng bộ các hạ tầng liên quan tới đời sống của một khu đô thị lớn cũng là một trong những nhiệm vụ quan trọng của Công ty trong thời gian tới. Công ty cũng sẽ ưu tiên vào việc phát triển hệ thống trường học quốc tế từ mẫu giáo đến trường cấp 2 và cấp 3, bệnh viện quốc tế cao cấp tại Dự án để đáp ứng nhu cầu của dân cư.

Tóm lại, trong thời gian tới, nhiệm vụ chiến lược quan trọng nhất đối với Công ty là triển khai thành công các giai đoạn của đại dự án Vincom Village và sớm đưa vào khai thác các hạng mục của

dự án. Với kết quả của việc đầu tư dự án này, trong tương lai, Công ty sẽ tăng cường tham gia vào các dự án mới của tập đoàn mẹ để từng bước vươn tới vị trí của một công ty bất động sản mạnh, có uy tín trên thị trường.

III. CÁC BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị

Tổng quan tình hình kinh tế 2011

Kinh tế Việt Nam trong năm 2011 với nhiều thách thức lớn với lạm phát tăng cao, tăng trưởng thấp, đầu tư trong nước giảm do thắt chặt tiền tệ và đầu tư công giảm, đầu tư nước ngoài chững lại do tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động. Mặc dù còn gặp nhiều khó khăn như vậy tuy nhiên kinh tế Việt Nam đã đạt được nhiều thành tích đáng khích lệ, các chỉ tiêu kinh tế lớn được đảm bảo, lạm phát được kiểm chế và đang có xu hướng giảm dần.

Trong suốt những tháng đầu năm 2011, lạm phát liên tục tăng do nhiều nguyên nhân khác nhau như tác động trễ của giai đoạn thực hiện chính sách tiền tệ mở rộng trước đó, sự leo thang của giá vàng và một số mặt hàng nhạy cảm cộng với chịu sức ép lạm phát chung của thế giới. Tuy nhiên, càng về những tháng cuối năm, sức ép lạm phát tiền tệ đã ngày càng giảm dần do Chính phủ và các cơ quan chức năng đã có những biện pháp can thiệp như: tiếp tục duy trì nhất quán chính sách tài chính - tiền tệ thắt chặt và các biện pháp quản lý kinh tế vĩ mô hiệu quả như hạn chế khá nghiêm ngặt mức tăng trưởng tín dụng, giữ tổng phương tiện thanh toán khoảng 12%, hạn chế cho vay phi sản xuất và tiêu dùng; tăng thu ngân sách, tiết kiệm chi tiêu, thu hẹp và cắt giảm đầu tư công, giảm bội chi ngân sách nhà nước còn dưới 5%; tăng cường kiểm soát tình trạng buôn bán vàng miếng và ngoại tệ không có giấy phép. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng đã xem xét miễn, giảm thuế, gia hạn thời gian nộp thuế nguyên liệu đầu vào nhập khẩu phục vụ sản xuất, xuất khẩu đối với những ngành hàng trong nước còn thiếu nguyên liệu (như dệt may, da giày, thủy sản, hạt điều, gỗ, dược phẩm,...); tiếp tục tạm hoãn thuế giá trị gia tăng đầu vào đối với hàng hóa thực xuất khẩu trong năm 2011.

Năm 2011: Đẩy mạnh phát triển dự án

Năm 2011 là năm Công ty triển khai mạnh mẽ dự án Vincom Village. Công ty bắt đầu ký các hợp đồng chuyển nhượng các khu biệt thự cho các chủ đầu tư thứ cấp, ký hợp đồng chuyển nhượng khu văn phòng, nhà khách, khách sạn đồng thời đưa vào khai thác TTTM Vincom Long Biên. Do vậy, năm 2011 ngoài lợi nhuận từ hoạt động tài chính công ty đã bắt đầu mang lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính (kinh doanh BĐS) cho các cổ đông. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của CTCP Sài Đồng đạt 891 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 102 tỷ đồng.

Khu Biệt thự thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Vincom Village được khai trương chào bán vào tháng 5 năm 2011 và đã gặt hái được thành công nhất định trong bối cảnh thị trường bất động sản ảm đạm. Tiến độ triển khai nhanh chóng tại dự án Vincom Village cũng là một thành công lớn. Chỉ với hơn 7 tháng thi công, Vincom Village đã triển khai được một khối lượng công việc khổng lồ, hầu hết các hạng mục trong giai đoạn I của dự án đã hoàn tất. Quần thể biệt thự đã hoàn thành phần thô, và đang dần bàn giao cho khách hàng để hoàn thiện và về ở. TTTM Vincom Center Long Biên đã được chính thức khai trương vào 24/12/2012 với tổng diện tích hơn 45.000 m² và đạt tỷ lệ cho thuê 100% ngay trong ngày đầu khai trương.

Khẳng định vị thế của công ty trên thị trường

Tuy mới bước chân vào ngành BĐS, nhưng tên tuổi của Công ty đã bước đầu được khẳng định, gắn liền với Dự án Vincom Village. Trong năm 2011, Công ty tiếp tục phát huy những thế mạnh cạnh tranh, đó là:

- Công ty có Công ty mẹ là CTCP Vincom với thương hiệu và uy tín hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản cao cấp ở Việt Nam, góp phần quảng bá và mang lại giá trị thương hiệu cho những sản phẩm của Công ty trong lĩnh vực bất động sản sinh thái;
- Chất lượng công trình của Công ty tốt, dịch vụ hậu mãi chu đáo, phong cách phục vụ khách hàng chuyên nghiệp cùng với mức giá cạnh tranh;
- Ban quản lý dự án làm việc có chuyên môn và kinh nghiệm cao, cùng với sự hỗ trợ của các Công ty tư vấn chuyên nghiệp;
- Công ty có quy trình, quy chế làm việc hiệu quả, bộ máy quản lý tinh gọn, nhạy bén, đội ngũ cán bộ công nhân viên tay nghề cao, cùng với các mối quan hệ chặt chẽ với các đối tác kinh doanh bất động sản có tên tuổi của tập đoàn Vingroup.

Năm 2012, cơ hội và thách thức

Năm 2012 sẽ là sự tiếp nối nhất quán các xu hướng chủ trương, điều hành và chính sách đang thực hiện năm 2011, nhưng có thể sẽ tiếp tục có những thay đổi tích cực đối với một số chỉ tiêu kinh tế - tài chính. Đặc biệt, sẽ có sự cải thiện rõ hơn ở mức lạm phát, lãi suất, cân đối ngân sách và đầu tư công, cũng như sự gia tăng quy mô và vai trò đầu tư tư nhân trong tổng đầu tư xã hội... Công cuộc tái cấu trúc kinh tế, tập trung chuyển đổi mô hình tăng trưởng trên cơ sở áp dụng tiến bộ khoa học - công nghệ; tái cấu trúc hệ thống ngân hàng và cơ cấu đầu tư sẽ trở thành nhiệm vụ bức thiết trong thời gian tới. Về tổng thể, Việt Nam đang và sẽ còn đối diện với nhiều bài toán và thách thức truyền thống và phi truyền thống, trong khi khả năng huy động và sử dụng các công cụ và các nguồn lực để giải quyết chúng có xu hướng co hẹp hoặc giảm, thậm chí mất đi lợi thế tương đối, đòi hỏi Việt Nam phải có những nhận thức mới và quyết tâm, cùng cách làm mới, trong khi kiên định mục tiêu phát triển bền vững đã lựa chọn. Tức là nếu thực hiện tốt việc tái cơ cấu thì tình hình kinh tế Việt Nam sẽ không chỉ sáng sủa hơn trong năm 2012 mà cả nhiều năm nữa.

Định hướng kế hoạch trong năm 2012

- Tiếp tục hoàn thiện các hạng mục của dự án Vincom Village, song song với phát triển đồng bộ khu biệt thự, CTCP Sài Đồng sẽ tập trung đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, xã hội như trường học, bệnh viện, khu vui chơi và các tiện ích xã hội khác...;
- Chuyên nghiệp hóa các hoạt động quản lý tài sản, quản lý dự án thông qua việc chú trọng đến chất lượng, sử dụng các đơn vị quản lý và tư vấn quốc tế, các công ty kiểm toán quốc tế, các nhà thầu có uy tín trong và ngoài nước;
- Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh;
- Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng và chu kỳ của thị trường bất động sản;

- Sử dụng lợi thế, nguồn lực và kinh nghiệm để mở rộng đầu tư vào các dự án với các tiêu chí:
 - ✓ Tập trung vào việc kinh doanh khu TTTM, Biệt thự cao cấp, Chăm sóc sức khỏe, Văn phòng, Căn hộ;
 - ✓ Xây dựng và phát triển một danh mục bất động sản cao cấp để bán và cho thuê;
- Trong thời gian tới, nhiệm vụ chiến lược quan trọng nhất đối với Công ty là triển khai thành công các giai đoạn của đại dự án Vincom Village và sớm đưa vào khai thác các hạng mục của dự án. Với kết quả của việc đầu tư dự án này, trong tương lai, Công ty sẽ tăng cường tham gia vào các dự án mới của CTCP Vincom để từng bước vươn tới vị trí của một công ty Bất động sản mạnh, có uy tín trên thị trường.
- ✓ Cung cấp nhiều sản phẩm đa dạng hơn thông qua việc mở rộng hoạt động kinh doanh trong phân khúc cao cấp của thị trường bất động sản nhà ở;
 - ✓ Duy trì hướng phát triển bền vững trên nền tảng: Phát triển doanh nghiệp song hành với đóng góp tích cực cho sự phát triển của văn hóa xã hội và môi trường.

Là doanh nghiệp mang thương hiệu Việt, CTCP Sài Đồng hiểu rõ trách nhiệm của mình đối với sự phát triển chung của xã hội, của đất nước. Tham gia góp sức cho các hoạt động xã hội, hoạt động vì lợi ích cộng đồng là những hoạt động thường xuyên của Công ty ngay từ những ngày đầu thành lập.

2. Báo cáo của Ban Giám đốc

Năm 2011 Công ty bắt đầu có doanh thu. Trong năm đầu tiên này doanh thu đã đạt trên 890 tỷ đồng chủ yếu do công ty ký được hợp đồng chuyển nhượng khu liên hợp nhà khách - văn phòng chính – khách sạn và một phần từ hoạt động cho thuê TTTM.

Ngoài doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính, Công ty đã quản lý và cân đối nguồn vốn hợp lý do vậy đã tận thu được một khoản doanh thu cho vay không nhỏ trên 51 tỷ.

Trong năm 2011, công ty đã thực hiện nhiều hợp đồng hợp tác để xây dựng hạ tầng Khu đô thị và chuyển nhượng đất Biệt thự tại dự án Vincom Village, tuy nhiên do bất động sản chưa hoàn thành và chưa bàn giao cho khách hàng nên doanh thu và lợi nhuận chưa được ghi nhận tương ứng trong năm. Khoảng 4300 tỷ đồng thu được trong năm 2011 từ các hợp đồng này đang được ghi nhận ở mục “nợ phải trả” trên báo cáo tài chính của Công ty.

Dự kiến đầu năm 2012 các hợp đồng chuyển nhượng sẽ được ký kết và doanh thu chuyển nhượng sẽ được ghi nhận trong năm 2012.

Chỉ tiêu (đ)	Năm 2011	Năm 2010	Tăng trưởng
Tổng doanh thu	890.735.529.805	0	
Lợi nhuận trước thuế	146.195.452.432	23.212.048.520	530%
Lợi nhuận sau thuế	102.061.710.863	16.080.575.540	535%

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2011:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2011	Năm 2010
Cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	28,21	10,62
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	71,79	89,38
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	91,89	73,25
Vốn chủ SH/Tổng nguồn vốn	%	8,11	26,75
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,12	16,94
Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	0,96	251,92
Tỷ suất lợi nhuận			
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,34	0,83
Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	%	11,46	N/A
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ SH	%	16,55	3,12

Những tăng trưởng chủ yếu trong năm:

Tài sản: Tổng tài sản năm 2011 của công ty đạt 7.601 tỷ đồng, tăng 5.672 tỷ đồng chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 555 tỷ
- Các khoản đầu tư ngắn hạn tăng 53 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 1.063 tỷ
- Hàng tồn kho tăng 1.957 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác giảm 201 tỷ
- Tài sản cố định và xây dựng dở dang tăng 181 tỷ
- Bất động sản đầu tư tăng 391 tỷ
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng 1.335 tỷ
- Tài sản dài hạn khác tăng 32 tỷ

Nguồn vốn: Biến động nguồn vốn trong năm của công ty chủ yếu tăng từ nguồn nợ ngắn hạn năm 2011. Nợ ngắn hạn tăng 5.667 tỷ đồng, cụ thể là:

- Phải trả người bán tăng 337 tỷ
- Ứng vốn của nhà đầu tư thứ cấp tăng 4.293 tỷ
- Thuế và các khoản phải nộp tăng: 117 tỷ
- Phải trả người lao động tăng: 5 tỷ
- Chi phí phải trả tăng 415 tỷ
- Các khoản phải trả khác tăng 499 tỷ

Nợ dài hạn: trong năm 2011 Công ty ký hợp đồng vay dài hạn với ngân hàng Vietinbank với tổng hạn mức là 1.500 tỷ đồng. Tại ngày 31/12/2011, Công ty đã giải ngân 1.291 tỷ đồng. Trong năm Công ty cũng đã trả 1.403 tỷ đồng cho Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái.

Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2011 tăng 100.6 tỷ so với năm 2010.

Vốn điều lệ: trong năm 2011 là 500 tỷ đồng

Chia cổ tức: Trong năm 2011, tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 118 tỷ đồng. Công ty dự kiến sẽ giữ lại để bổ sung vốn đầu tư cho dự án.

Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước: năm 2011 (gồm thuế VAT, thuế TNDN và các loại thuế khác) là 131,4 tỷ đồng. Trong năm 2011 Công ty đã nộp 14,6 tỷ đồng.

Phương hướng và kế hoạch kinh doanh năm 2012

Bên cạnh tiềm lực tài chính mạnh, các cổ đông và đối tác của CTCP Sài Đồng cũng là những nhà đầu tư có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh địa ốc, đầu tư bất động sản, đã từng thực hiện thành công nhiều dự án lớn trong những năm qua. Để tận dụng lợi thế sẵn có kể trên, Công ty đã xác định sẽ tập trung nguồn lực phát triển mảng đầu tư và kinh doanh bất động sản. Đây là một hướng đi đầy tiềm năng, hứa hẹn những thành công lớn trong tương lai.

Trong năm 2012, Công ty sẽ huy động toàn bộ nguồn nội lực và huy động thêm nguồn lực khác để cùng với các đối tác hoàn thành xây dựng và đưa vào khai thác các hạng mục tiếp theo của dự án Khu đô thị sinh thái Vincom Village trên khu đất có tổng diện tích 1.836.456 m² tại Phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên – Quận Long Biên – Thành phố Hà Nội.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận, cổ tức trong năm 2012, 2013:

Chỉ tiêu	Đơn vị	2011	Kế hoạch 2012	Tăng/giảm so với 2011
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	890,7	8.252	826,15%
Vốn Điều lệ	Tỷ đồng	500	1.200	140%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	102,1	2.677	2.524%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	%	11,64	32,44	183,32
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn Điều lệ	%	20,42	223,08	993,53
Cổ tức	%	-	-	0%

3. Quản trị doanh nghiệp

Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc: Thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, các Quy định, Quy chế quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành. Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị.

Năm 2011, HĐQT CTCP Sài Đồng đã hoạt động tích cực và hiệu quả. Các buổi họp HĐQT đều có sự tham gia đầy đủ của tất cả các thành viên. Các quyết định được thảo luận kỹ lưỡng và được thông qua với sự nhất trí cao. Các nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành trong năm 2011, có nội dung cơ bản sau:

- Lên kế hoạch phát triển hoạt động kinh doanh và quyết toán ngân sách hàng năm;
- Xác định mục tiêu hoạt động dựa trên mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Báo cáo cho ĐHĐCĐ các vấn đề về tình hình kết quả hoạt động kinh doanh, cổ tức dự kiến; báo cáo tài chính, chiến lược kinh doanh và điều kiện kinh doanh chung của Công ty;
- Xây dựng cơ cấu tổ chức của Công ty và các quy chế hoạt động;
- Bổ nhiệm thành viên Ban Giám đốc;
- Phê duyệt các Hợp đồng, thỏa thuận với đối tác để hợp tác đầu tư xây dựng dự án;
- Phê duyệt góp vốn thành lập công ty con;
- Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc bổ sung ngành nghề kinh doanh của Công ty đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, nhằm tạo khả năng khai thác tốt mọi cơ hội kinh doanh của Công ty.

Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác được quy định bởi Pháp Luật; Điều lệ Công ty, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Hoạt động của Ban Kiểm Soát

Trong năm 2011, Ban Kiểm soát đã triển khai nhiều hoạt động với các nội dung cơ bản:

- Hoàn thiện quy chế hoạt động của Ban Kiểm Soát sau khi tham vấn ý kiến của HĐQT;
- Kiểm tra, đánh giá việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh năm 2010 của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Xem xét báo cáo tài chính từng quý và cả năm của Công ty, xem xét báo cáo kiểm toán và danh sách các bút toán điều chỉnh của đơn vị kiểm toán độc lập;
- Trao đổi với kế toán trưởng của Công ty về các vấn đề liên quan đến báo cáo tài chính và chính sách kế toán của Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2011;
- Xem xét báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh do HĐQT trình ĐHĐCĐ.

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

Trong năm, Công ty không có thay đổi nào về nhân sự chủ chốt.

Trong năm 2011, tổng thu nhập của các thành viên Ban Giám đốc là 253.710.000VNĐ. Các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát không nhận thù lao.

Quản lý rủi ro

Tại CTCP Sài Đồng, Ban lãnh đạo luôn phối hợp chặt chẽ với các phòng ban chuyên môn để quản trị rủi ro. Định hướng quản trị rủi ro của Công ty chủ yếu vào kiểm soát các rủi ro về quy trình hoạt động, rủi ro về tài chính và rủi ro thị trường. Hoạt động quản lý rủi ro nhằm đảm bảo rằng Công ty được kiểm soát chặt chẽ về tài chính và kế toán, đạt được các mục tiêu trong kinh doanh, đạt được hiệu quả và hiệu suất của các hoạt động; đảm bảo độ tin cậy của báo cáo tài chính, tính tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ. Một số rủi ro có thể ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế Việt Nam đang phải đối mặt với nhiều khó khăn và Chính phủ đang phải thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ nhằm đối phó với tình trạng lạm phát gia tăng. Năm 2011 tăng trưởng GDP của Việt Nam chỉ đạt 5,8%; tỷ lệ lạm phát cả năm ở mức 18,58%. Tình hình kinh tế năm 2011 khó khăn như vậy có ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của công ty, đặc biệt là khả năng huy động vốn và bán sản phẩm thuộc dự án bất động sản cao cấp.

Bên cạnh đó, tình hình lạm phát tăng nhanh và các chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ từ đầu năm đến nay có tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của công ty. Lãi suất và lạm phát cao, ngoài việc ảnh hưởng giảm sức cầu, còn làm tăng chi phí và giá thành sản phẩm bất động sản mà Công ty cung cấp do giá nguyên liệu đầu vào tăng, đồng thời Công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án. Để giảm thiểu rủi ro biến động lãi suất, dự án của Công ty được triển khai rất khẩn trương và tiến độ bán cũng như thu tiền bán được đẩy mạnh.

Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật khác. Việc thay đổi về luật pháp và thủ tục hành chính luôn có thể xảy ra và ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp, cụ thể là ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án của Công ty.

Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế và mục tiêu phục vụ nhu cầu về nhà ở đang ngày càng trở nên bức thiết đối với người dân, hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đang dần được hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản

phát triển bền vững và lành mạnh, các thủ tục hành chính thông thoáng hơn, môi trường đầu tư và kinh doanh thuận lợi hơn cho cả nhà đầu tư trong nước và ngoài nước.

Rủi ro cạnh tranh

Ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên có rất nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Cùng với xu hướng mở cửa và hội nhập kinh tế thế giới, các doanh nghiệp bất động sản trong nước sẽ phải cạnh tranh với các doanh nghiệp bất động sản nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh, kinh nghiệm trong ngành cũng như mức độ chuyên nghiệp cao hơn. Tuy nhiên, với lợi thế là công ty con của Công ty Cổ phần Vincom- một công ty hàng đầu về kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, với sức mạnh về thương hiệu, năng lực cao trong quản lý dự án, đặc biệt có uy tín vượt trội trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản cao cấp, nên rủi ro về cạnh tranh không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của CTCP Sài Đồng.

Rủi ro khác

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

IV. DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

Vincom Village

Long Biên, Hà Nội

Vincom Village nằm trên khu đất rộng hơn 183 ha và đang được phát triển thành khu đô thị sinh thái cao cấp trải rộng trên ba phường Việt Hưng, Phúc Lợi và Giang Biên của Quận Long Biên, Hà Nội. Cách Hồ Hoàn Kiếm 7,5 km, và cách đường cao tốc lên cầu Vĩnh Tuy và cầu Chương Dương 2,3km và 5,5 km, dự án có thể kết nối linh hoạt với các công trình trọng điểm của Thủ đô. Dự án nằm giữa sông Đuống và sông Hồng tiếp giáp với Quốc lộ 5, kết nối Hà Nội với các tỉnh thành lân cận bao gồm Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên và Quảng Ninh. Dự án là một khu phức hợp gồm nhiều biệt thự cao cấp, trung tâm thương mại sang trọng, bệnh viện và trường học quốc tế, các công trình vui chơi giải trí công cộng, tổ hợp thể thao và spa, tạo ra một không gian sống, nghỉ ngơi và giải trí lý tưởng cho cộng đồng.



Theo văn bản pháp lý và bản vẽ thiết kế mới nhất, dự án “Vincom Village” dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (“GFA”) là 1.074.768 m², với chi tiết các cấu phần như sau:

Cấu phần	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
Biệt thự	553.492
Trung tâm thương mại	76.796
Văn phòng cao cấp	195.050
Khách sạn	11.728
Trường học và nhà trẻ	32.206

Bệnh viện Đa Khoa Quốc tế Vinmec II	99.819
Bãi đỗ xe	105.677
Tổng cộng	1.074.768

Các công trình công cộng khác gồm một tổ hợp ẩm thực sinh thái, nhiều công trình vui chơi giải trí, các tổ hợp thể thao trong nhà và ngoài trời, phòng tập thể hình, các spa và công viên công cộng. QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt tại các Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/08/2010, Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 31/12/2010, Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 04/04/2011 và Quyết định số 5590/QĐ-UBND ngày 29/11/2011. CTCP Sài Đồng đang tiến hành triển khai các bước thiết kế chi tiết cho dự án và số liệu GFA trên có thể thay đổi.



Khu biệt thự cao cấp của dự án được thiết kế theo phong cách Tân cổ điển với hệ thống sông đào trong xanh, vườn cây sinh thái bao quanh tạo thành một quần thể kiến trúc, cảnh quan lãng mạn được ví như Venice giữa lòng Hà Nội. Tất cả các biệt thự ở Vincom Village đều có một mặt hướng sông và được xây dựng theo những tiêu chuẩn kỹ thuật hiện đại nhất. Là khu biệt thự ven sông đẳng cấp đầu tiên ở Việt Nam với thiết kế tinh tế và độc đáo, khu biệt thự Vincom Village xứng đáng được sánh ngang với các dự án biệt thự cao cấp trên thế giới.



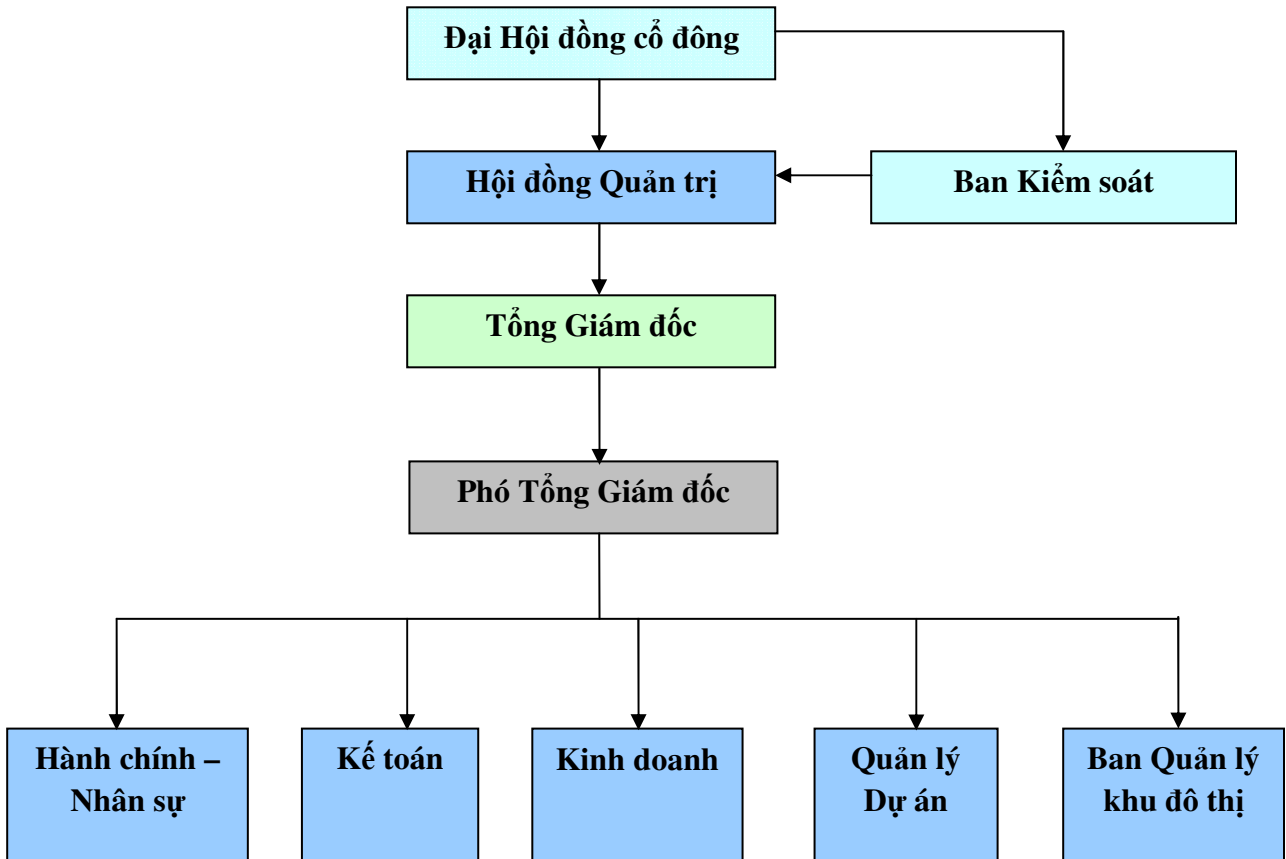
Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên – khu mua sắm sang trọng nằm trong khuôn viên dự án – đã được khai trương đúng vào dịp Giáng sinh năm 2011. Vincom Center Long Biên hội tụ các gian hàng cao cấp, trung tâm vui chơi giải trí, giáo dục thể chất cho trẻ em, khu ẩm thực phong phú, khu gym, spa và cụm rạp chiếu phim hiện đại, thỏa mãn nhu cầu mua sắm và giải trí của mọi đối tượng khách hàng. Ngay từ ngày khai trương, toàn bộ các gian hàng của TTTM đã được lấp đầy với các thương hiệu đẳng cấp trong nước và quốc tế, thu hút sự chú ý của đông đảo khách hàng.

Nằm ngay trong dự án còn có một hệ thống nhà trẻ, trường mẫu giáo và trường phổ thông quốc tế mang thương hiệu Mapple Bear và BVIS (British Vietnamese International School) được đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị hiện đại, tạo điều kiện học tập và vui chơi hài hòa cho các cư dân nhí của dự án. Ngoài ra, dự án còn có Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec II đạt tiêu chuẩn 5 sao với các trang thiết bị tối tân, hệ thống phòng khám – chữa bệnh nội trú khép kín tiện nghi, cao cấp và đội ngũ y bác sỹ giàu kinh nghiệm, đảm bảo mang đến cho cộng đồng những dịch vụ chăm sóc sức khỏe hoàn hảo. Xen kẽ giữa cảnh quan sinh thái của dự án là các tổ hợp thể thao ngoài trời như sân tennis, sân bóng đá mini, sân tập golf và sân chơi trẻ em dành cho các cư dân của dự án.

Toàn bộ các hạng mục của dự án dự kiến sẽ hoàn thành vào quý IV năm 2014.

V. TỔ CHỨC NHÂN SỰ

1. Cơ cấu tổ chức Công ty



2. Tóm tắt lý lịch ban điều hành

Hội đồng quản trị

Ông Vũ Đức Thế - Chủ tịch HĐQT

Ông Thế sinh ngày 07/06/1954 tại Hà Nội. Ông là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2001 đến 2002, ông công tác ở Công ty Vũ Hưng, sau đó ông công tác tại CTCP Vincom cho đến năm 2004. Từ năm 2005 đến 2007 ông giữ chức vụ Tổng Giám đốc – CTCP Du lịch và Thương mại Vinpearl. Từ năm 2007 đến 2009, ông giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa Ốc Sài Gòn. Năm 2010, ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Phát triển Dự án tại CTCP Vincom. Các chức vụ ông Thế đang nắm giữ tại các tổ chức khác

- Giám đốc Phát triển Dự án - Công ty Cổ phần Vincom.
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco.
- Chủ tịch HĐQT- Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng.
- Chủ tịch HĐQT- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

Ông Nguyễn Quốc Bình – Phó Chủ tịch HĐQT

Ông Bình sinh ngày 22/06/1959 tại Hà Nội. Ông là Tiến sỹ kinh tế. Ông công tác tại Công ty TNHH MTV Hanel từ năm 1987 đến nay. Năm 2003 ông được bổ nhiệm làm Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV Hanel. Năm 2007 ông được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc kiêm Bí thư Đảng ủy của Hanel.

Ông Phạm Thiều Hoa – Thành viên HĐQT

Ông Hoa sinh ngày 06/11/1963 tại Hà Nam. Ông là Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh. Từ năm 1987 đến 2002, ông Hoa phụ trách công tác xuất nhập khẩu tại Công ty Leaprodexim Vietnam. Từ năm 2003 đến 2005, ông giữ chức vụ Phó Giám đốc kinh doanh – Tập đoàn Technocom – Ucraina. Từ tháng 12/2005 đến nay, ông giữ chức vụ Giám đốc phát triển dự án tại CTCP Vincom.

Các chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia,
- Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – CTCP Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài,
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây,
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Rau quả Hải Phòng,
- Phó Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

Ông Nguyễn Hải Hùng

Ông Hùng sinh ngày 06/02/1970 tại Bắc Giang. Ông là Kỹ sư Mỏ địa chất. Từ năm 1993 đến năm 2009, ông Hùng công tác tại Tập đoàn Technocom – Ucraina. Từ năm 2010 đến nay ông giữ chức vụ Trưởng phòng An ninh – CTCP Tập đoàn đầu tư Việt Nam. Các chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia.

Bà Đoàn Thị Kim Oanh – Thành viên HĐQT

Bà Oanh sinh ngày 01/02/1972 tại Hà Nội. Bà là Thạc sỹ Kinh tế. Từ năm 1993 đến 2008, bà Oanh công tác tại Công ty TNHH MTV Hanel ở bộ phận Tổ chức – Hành chính, Kế hoạch – Đầu tư. Hiện nay bà Oanh giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc kiêm Phó Bí thư Đảng ủy Công ty TNHH MTV Hanel. Ngoài ra, bà Oanh còn giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Hệ thống dây Sumi-Hanel.

Ban Giám đốc

Bà Trần Hoài An – Tổng Giám đốc

Bà An sinh ngày 19/02/1971 tại Hà Nội. Bà là Cử nhân ngoại ngữ, Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến nay, bà An giữ chức vụ Trưởng phòng Tổng hợp tại CTCP Vincom. Từ tháng 9 năm 2009 đến nay, bà được bổ nhiệm làm Tổng Giám đốc - CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Ông Hoàng Quốc Quân – Phó Tổng Giám đốc

Ông Quân sinh ngày 27/12/1969 tại Lạng Sơn. Ông là Cử nhân kinh tế. Ông đã từng công tác tại Công ty May Đức Giang, Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 8 (CIENCO 8). Từ năm 2008 – 2009, ông làm Giám đốc CTCP Xây dựng và Phát triển đô thị Bắc Việt. Từ năm 2009 đến nay, ông làm trợ lý TGD kiêm Trưởng ban Dự án Khu Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội của Công ty TNHH MTV Hanel. Ông Quân còn là Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng Hanel.

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Vân Thanh – Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Thanh sinh ngày 07/03/1960 tại Thanh Hóa. Bà là Cử nhân kinh tế. Từ năm 1983 đến năm 2008, bà Thanh công tác trong lĩnh vực kế toán tại một số công ty trực thuộc bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. Từ năm 2009 đến nay, bà Thanh là Phó phòng Tài chính Kế toán, trợ lý tài chính TGD Công ty TNHH MTV Hanel kiêm Kế toán trưởng CTCP Truyền thông Hanel.

Ông Nguyễn Minh Đức – Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Đức sinh ngày 02/04/1976 tại Hải Phòng. Ông là Cử nhân kinh tế. Từ năm 2006 đến năm 2010, ông Đức là chuyên viên Tài chính Dự án tại CTCP Vincom. Từ năm 2010 đến nay, ông được bổ nhiệm làm Phó phòng Tài chính Dự án tại CTCP Vincom.

Bà Trần Thanh Mai – Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Mai sinh ngày 09/11/1969 tại Hà Nội. Bà Mai là Cử nhân kinh tế, Thành viên Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh (ACCA). Từ năm 1991 đến 1996, bà Mai là Kiểm toán viên cao cấp tại Công ty TNHH Ernst & Young Vietnam. Từ năm 1996 đến 2005, bà là Giám đốc Tài chính tại Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng. Từ năm 2005 đến 2009, bà là Kế toán trưởng tại Công ty TNHH Nortel Việt Nam. Từ năm 2009 đến nay, bà là Trưởng phòng Quản lý Kế toán tại CTCP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư và Thương mại PFV và Thành viên BKS CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia.

Bà Nguyễn Thị Xuân Mai – Kế toán trưởng

Bà Mai sinh ngày 29/08/1975 tại Hà Nội. Bà Mai là Thạc sỹ kế toán. Từ tháng 7/1996 đến 3/1999, bà là Kế toán tổng hợp – Trung tâm dự án, Công ty máy tính truyền thông điều khiển 3C. Từ tháng 3/1999 đến 12/2007, bà là Trưởng nhóm kế toán Công ty TNHH Nhà Thép Tiền Chế Zamil. Từ tháng 12/2007 đến 11/2008, bà là Trợ lý trưởng phòng kiểm soát - Công ty TNHH Nortel Việt Nam. Từ tháng 11/2008 đến 4/2011, bà là Giám sát kế toán - Công ty TNHH Ericsson Việt Nam.

3. Cơ cấu lao động và chính sách đối với người lao động

Số lượng cán bộ nhân viên

Trong năm 2011, nguồn nhân lực của Công ty đã tăng trưởng mạnh mẽ cả về số lượng và chất lượng, gắn liền với sự ra đời và đi vào hoạt động của nhiều dự án lớn, đồng thời phù hợp với mục tiêu tăng trưởng doanh số và lợi nhuận trong các hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty.

Tăng trưởng nhân sự tháng 1/2011 đến tháng 12/2011.

Thời gian	Số lượng CBNV (người)	Tăng trưởng (%)	Giới tính		Trình Độ		
			Nam	Nữ	Trên Đại học	Đại học	Dưới Đại học
31/01/2011	12	-	10	2	-	5	7
30/06/2011	200	1.567%	187	13	2	66	132
31/12/2011	582	191%	395	187	4	145	433

Thu nhập bình quân thực lĩnh năm 2011 của CBNV của Công ty là 5.566.076 VNĐ/tháng.

Chính sách đối với người lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 6 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h.

Khi có yêu cầu tăng cường nhân lực để đáp ứng yêu cầu về tiến độ công việc, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước.

Nghỉ phép, nghỉ Lễ, Tết: CBNV được nghỉ Lễ và Tết 09 ngày theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ mỗi 05 năm làm việc tại Công ty, CBNV được cộng thêm 01 ngày phép.

Nghỉ ốm đau, thai sản: CBNV Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (04 tháng) người lao động được nhận trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo qui định.

Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho CBNV khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có phẩm chất, tư cách, năng lực, trình độ chuyên môn tốt, phù hợp với văn hóa của Công ty. Công ty đặc biệt chú trọng chương trình tuyển dụng và đào tạo những cán bộ tạo nguồn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty.

Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn, có ý thức phát triển nghề nghiệp

và có tính kỷ luật cao. Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học, nhiệt tình, ham học hỏi, tâm huyết và chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học...

Công ty đã chú trọng quan tâm đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua chính sách đào tạo kỹ năng nghiệp vụ cho CBNV, thông qua hình thức đào tạo nội bộ và sử dụng các chương trình đào tạo từ bên ngoài. Các chương trình đào tạo như: đào tạo kỹ năng giao tiếp, đào tạo về an toàn, vệ sinh lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy, tiếng Anh giao tiếp, dịch vụ khách hàng, nghiệp vụ văn thư, chính sách bảo hiểm, thuế, quản lý bất động sản, các khóa học ngắn ngày để bổ sung kiến thức chuyên môn và rèn luyện kỹ năng cho các Phòng ban chuyên môn... Đặc biệt, các chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng nghề cho CBNV khối Dịch vụ được tổ chức hàng ngày, hàng tuần.

Các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý, tổ chức công việc cho các cấp Lãnh đạo từ cấp Giám sát trở lên và các hoạt động phát triển tinh thần đồng đội, kỹ năng phối hợp, làm việc nhóm hiệu quả cũng thường xuyên được Công ty tổ chức.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

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

Các loại hình khen thưởng:

- *Khen thưởng thành tích đột xuất*: Khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công việc, góp phần mang lại lợi ích về kinh tế hoặc góp phần nâng cao hiệu quả công việc của bộ phận, nâng cao uy tín, hình ảnh của Công ty; Khen thưởng các cá nhân/ tập thể tích cực tham gia các hoạt động văn thể, xây dựng văn hóa Công ty;
- *Khen thưởng thành tích khi kết thúc dự án/ chiến dịch*: Khen thưởng các cá nhân/ tập thể tham gia tích cực và hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, góp phần tạo ra thành công chung của mỗi dự án/ chiến dịch;
- *Khen thưởng sáng kiến*: Khen thưởng các cá nhân có sáng kiến mang lại lợi ích cho Công ty, có các đề xuất cải tiến mới góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, của bộ phận, nâng cao hình ảnh, uy tín của Công ty;
- *Khen thưởng gương “Người tốt việc tốt”*: ngăn chặn được thảm họa hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp; dũng cảm cứu người trong điều kiện nguy hiểm, trả lại tài sản nhặt được...;
- *Khen thưởng thành tích định kỳ*: Khen thưởng cá nhân xuất sắc của Tháng; Tập thể Xuất sắc

của Quý (đối với Khối Dịch vụ); Khen thưởng thành tích cá nhân cuối năm; Khen thưởng thành tích thi đua nhân dịp kỷ niệm ngày Thành lập Công ty...

Hình thức khen thưởng: Cấp Bằng khen tặng thưởng tiền mặt; tặng thưởng chuyến du lịch trong hoặc ngoài nước; ,); đề bạt, nâng lương trước hạn...

Chính sách thu hút nhân tài: Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

Bảo hiểm và phúc lợi: Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, toàn thể CBNV được đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h.

An toàn lao động và Vệ sinh lao động: Công ty phối hợp với Ban thanh tra lao động (thuộc Sở lao động thương binh và Xã hội Thành phố Hà Nội) thường xuyên tổ chức tập huấn về công tác an toàn và vệ sinh lao động. Tất cả CBNV Kỹ thuật khi mới vào làm đều được tham gia khóa học về an toàn lao động trước khi nhận công việc. Việc trang bị bảo hộ lao động luôn được Công ty duy trì tốt.

Hoạt động văn thể: Công ty đã đặc biệt quan tâm đến hoạt động văn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần của toàn thể CBNV.

Công ty đã xây dựng khu thể thao - nghỉ ngơi với cảnh quan đẹp mắt, đầy đủ cơ sở vật chất như sân bóng đá, bóng chuyền, tennis, sân khấu biểu diễn, khu vui chơi, khu ẩm thực... Tại đây, CBNV và người thân được tham gia các hoạt động thể thao, nghệ thuật và giải trí. Phòng Văn thể cùng toàn thể CBNV hiện đang duy trì hàng tuần, hàng tháng các hoạt động thi đấu thể thao bóng đá, tennis, cầu lông, thi các trò chơi Team Building, khiêu vũ, Aerobic, các hoạt động biểu diễn, thi văn nghệ như hát, múa, sáng tác thơ... tại khu thể thao đa năng này. Các chương trình nghệ thuật, thể thao và liên hoan ẩm thực đã thu hút hàng trăm CBNV tham gia và thực sự nâng cao đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV, làm phong phú thêm văn hóa của Công ty.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với CBNV ốm đau, thai sản, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ CBNV có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, kết hôn. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày kỷ niệm thành lập Công ty, Quốc Khánh và vào các dịp hè, Công ty tổ chức các hoạt động nghỉ mát, văn hóa văn nghệ, thể thao, dã tiệc... nhằm đảm bảo chế độ phúc lợi và cũng là dịp để CBNV được giao lưu nâng cao tinh thần đoàn kết, thêm gắn bó với Công ty. Đặc biệt, Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật, tổ chức trại hè kèm các chương trình đào tạo kỹ năng sống cho các cháu. Những phần thưởng này đã luôn là động lực để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho bố mẹ các cháu và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn nữa cho sự phát triển của Công ty.

VI. THÔNG TIN CỔ ĐÔNG**1. Cơ cấu cổ đông (tại thời điểm 08/11/2011)**

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ	Giá trị (x10,000 VNĐ)	Tỷ lệ
Cổ đông cá nhân	348,500	0.70%	0	0.00%	348,500	0.70%
Từ 5% trở lên	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Dưới 5%	348,500	0.70%	0	0.00%	348,500	0.70%
Cổ đông pháp nhân	49,500,000	99.00%	0	0.00%	49,500,000	99.00%
Từ 5% trở lên	49,500,000	99.00%	0	0.00%	49,500,000	99.00%
Dưới 5%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Cổ phiếu Quỹ	151,500	0.30%	0	0.00%	151,500	0.30%
Tổng cộng	50,000,000	100.00%	0	0.00%	50,000,000	100.00%

2. Tỷ lệ sở hữu của cổ đông nội bộ (đến thời điểm 31/12/2011)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Vũ Đức Thế	Chủ tịch HĐQT	0	0.00%
2	Nguyễn Quốc Bình	Thành viên HĐQT	0	0.00%
3	Phạm Thiệu Hoa	Thành viên HĐQT	0	0.00%
4	Nguyễn Hải Hùng	Thành viên HĐQT	0	0.00%
5	Đoàn Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	0	0.00%
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Trần Hoài An	Tổng Giám đốc	0	0.00%
2	Hoàng Quốc Quân	Phó TGD	0	0.00%
3	Nguyễn Thị Xuân Mai	Kế toán trưởng	0	0.00%
BAN KIỂM SOÁT				
1	Trần Thị Vân Thanh	Trưởng ban	0	0.00%
2	Trần Thanh Mai	Thành viên	0	0.00%
3	Nguyễn Minh Đức	Thành viên	0	0.00%

3. Sở hữu của cổ đông lớn (tại thời điểm 31/12/2011)

STT	Cổ đông lớn	Số lượng nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Vincom	30,500,000	61.00%

- | | | | |
|---|------------------------|------------|--------|
| 2 | Công ty TNHH MTV Hanel | 10,000,000 | 20.00% |
| 3 | Phan Quang Đăng | 4,500,000 | 9.00% |
| 4 | Ngô Phương Hạnh | 4,500,000 | 9.00% |
- 4. Giao dịch của các thành viên chủ chốt (HĐQT, Ban kiểm soát, Ban giám đốc):** không phát sinh
- 5. Giao dịch của những cá nhân có liên quan đến các thành viên chủ chốt:** không phát sinh
- 6. Giao dịch của cổ đông lớn (CĐL):**

ST T	Họ và tên	Chức vụ	SLCP ban đầu	SLCP giao dịch	SLCP sau khi giao dịch	Thời gian thực hiện giao dịch
1	CTCP Vincom	CĐL	25,500,000	5,000,000	30,500,000	30/6/2011
2	Công ty TNHH MTV Hanel	CĐL	15,000,000	5,000,000	10,000,000	30/6/2011
3	CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	CĐL	9,000,000	9,000,000	0	29/12/2011

VII. TÓM TẮT BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN NĂM 2011**1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****Ngày 31 tháng 12 năm 2011***Đơn vị tính: VNĐ*

<i>Mã số</i>	<i>TÀI SẢN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.456.322.822.936	1.724.384.017.606
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	670.602.815.271	115.926.853.890
111	1. Tiền		614.602.815.271	13.926.853.890
112	2. Các khoản tương đương tiền		56.000.000.000	102.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13.1	380.000.000.000	327.055.724.456
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		380.000.000.000	327.055.724.456
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.140.704.487.527	77.726.443.046
131	1. Phải thu khách hàng	5	838.889.420.743	-
132	2. Trả trước cho người bán	6	280.521.548.472	55.307.373.707
135	3. Các khoản phải thu khác	7	21.293.518.312	22.419.069.339
140	IV. Hàng tồn kho		3.159.877.346.272	1.203.368.721.237
141	1. Hàng tồn kho	8	3.159.877.346.272	1.203.368.721.237
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		105.138.173.866	306.274.977
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.214.788.392	50.293.487
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		86.290.924.034	155.981.490
154	3. Các khoản phải thu khác từ Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		17.632.461.440	100.000.000

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.144.416.036.582	204.542.223.049
220	I. Tài sản cố định		385.246.174.721	204.542.223.049
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	19.558.273.506	260.821.790
222	Nguyên giá		21.328.544.881	273.670.101
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.770.271.375)	(12.848.311)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	38.727.500	-
228	Nguyên giá		49.792.500	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.065.000)	-
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	365.649.173.715	204.281.401.259
240	II. Bất động sản đầu tư	12	391.435.000.740	-
241	1. Nguyên giá		392.092.473.801	-
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(657.473.061)	-
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13.2	1.334.999.500.000	-
258	1. Đầu tư dài hạn khác		1.334.999.500.000	-
259	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác		32.735.361.121	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		25.001.028.587	-
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	25.3	2.484.332.534	-
268	3. Các tài sản dài hạn khác		5.250.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.600.738.859.518	1.928.926.240.655

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>NGUỒN VỐN</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.984.111.114.169	1.412.845.206.169
310	I. Nợ ngắn hạn		5.674.068.544.807	6.845.206.169
312	1. Vay ngắn hạn		-	-
312	2. Phải trả người bán		337.481.908.414	-
313	3. Người mua trả tiền trước	14	1.247.973.627.871	-
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		1.247.973.627.871	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	122.803.211.888	6.065.435.391
315	5. Phải trả người lao động		4.946.668.831	10.666.666
316	6. Chi phí phải trả	16	415.127.226.279	-
	- Chi phí lãi vay trích trước		5.273.997.587	-
	- Chi phí xây dựng trích trước		406.774.630.672	-
	- Phải trả khác		3.078.598.020	-
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	17	3.545.735.901.524	769.104.112
	- Tiền ứng vốn từ nhà đầu tư thứ cấp		3.045.499.064.188	-
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		500.236.837.336	769.104.112
330	II. Nợ dài hạn		1.310.042.569.362	1.406.000.000.000
333	1. Phải trả dài hạn khác	18	15.725.427.914	-
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	1.294.317.141.448	1.406.000.000.000
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		616.627.745.349	516.081.034.486
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	616.627.745.349	516.081.034.486
411	1. Vốn cổ phần		500.000.000.000	500.000.000.000
414	2. Cổ phiếu quỹ		(1.515.000.000)	-
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		118.142.745.349	16.081.034.486
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7.600.738.859.518	1.928.926.240.655

2. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	890.735.529.805	-
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	890.735.529.805	-
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ		(775.863.846.365)	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.871.683.440	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	51.662.045.312	29.596.916.065
22	7. Chi phí tài chính	22	(255.709.679)	-
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	-
24	8. Chi phí bán hàng		(17.025.479.444)	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(13.288.767.013)	(6.384.867.545)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		135.963.772.616	23.212.048.520
31	11. Thu nhập khác	23	10.251.304.166	-
32	12. Chi phí khác	23	(19.624.350)	-
40	13. Lợi nhuận khác		10.231.679.816	
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN		146.195.452.432	23.212.048.520
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.2	(46.618.074.103)	(7.131.472.977)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.3	2.484.332.534	-

BÁO CÁO THUỜNG NIÊN 2011

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		102.061.710.863	16.080.575.543
	18. Lãi trên mỗi cổ phiếu	27		
	<i>Lãi cơ bản</i>		<i>2.046</i>	<i>397</i>
	<i>Lãi suy giảm</i>		<i>2.046</i>	<i>397</i>

3. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		146.195.452.432	23.212.048.520
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ		2.425.961.125	12.848.311
05	Thu nhập lãi cho vay và lãi tiền gửi	21.2	(51.662.045.312)	(29.596.916.065)
06	Chi phí lãi vay	22	255.709.679	-
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		97.215.077.924	(6.372.019.234)
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		3.418.278.435.090	(255.880.990)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.956.508.625.035)	(1.141.759.308.534)
11	Tăng các khoản phải trả		512.697.584.531	13.492.383
12	Tăng chi phí trả trước		(26.165.523.492)	(50.293.487)
14	Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(12.198.799.995)	(1.069.217.398)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(22.782.461.441)	(10.702.255)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		2.010.535.687.582	(1.149.503.929.515)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(476.252.904.393)	(248.623.951.403)
23	Tiền chi cho hoạt động cho vay		(809.878.866.915)	(933.400.000.000)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay		459.196.721.371	606.344.275.544
25	Tiền chi mua cổ phiếu của đơn vị khác		(835.251.000.000)	-
28	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		2.414.593.246	7.177.846.726
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.659.771.456.691)	(568.501.829.133)

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận góp vốn từ các cổ đông		-	427.921.900.000
32	Mua cổ phiếu quỹ		(5.000.000.000)	-
	Tiền thu về từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		3.485.000.000	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		3.529.031.653.656	1.500.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(3.323.604.923.166)	(94.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		203.911.730.490	1.833.921.900.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		554.675.961.381	115.916.141.352
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		115.926.853.890	10.712.538
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	670.602.815.271	115.926.853.890



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

Tháp B Vincom Center Hà Nội, 191 Bà Triệu,
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84 4) 39749261

Fax: (84 4) 39749262

Website: <http://saidongjsc.com>